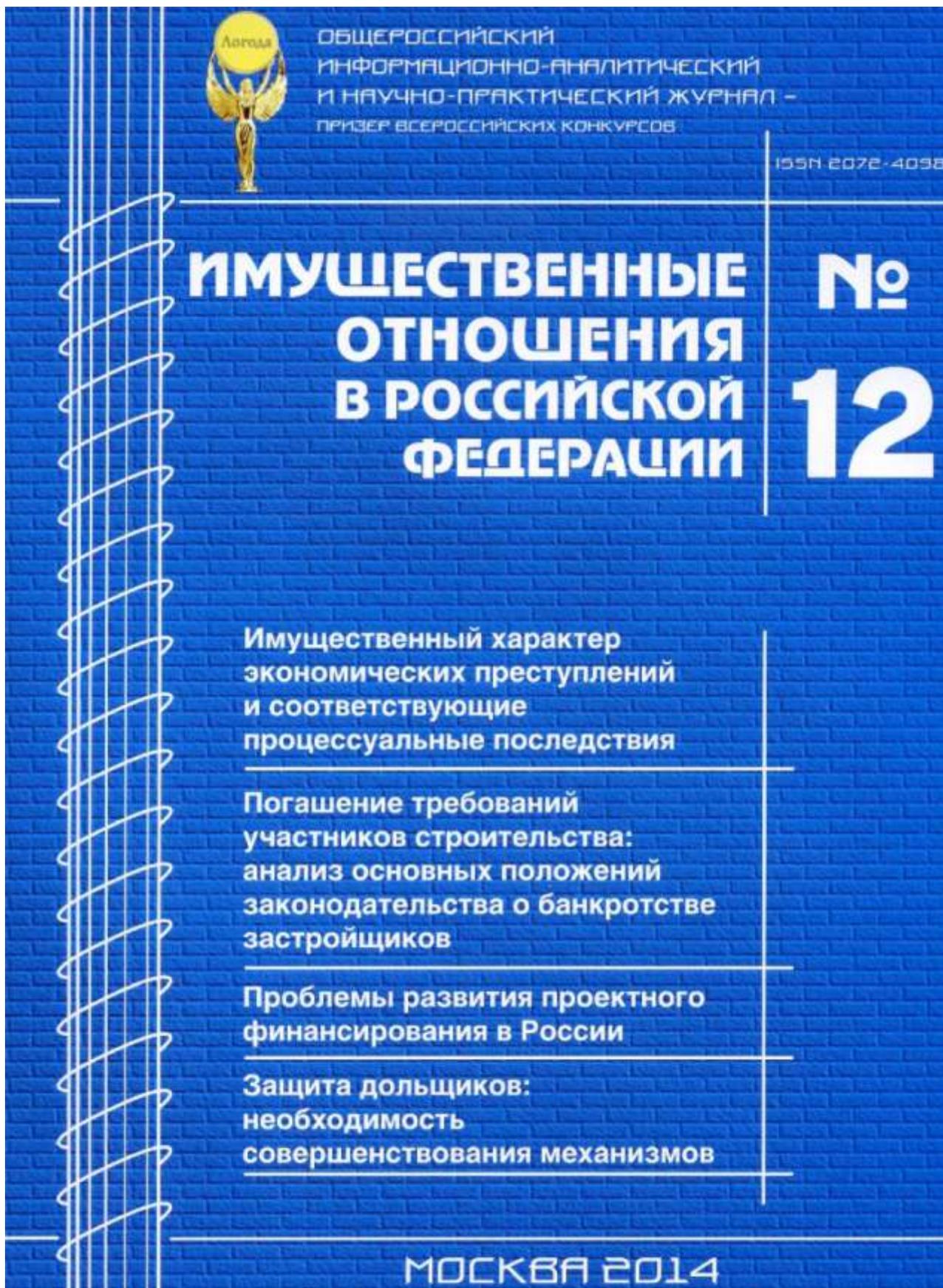


Козлова Е.В., Козлов В.В.

СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД К ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Отчет (№ 3270), выполненный в соответствии с изложенной в данной статье концепцией, занял III место в Общероссийском конкурсе «Открытые отчеты 2014» НП СРО «Экспертный совет». Посмотреть конкурсный отчет можно на <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/bank-of-reports/view/3270>. Написать авторам статьи: b2bkev@mail.ru, т. 8(960)-811-7571, b2bkv@yandex.ru.



СОДЕРЖАНИЕ

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

Н.П. Баринов, М.Э. Аббасов

Метод парных продаж. Еще раз о границах применимости 6

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

В.В. Букреев, Э.Н. Рудык

Приватизация, национализация, социализация в России в современных геополитических реалиях 15

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИННОВАЦИОННОГО БИЗНЕСА

Т.Г. Касьяненко

О структуре ставки дисконта при оценке венчурных компаний 28

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Е.В. Козлова, В.В. Козлов

Системный подход к оспариванию кадастровой стоимости земли 46

АНТИКРИЗИСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

А.Н. Ряховская

Вторая жизнь моногорода: использование факторов кризиса для развития 59

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

С.Р. Лебедева

Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов 65

А.А. Чукреев

Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков 69

БОРЬБА С ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ПРЕСТУПЛЕНИЯМИ

П.Г. Сычёв

Имущественный характер экономических преступлений и соответствующие процессуальные последствия 80

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

И.А. Никонова

Проблемы развития проектного финансирования в России 93

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 100

СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД К ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Козлова Е.В., Козлов В.В.

В работе рассматриваются вопросы оспаривания кадастровой стоимости, такие как доказательство ошибочности государственной кадастровой оценки (ГКО) и достоверность (обоснованность) альтернативной оценки. На примере земельных участков промышленного назначения Самарской области рассматривается системный подход к оспариванию кадастровой стоимости, включающий: анализ индикаторов рыночной стоимости, выявление несоответствий ГКО в отношении конкретного объекта и альтернативная индивидуальная оценка рыночной стоимости объекта (земельного участка).

Ключевые слова. Кадастровая стоимость, рыночная стоимость, государственная кадастровая оценка, альтернативная оценка, земли населенных пунктов.

Введение

В оспаривании кадастровой стоимости (КС) сложилась парадоксальная практика: априори кадастровая оценка считается неверной, если в результате альтернативной оценки¹ конкретного земельного участка (ЗУ) получена рыночная стоимость, отличная от кадастровой, и никто не утруждает себя доказательством ошибочности расчетов оспариваемой КС. В итоге, в отношении какого-либо исследуемого ЗУ мы получаем никем не оспоренную *по существу* кадастровую оценку, прошедшую экспертизу в СРО оценщиков, и альтернативную оценку, также подтверждаемую экспертизой в СРО оценщиков на соответствие отчета об оценке требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности. Проблема усугубляется тем, что экспертиза альтернативной оценки в СРО оценщиков проводится *по формальным* признакам соответствия (несоответствия) отчета об оценке нормативным требованиям стандартов оценки и Федерального закона об оценочной деятельности, экспертиза же *по существу* на *подтверждение результата оценки* выполняется очень редко.

Таким образом, ставится под сомнение презумпция добросовестности государственной кадастровой оценки без должного на то основания. Справедливости ради следует признать, что такая порочная практика в последнее время уступает место здравому смыслу и в Постановлении Президиума ВАС РФ № 13839/13 от 11.02.2014 говорится: "*...рассмотрение арбитражным судом заявлений об оспаривании решений комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не может быть ограничено только проверкой соблюдения формальных требований, установленных к процедуре принятия соот-*

¹ Альтернативная оценка – индивидуальная оценка рыночной стоимости земельного участка, кадастровая стоимость которого оспаривается.

ветствующих решений, но и должно включать проверку законности и обоснованности принятых решений с точки зрения оценки судом по существу правовых доводов и доказательств, касающихся действительной рыночной стоимости объекта недвижимости"[2]. Аналогичный подход к оспариванию КС предлагается ввести и в ФЗ-135 – в проекте изменения закона статью 17.1 предлагается дополнить следующим текстом: "Обязательные случаи проведения экспертизы отчетов предусмотрены законодательством, в том числе в отношении отчетов об определении кадастровой стоимости и отчетов для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости" ... "В обязательных случаях проведения экспертизы такая экспертиза проводится на **подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете**" [3].

Основным недостатком государственной кадастровой оценки (ГКО) земель считают массовые методы оценки, которые в отношении индивидуальных объектов неизбежно допускают несоответствия, приводящие к существенному отклонению результатов кадастровой оценки от рыночной стоимости этих объектов, что является основанием для оспаривания установленной в отношении конкретного объекта кадастровой стоимости. Следовательно, прежде чем оспаривать КС, нужно убедиться в том, что исследуемый ЗУ действительно имеет индивидуальные характеристики, отличающие его от типового представителя массовой оценки, а затем проверить сами расчеты ГКО на их адекватность в отношении объекта оценки. Эту процедуру рассмотрим на примере земель промышленного назначения (9-ВРИ²) г. Самары и г. Тольятти.

Индикаторы рыночной стоимости

Первым фактором, на который аналитики рынка недвижимости обращают внимание, является масштаб сделки. Исследованию влияния масштаба сделки на стоимость посвящено достаточно большое количество публикаций и практических рекомендаций на протяжении всей истории оценочной деятельности. В отношении земельных участков авторы исследований сходятся во мнении, что функция "удельная стоимость (руб/кв.м) – площадь ЗУ (кв.м)" имеет логарифмическую зависимость [5]. Мониторинг рынка земли в г. Самара показывает, что с увеличением площади ЗУ с 1000 кв.м до 100.000 кв.м средняя удельная стоимость промышленных земель уменьшается с 3416 руб/кв.м до 354 руб/кв.м, т.е. на порядок [6]. Вызывает только недоумение, почему же столь существенно влияющий на стоимость фактор остается без внимания у составителей методических указаний по ГКО [4], у исполнителей ГКО и, соответственно, у заказчиков, принимающих отчеты о ГКО.

² 9-ВРИ – 9-ый вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок [4], 9.1-ВРИ – 1-ая подгруппа – земельные участки, расположенные в городских населенных пунктах.

Местоположение объекта оценки, как правило, характеризуется удаленностью от административно-делового центра (АДЦ) города – такой подход к оценке фактора местоположения реализован и при государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Самарской области в 2013 году (далее "Отчет ГКО-2013") [7]. Для крупных мегаполисов, таких как Самара, выделяются зоны типа: "зона АДЦ", "ближайшая к АДЦ зона", "среднее удаление от АДЦ", "удаленная от АДЦ зона" и т.д. (в Самаре сложилась практика деления города на семь ценовых зон). Однако, в отношении земель промышленного назначения даже в городах с ярко выраженным АДЦ можно выделить одинаковые ценовые зоны, разбросанные в разных частях города. Соответственно, критерием оценки фактора "местоположение" должно служить не расстояние от АДЦ, а сравнение промзон города между собой. В Самаре оферты ЗУ промназначения в зависимости от местоположения могут отличаться в три раза [6].

Транспортная доступность к объекту оценки в Отчете ГКО-2013 [7] характеризуется расстоянием до основной магистрали города. По нашему мнению более уместной оценкой этого фактора было бы сравнение качества подъездных путей: асфальтовое покрытие, ширина проезда, условия поворота-разворота длинномерных ТС и т.п., поскольку, именно характеристика "удобный подъезд" обычно указывается в офертах на продажу ЗУ промназначения. С точки зрения количественной оценки этого фактора установить какую-либо зависимость его влияния на стоимость крайне сложно. Можно лишь констатировать, что величина этого влияния небольшая, например, в Отчете ГКО-2013 она оценивается 30% ($\pm 15\%$).

Инженерные коммуникации и инфраструктура имеют широкий спектр характеристик: электроснабжение, водопровод, канализация, теплоснабжение, паропровод, газ, ж/д ветка, а также малоценные улучшения: забор, асфальтированная площадка и т.д. При этом играет роль состояние этих коммуникаций: отсутствуют, "на границе" (возможно подключение), на участке; отведенные мощности и пр. Очевидно, что учесть все эти нюансы и установить какую-либо обобщенную зависимость стоимости от этих параметров вряд ли получится. Соответственно, и рекомендации для корректировки стоимости по фактору "коммуникации" самые разнообразные: от малообоснованных "5-15%" [8] до эмпирических величин, например, в работе [6] утверждается, что наличие/отсутствие коммуникаций может изменить стоимость ЗУ в два раза.

Прочие факторы, такие как права собственности, условия финансирования, условия и дата продажи и т.п., как правило, не учитываются, поскольку аналоги подбираются в рамках одного вида использования земель (промназначение – 9-ВРИ) с одинаковыми характеристиками по этим позициям.

Таким образом, на основании индикаторов рыночной стоимости мы выявляем основные ценообразующие факторы и степень их влияния на стоимость ЗУ 9-ВРИ г. Самары:

- *масштабный фактор* – 10-кратное;

- *местоположение* – 3-кратное влияние;
- *транспортная доступность* оказывает слабое влияние на стоимость – не более чем 1,3-кратное;
- *коммуникации* могут изменить стоимость до 2^x , однако обоснование величины корректировки связано с определенными трудностями и в случаях однородных выборок (аналоги близки по своим характеристикам) может быть отнесена к разряду "прочих", либо в отдельных случаях – получены расчетным путем по каждой позиции (стоимость подключения к коммуникациям, стоимость забора и т.д.);
- *прочие неучтенные факторы* должны отвечать требованию статистической значимости выборки и сходимости регрессионного анализа.

Пример анализа индикаторов рыночной стоимости представлен ниже и проиллюстрирован на рис. 2 в разделе "Оспаривание кадастровой стоимости по существу".

Государственная кадастровая оценка земель Самарской области

ГКО-2013 земель населенных пунктов Самарской области 9-ВРИ проводилась на базе сравнительного подхода, затратный и доходный подходы не использовались. Расчеты проводились "методом статистического моделирования" (с. 54 [7]), "В связи с малым количеством предложений на рынке земельных участков 9ВРИ, анализ и последующая оценка кадастровой стоимости проводились в целом по населенным пунктам Самарской области" (с. 302 [7]). Было использовано 54 объектов-аналогов в городах: Самара – 16, Тольятти – 30, Жигулевск – 2, Новокуйбышевск – 2, Отрадный – 4, из которых были исключены 21 выбросов, оставшаяся совокупная выборка из 33 аналогов разделена на обучающую выборку (17 аналогов) и контрольную (16 аналогов) – рис. 1. Выборка ЗУ промышленного назначения представлена диапазоном цен от 941 руб/кв.м до 2269,23 руб/кв.м.

