

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

А.Д. Мурзин

Ростовский государственный строительный университет

В статье проводится качественный анализ действующих нормативно-методических документов, регламентирующих оценку кадастровой стоимости. В ходе исследования выявлены недостатки методологии и утвержденных методик, проводятся параллели с ретроспективным и зарубежным опытом кадастровых работ, определены субъективные и объективные предпосылки сложившейся ситуации в области кадастровой оценки недвижимости. В результате работы обобщены направления совершенствования методологии кадастровой оценки недвижимости.

Ключевые слова: *кадастровая стоимость, оценка, недвижимость, земельные участки, методика, проблемы, перспективы.*

In article presents a qualitative analysis of the current regulatory and procedural documents governing the assessment of the cadastral value. The study revealed the shortcomings of methodology and approved methodologies, held parallel to the retrospective and foreign experience of cadastral works, defined subjective and objective preconditions prevailing situation in the field of cadastral valuation of real estate. As a result of generalized directions of improvement of methodology of cadastral valuation of real estate.

Key words: *cadastral value, valuation, property, land, method, problems, prospects.*

В период осуществления первоначального этапа государственных кадастровых работ по оценке земель населенных пунктов (2000-2005 гг.) отечественными специалистами получен уникальный опыт кадастровой оценки. Данный этап выполнялся в соответствии с действующими и в настоящее время правилами проведения государственной кадастровой оценки земель [3].

Однако, как отмечают эксперты [7, 8], данные правила, несмотря на неоднократные редакции, так и не включили отмеченные практические наработки. Имеющийся положительный опытный базис практически не находит отражения и в новых нормативно-правовых документах [1, 4]. В частности крайне ограничена возможность проведения экспертных оценок, не регламентировано использование графического представления стоимостных факторов. Принципы государственной кадастровой оценки, упомянутые в предшествующих редакциях, отсутствуют, что, по нашему мнению, является существенным недостатком, влияющим на объективность результатов определения кадастровой стоимости.

Несмотря на имеющиеся недостатки, в целом методика направлена на обеспечение качественной кадастровой оценки.

Во-первых, явным достоинством существующей методики является подход к массовой оценке земель по конкретным земельным участкам, а не по кадастровым кварталам, к тому же методика содержит уточненный и расширенный перечень видов использования земельных участков и их состав. По нашему мнению, выбранный подход способствует повышению объективности и качества оценок стоимости.

Во-вторых, несомненно, положительным и крайне важным заявленным принципом является закреплённая возможность привлечения к выполнению оценочных работ независимых профессиональных оценщиков [5]. Это положительное обстоятельство поможет установлению качественного научно-методического сотрудничества в области

совершенствования методики. Однако привлечения независимых оценщиков, руководствующихся законом «Об оценочной деятельности» [2], предполагается привлекать лишь в части ограниченного перечня видов использования земель.

В-третьих, качественным достижением методики можно признать алгоритм упрощения расчетов по статистическим моделям и наглядную очевидность получаемых результатов [5]. В данном случае простые статистические зависимости позволяют упростить процедуру утверждения и принятия конечных результатов. Но даже при использовании настоящих рекомендаций расчеты кадастровой стоимости земель не всегда дают однозначные результаты, как показывает практика, сложности определения величины кадастровой стоимости имеют место в отношении, по крайней мере, половины из возможных видов разрешенного использования.

Наряду с отмеченными проблемами применения методики следует отметить сложившуюся ситуацию с программно-техническим обеспечением кадастровых работ. В частности отсутствуют общепринятые инструменты для построения компьютерных моделей кадастровой стоимости, применение которых предусмотрено в нормативных документах [5, п. 5]. У некоторых оценщиков имеются собственные разработки в области прикладного программного обеспечения кадастровых расчетов, однако это далеко не общепринятая практика. Видимо, данный аспект современного этапа развития кадастра в нашей стране будет совершенствоваться еще достаточно продолжительное время.

Как известно объективность и достоверность результатов расчетов статистических моделей основывается на общих положениях корреляционно-регрессионного анализа, заключающихся в однозначном поведении объекта наблюдения во времени и независимостью факторов внешнего влияния. Объекты недвижимости в целом и земельные участки в частности для процесса наблюдения являются уникальными по своей природе, другими словами к ним сложно применить в неизменном виде накопленный в прошлые периоды опыт. Следовательно, ставиться под сомнение первая составляющая анализа.

В свою очередь, факторы формирования рыночной цены на городскую недвижимость в большинстве своем взаимосвязаны и взаимозависимы. То есть, очевидно, второе противоречие условию объективного определения стоимости. Методы факторного анализа, имеющие в своей основе некоторые независимые факторы влияния на объект исследования, при расчетах величины кадастровой стоимости практически не применяются ввиду сложностей интерпретации исходной информации. Статистические данные рынков недвижимости в части сведений о ценных и условиях произошедших сделок свидетельствует о наличии, как правило, неповторимых во времени сочетаний стоимостных факторов каждой конкретной рыночной операции. Следовательно, можно сделать вывод об ограниченности существования однозначных статистических зависимостей факторов влияния на величину формируемой стоимости объектов недвижимости, применимых для построения качественной модели расчета в соответствии с требованиями математической статистики.

В результате для реализации задач кадастровой оценки недвижимости населенных пунктов универсальным решением являются расчетные модели с элементами экспертного определения перечня факторов и степени их влияния на величину стоимости [6]. Данное положение, на наш взгляд, является логическим развитием методологии кадастровой оценки и может быть закреплено в руководящих методических документах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В нашей стране доля населенных пунктов с численностью жителей более 100 тыс. чел. составляет свыше 90% налогооблагаемой базы поселений. К тому же степень влияния территориального фактора на процедуру формирования стоимости объектов недвижимости может достигать 70% [7]. Прочие ценообразующие факторы, как известно, тесно взаимосвязаны с территориальным. Следовательно, в формировании стоимости недвижимости наблюдается нелинейная зависимость факторов, участвующих в

построении статистической модели, что является основным препятствием выделения ее отдельных независимых элементов.

Как показывает практика, даже в условиях наиболее развитого и стандартизированного сегмента рынка недвижимости - жилищных объектов и в частности квартир и комнат в многоквартирных домах, не удастся, применяя статистические модели, с максимальной точностью рассчитать степень влияния отдельных ценообразующих факторов. Более достоверные результаты дает экспертное анкетирование риэлторов.

Рыночную стоимость других типов недвижимости, например, коммерческой, а, следовательно, и их кадастровую стоимость, как зависимую и взаимосвязанную, невозможно оценить без применения экспертных мнений. В основном такая ситуация возникает в силу уникальности и неоднородности данных объектов, а также из-за известной их локализации и сложностях при поиске аналогов местоположения. Настоящий подход часто используется в российских условиях в регионах с развивающимся рынком.

Правомочность отказа от исключительного использования методов математической статистики в статистических моделях и математического выявления зависимостей величины стоимости от ценообразующих факторов при проведении работ по кадастровой оценке подтверждается практикой развитых стран. Так в Германии, общепризнанном лидере в области оценки стоимости недвижимости, стоимость земель поселения ежегодно в зависимости от видов использования определяется организациями независимых экспертов-оценщиков.

В принятых нормативных документах нерешенным остается вопрос учета фактора величины земельного участка. В то же время данный показатель напрямую влияет на стоимость недвижимости, а, следовательно, и на величину налогооблагаемой базы. Используемые методы группировки не позволяют адекватно учесть степень влияния на стоимость данного важного фактора. Отражение величины и конфигурации земельного участка в плане позволит существенно повысить достоверность стоимостных оценок.

Актуальной остается общая для кадастра проблема разрешения споров по результатам утвержденной величины кадастровой стоимости объектов недвижимости. В настоящее время она решается на законодательном уровне, за счет возможности оспаривания результатов кадастровой оценки в судах. По нашему мнению, судебная практика по кадастровым вопросам может носить лишь исключительный характер. Большинство разногласий должно решаться в досудебном порядке, на уровне исполнителей работ. Для этого достаточно предусмотреть возможность процедуры согласования результатов кадастровой оценки в руководящих документах по проведению кадастровых работ.

Сложившаяся ситуация в области кадастровой оценки недвижимости имеет ряд субъективных и объективных предпосылок:

1. В условиях объективно слабого рынка недвижимости отсутствует свободный доступ к достоверной информации по всем факторам формирования стоимости, что вынуждает субъектов имущественных отношений на рынке ориентироваться лишь на цены предложения объектов, которые, как правило, дают лишь верхние предельные значения разброса цен.

2. Процедура оформления прав на недвижимое имущество сопряжена с большими рисками и постоянными изменениями правовой базы [9], что создает условия неопределенности и значительных колебаний рыночных цен по различным сегментам и территориальным рынкам.

3. Снижению качества производимых оценок кадастровой стоимости способствуют элементы государственной монополизации в области установления правил, согласования алгоритмов и утверждения результатов оценки, что исключает возможность оспаривания кадастровых технологий; также наличествует проблемы открытости исходной информации для оценки, принципов работы программного обеспечения и

корректировки процесса кадастровой оценки стоимости, в итоге местные законодательные органы, утверждающие результаты оценки, не в состоянии адекватно контролировать объективность и достоверность определенной кадастровой стоимости.

4. Весьма затруднено участие в конкурсе на выполнение работ по оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости независимых профессиональных оценщиков [2, ст. 24.14], деятельность которых на основе законов конкуренции и с опорой на синтетический опыт может существенно повысить качество оценочных работ.

5. Кадастровая стоимость, регулирующая важнейшие имущественные, правовые, финансовые и налоговые общественные отношения, до настоящего момента не имеет четкого однозначного качественного и количественного определения [2, ст. 3]; установленная процедура расчета величины кадастровой стоимости, формально определяющая количественные параметры оценки, является во многом спорной и далеко несовершенной [5]; имеющаяся трактовка способствует развитию обывательских суждений о различной сущности кадастровой и рыночной стоимости.

Экономические последствия произведенного этапа кадастровой оценки объектов недвижимости представляют собой с одной стороны существенное занижение, иногда в два-три раза, величины кадастровой стоимости объектов недвижимости по сравнению с рыночными значениями в центральных районах города и значительное их превышение на периферии. Данная ситуация обуславливает непомерное увеличение налогового бремени по жилищной недвижимости и недополучение налоговых платежей в бюджет от коммерческих объектов.

В качестве направлений совершенствования методологии кадастровой оценки недвижимости, на наш взгляд, можно выделить следующие:

1. Законодательное закрепление качественных и количественных параметров определения кадастровой стоимости в зависимости от рыночных значений.

2. Определение правил применения рыночной величины стоимости в случаях отсутствия кадастровых значений для определенного перечня установленных обязательных ситуаций.

3. Предусмотреть обязанности по разработке и утверждению норм и правил оценки, методических материалов, программно-технических средств, а также функций контроля и надзора федеральным органам.

4. Предоставить полномочия местным органам власти по контролю и проверке результатов процесса оценочных работ, повысить открытость и прозрачность методологии оценки.

5. Закрепить возможности и расширить возможности согласования результатов кадастровой оценки объектов с собственниками недвижимости в досудебном порядке.

Таким образом, отмеченные обстоятельства оказывают сдерживающее влияние на процесс развития кадастровой оценки недвижимости в нашей стране, используемые в процессе оценки информационные, кадровые и финансовые ресурсы расходуются крайне не эффективно. По нашему мнению, выполненные к настоящему моменту кадастровые расчеты стоимости объектов земельной недвижимости поселений основаны в большей степени на экспертно-аналитической составляющей, ввиду недостаточной развитости земельного рынка и неполноты исходной информации. Эти обстоятельства обуславливают затруднительность применения статистических составляющих в моделях расчета, а также нереальность объективного определения степени достоверности произведенных работ.

Литература

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) "О государственном кадастре недвижимости"

2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

3. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель"
4. Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (ред. от 24.11.2015) "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости"
5. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"
6. Вагин В.С., Чешев А.С. Основные концептуальные подходы к эколого-экономической оценке и использованию земельных участков в городских условиях // Экономика и экология территориальных образований. 2015. № 3. С. 45-51.
7. Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1 (172). С. 30-38.
8. Червова А.В., Зарубин В.Н. Регулирование рынка недвижимости: от государственного земельного кадастра до государственного кадастра недвижимости // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 3. С. 279.
9. Чешев А.С., Курбатова Н.С. Экономико-правовые условия регулирования использования земельных ресурсов населенных пунктов // Известия Ростовского государственного строительного университета. 2013. Т. 1. № 17 (17). С. 113-123.

Антон Дмитриевич Мурзин, кандидат экономических наук, доцент, кафедра Экономики, менеджмента и логистики в строительстве, Ростовский государственный строительный университет.

Anton Dmitriyevich Murzin, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Department of Economic, Management and Logistic in Construction, Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, SotsialisticheskayaSt., 162
