

Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость объектов недвижимости

Кадастровая стоимость объектов недвижимости – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки.

В настоящее время определение кадастровой оценки дается в законе «Об оценочной деятельности»: «под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости» [1].

На кадастровую стоимость влияют различные факторы, поэтому на сегодняшний день один из этапов оценки стоимости объектов недвижимости связан с проведением факторного анализа с учетом следующих ценообразующих факторов:

- доступность различных центров тяготения (объектов);
- уровень развития транспортной инфраструктуры;
- уровень развития инженерной и производственной инфраструктуры;
- уровень развития социально-бытового обслуживания населения;
- состояние окружающей среды;
- историческая и архитектурно-эстетическая ценность застройки, ландшафтная и рекреационная ценность территории;
- инженерно-геологические условия и подверженность территории разрушительным природным и техногенным воздействиям.

Ценообразующие факторы – многообразие условий, в которых формируются структура и уровень цены.

В соответствии с п.16 ФСО №4 при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной

кадастровой оценки, разбиваются на группы (Таблица 1) объектов оценки на основании:

- анализа информации о рынке объектов оценки;
- обоснования модели оценки кадастровой стоимости;
- состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

Таблица 1 – Группы объектов недвижимости

№ группы	Назначение объектов недвижимости
1 группа	Объекты многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки
2 группа	Объекты малоэтажной жилой застройки
3 группа	Объекты для хранения индивидуального транспорта
4 группа	Объекты садового, огородного, дачного строительства
5 группа	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений
6 группа	Объекты, предназначенные для временного проживания
7 группа	Объекты делового и коммерческого назначения
8 группа	Объекты рекреационного назначения
9 группа	Объекты промышленного назначения
10 группа	Объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
11 группа	Порты, вокзалы, станции
12 группа	Объекты иного назначения
13 группа	Сооружения

В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены [2].

Типовыми факторами стоимости являются ценообразующие факторы, представленные в таблице 2 [3].

В ходе анализа отчетов об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фондов Нижегородской области было выявлено, что основными факторами, определяющими цену жилья на рынке, являются:

- местоположение объекта – район, микрорайон;
- год постройки дома, характеристика жилья (народная стройка, сталинка, хрущевка, брежневка, улучшенка, элитное, новостройка);
- материал стен;
- общая площадь;
- этажность здания, этаж расположения (средний/крайний).

Таблица 2 – Типовые факторы стоимости

Функциональное назначение объектов	Ценообразующие факторы
Квартиры	Год постройки
	Общая площадь
	Расстояние от объекта до административного центра
	Количество этажей
	Расстояние до остановки общественного транспорта
	Материал стен
Индивидуальные дома	Расстояние до остановки общественного транспорта
	Расстояние от объекта до административного центра
	Год постройки
	Материал стен
	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали
Гаражи	Расстояние до остановки общественного транспорта
	Расстояние от объекта до административного центра
	Материал стен
Торговля	Расстояние до остановки общественного транспорта
	Расстояние от объекта до административного центра
	Расстояние до ближайшей ж/д станции
	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали
Промышленность	Расстояние от объекта до промышленного центра населенного пункта

На формирование стоимости объекта так же оказывает фактор наличие площади земельного участка. Но так как объектом оценки является недвижимость без учета земельного участка, при построении расчетной модели происходит элиминирование земельного участка, по средствам введения фактора «Площадь земельного участка» значение которого равно 0 [4].

На цену коммерческой недвижимости влияет огромное разнообразие факторов. В их число входят физические, экономические и социальные

факторы, которые немаловажно сказываются на росте цен на рынке недвижимости.

К физическим факторам относятся:

– местоположение объекта – климатические условия, ресурсы, почва, грунты, топография; удаленность от жилых территорий, административного центра, транспортная развязка;

– характеристики земельного участка – размер и форма, площадь, общий вид, благоустроенность объекта;

– характеристики зданий и сооружений – общее количество, год постройки, качество, планировка, архитектурный стиль и т.д.

К экономическим факторам можно отнести следующие:

– общие – состояние мировой экономики; финансовая ситуация в стране, области, городе;

– факторы спроса – занятость населения, обеспеченность и уровень заработной платы жителей, процентные ставки, стоимость проведения купли-продажи;

– факторы предложения – количество продаваемых объектов, финансирование, налогообложение.

К социальным факторам относятся потребности людей в приобретении разного рода объектов недвижимости, общения с жителями и владельцами соседних участков. Стоимость таких операций с недвижимостью, как покупка и аренда офиса, торгового центра, квартиры или загородного дома, в значительной степени зависит и от уровня образования в стране и регионах, стиля жизни населения.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и их выбор осуществляется оценщиком.

Помимо перечисленных ценообразующих факторов, существуют иные обстоятельства, которые способны влиять на кадастровую стоимость. При проведении анализа рынка недвижимости или оценки отдельного объекта недвижимости важно понять, какие факторы присутствуют, и какой из них оказывает наибольшее влияние на стоимость. Для этого необходимо обладать большим количеством достоверной информации, которая может способствовать объективной оценке и расчету кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Список использованной литературы

1. **Российская Федерация. Законы.** Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ : [ред. от 21.07.2014]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

2. **Российская Федерация. Министерство экономического развития и торговли.** Определение кадастровой стоимости : федер.

стандарт оценки (ФСО №4) : утв. приказом Мин-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 22.10.2010 № 508. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

3. **Безруков В. Б.** Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости [Текст] : монография / В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2011. – 155 с.

4. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет №1 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда Нижегородской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko