

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ



Михаил Курепов

MRICS, председатель Экспертного совета НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», генеральный директор НОК ООО «ПРОФИТ Лайн»

Одним из основных источников наполнения бюджета государства являются различные виды платежей, взимаемых за недвижимость: налог на недвижимость, налог на землю, арендная плата за пользование объектами недвижимости, находящимися в федеральной и муниципальной собственности.

Большое количество земельных участков, состоящих на учете в государственном кадастре объектов недвижимости, вызывает необходимость особого подхода при определении их кадастровой стоимости. Традиционный подход в проведении индивидуальной оценки рыночной стоимости каждого зе-

мельного участка потребует значительных материальных и людских ресурсов. В реестрах Саморегулируемых организаций оценщиков зарегистрированы порядка 18 000 оценщиков. Даже если предположить, что все оценочное сообщество будет заниматься исключительно оценением земельных участков, в приемлемые сроки (при требовании закона о проведении оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости не реже 1 раза в 5 лет) провести столь масштабную работу не удастся. В государственном кадастре объектов недвижимости количество земельных участков исчисляется миллионами.

Поэтому при проведении оценки кадастровой стоимости используются методы массовой оценки наряду с общепринятыми методами и подходами.

Нормативные документы, на которых основывается кадастровая оценка:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
2. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный Стандарт Оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508.
5. Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».
6. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. №316.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года №560 (в редакции Постановлений Правительства РФ от 23.07.2007 г. № 472, от 29.12.2007 г. № 1009) «Об утверждении подпрограммы создание системы кадастра недвижимости (2006–2011 гг.) Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 годы)»».
8. «Приказ Минэкономразвития России от 28.06.2007 г. № 215

Об утверждении Административного регламента по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель».

9. Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2011 г. № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости».
10. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 сентября 2010 г. № 445.
11. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39.
12. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 23.06.2005 № 138.
13. Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, утвержденная приказом Росземкадастра от 20.03.2003 г. № П/49.
14. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 мая 2005 г. № 99.
15. Методика государственной кадастровой оценки земель садо-

водческих, огороднических и дачных объединений, Утверждена Приказом Росземкадастра от 26.08.2002 г. № П/307.

Федеральный стандарт оценки определяет кадастровую стоимость как стоимость, определяемую «методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки». Исходя из данного определения следует отметить следующие особенности кадастровой стоимости:

- это рыночная стоимость, определяемая средствами массовой оценки, либо это рыночная стоимость, определяемая индивидуально для отдельных видов разрешенного использования земельных участков;
- рыночная стоимость, определяемая как кадастровая, устанавливается в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;
- рыночная стоимость, определяемая как кадастровая, утверждается в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Анализ методических указаний и методик показал, что оценку кадастровой стоимости предлагается проводить в зависимости от назначения земельного участка, вида разрешенного использования наличия и качества рыночной информации следующими методическими подходами:

- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков;
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основе индивидуальной оценки их рыночной стоимости;

- определение кадастровой стоимости земельных участков на основании минимальных или средних удельных показателей кадастровой стоимости других категорий и видов разрешенного использования;
- установление величины кадастровой стоимости земельных участков в размере номинала;
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основе продуктивности;
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основе соотношений между видами разрешенного использования земельных участков в составе населенных пунктов численностью от 20 до 50 тысяч жителей.

Основным методическим подходом для расчета кадастровой стоимости подавляющего большинства земельных участков различного назначения и видов разрешенного использования является построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков. Данный подход предусматривает следующий алгоритм проведения кадастровой оценки:

- определение состава факторов стоимости земельных участков для каждого вида разрешенного использования земельных участков;

- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков каждого вида разрешенного использования;
- создание слоев цифровых тематических карт;
- группировка земельных участков в составе земель соответствующего назначения;
- сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Статистические модели, используемые для определения кадастровой стоимости, строятся на основе корреляционно-регрессионного анализа. Рекомендациями по использованию специального программного обеспечения «Расчет кадастровой стоимости земельных участков» установлены минимальные требования к качеству статистической модели.

Критерии отбора качественных моделей расчета

Анализ данных таблицы (см. Таблицу 1) показывает, что качество построенных моделей среднее, в частности, коэффициент детер-

минации, равный 0,6, говорит о том, что модель может объяснить стоимость только 60% объектов с допустимой погрешностью. Это вызывается объективными причинами:

- слабым развитием рынка земельных участков, а по отдельным видам разрешенного использования и назначениям и полное его отсутствие;
- сложностью учета всех ценообразующих факторов в статистической модели (учитываются только наиболее значимые факторы);
- качеством подбора объектов в выборки, на основе которых строятся модели.

Данные причины приводят к тому, что для части земельных участков результаты индивидуального расчета рыночной стоимости земельных участков порой значительно отличаются от результатов оценки кадастровой стоимости. А поскольку кадастровая стоимость служит базой для расчета налога на землю и ставки аренды земельного участка, то у собственников земельных участков и арендаторов возникает насущная потребность в пересмотре результатов кадастровой оценки. Действующее законодательство позволяет это осуществить как в досудебном (через комиссии, создаваемые в регионах),

Таблица 1: Критерии отбора качественных моделей расчета

№ п/п	Критерии качества	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1.	Средняя относительная погрешность	≤ 40%	Увеличение в 1,5 раза, но не более 50%
2.	Коэффициент детерминации	≥ 0,65	≥ 0,6
3.	Среднеквадратичная ошибка	≤ 25%	≤ 30%

так и в судебном порядке (ст.24.19 «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности»).

И здесь оценочному сообществу предоставляется поле деятельности.

Оценка рыночной стоимости земельных участков для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости проводится в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов в области оценочной деятельности, стандартов и правил Саморегулируемых организаций оценщиков, общепринятой методологии оценки земельных участков.

При этом необходимо учесть особенности оценки рыночной стоимости земельных участков для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

1. Для целей оспаривания результатов оценки кадастровой стоимости определяется именно рыночная стоимость. Кадастровой она может стать лишь после того, как комиссия по рассмотрению споров примет положительное

решение в отношении результатов оценки рыночной стоимости и внесении изменений в кадастр недвижимости.

2. Оценка проводится на дату установления кадастровой стоимости в соответствии со ст. 24.19 «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». «В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость». Практика рассмотрения отчетов в комиссии в различных регионах Российской Федерации показывает, что порой в качестве такой даты рассматривается дата утверждения результатов оценки кадастровой стоимости.

Подобный подход противоречит требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также оценка на ретроспективную дату вызывает сложности с поиском информации по подбору объектов-аналогов. Здесь необходимо использовать архивы оценочных компаний по ранее проведенным оценкам, в который имеется информация по объектам-аналогам, архивы баз данных по земельным участкам риелторских агентств, архивы печатных СМИ.

1. Определение рыночной стоимости земельного участка, вне зависимости от того, какими имущественными правами обладает физическое или юридическое лицо на оцениваемый земельный участок, осуществляет-

ся исходя из права собственности на земельный участок. Данное допущение связано с тем, что оценка кадастровой стоимости земельного участка проводится исходя из права собственности на земельный участок. Поэтому, чтобы результаты расчета рыночной стоимости земельного участка, можно было сопоставлять с результатами оценки кадастровой стоимости необходимо оценку проводить для одинаковых имущественных прав.

2. При оценке рыночной стоимости земельного участка не учитывается его наиболее эффективное использование, поскольку кадастровая стоимость земельного участка определялась на основе его текущего использования.

3. При оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – под пашню и т.п., использовать метод сравнения продаж некорректно. Связано это с тем, что на рынке в основном присутствуют земельные участки с учетом возможного изменения вида разрешенного использования (выгодные для строительства коттеджных поселков и аналогичных объектов) либо в виде паев, границы которых в натуре не выделены.

Учитывая перечисленные особенности и составляя отчет об оценке рыночной стоимости, как показывает практика, можно добиться значительных успехов в оспаривании результатов оценки кадастровой стоимости. ■