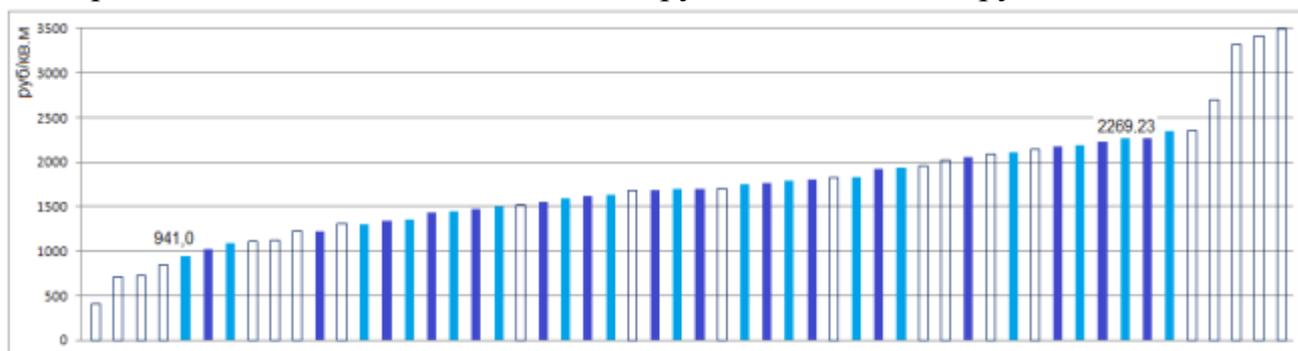


Рисунок 1. Спецификация аналогов 9-ВРИ земель населенных пунктов Самарской обл., использованных в ГКО-2013 [7].

(ось абсцисс – перечень объектов-аналогов; ось ординат – цены сделок или оферты с учетом скидки на торг; □ - выбросы; ■ - обучающая выборка; ■ - контрольная выборка).

Критерии, по которым отбрасываются те или иные аналоги (выбросы), в Отчете ГКО-2013 не указываются. В расчетах приняты следующие ценообразующие факторы:

- подгруппа (1 подгруппа - г. Самара; 2 подгруппа - г. Тольятти; 3 подгруппа (прочие малые города); 4 подгруппа (п.г.т.);
- расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;
- расстояние до ближайшей из основных дорог (с. 307 [7]).

Скидка на торг в размере 13% (с. 107 [7]) применялась к оффертам аналогов. Как видим, в перечень ценообразующих факторов не попали "масштабный фактор" и "коммуникации", хотя о значимости последнего в Отчете ГКО-2013 говорится на с. 227 [7].

Для расчета удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС, руб/кв.м) земельных участков подгруппы 9-ВРИ была выбрана "мультипликативная с двоичными факторами модель" (общий вид формулы; $Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$ – с. 354 [7]) и для 9.1-ВРИ ("Код подгруппы_ver1") уравнение принимает вид (с. 376 [7]):

$$\text{УПКС} = 0,000111 \times (\text{Код подгруппы_ver1} + 0.50)^{1,379} \times (\text{Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта} + 0.50)^{0,1474} \times (\text{Расстояние до ближайшей из основных дорог} + 0.50)^{1,5775}.$$

Критерий достаточности рыночной информации используемой для расчета кадастровой стоимости каждой группы соответствует условию $6(m+1)$, где m – количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета (с. 330 [7]). Однако, верификация модели путем подстановки в соответствии с описанием конкретных значений в полученное уравнение регрессии не приводит к идентичным результатам, опубликованным в [7]. В этом легко убедиться, подставив параметры исследуемого ниже ЗУ в приведенное уравнение.

Анализ статистического моделирования для расчета КС в Отчете ГКО-213 в совокупности с анализом индикаторов рыночной стоимости выявил следующие несоответствия, приводящие к существенной погрешности результатов оценки земель 9-ВРИ в г. Самаре:

- интерпретация принятых в расчетной модели ценообразующих факторов неверно отражает их влияние на стоимость;
- в расчетах не учитываются такие ценообразующие факторы, как "масштаб" и "коммуникации", существенно влияющие на стоимость ЗУ 9-ВРИ;
- принятая расчетная модель не верифицируема.

На основании изложенного можно утверждать, что использованные в Отчете ГКО-2013 методы анализа и обработки статистических данных, а также принятые расчетные модели, не гарантируют высокую точность определения КС на базе стандарта рыночной стоимости и могут привести к существенной погрешности расчетов в отношении индивидуальных объектов.

Оспаривание кадастровой стоимости по существу

Рассмотрим конкретный пример оспаривания КС земельного участка 9-ВРИ в г. Самара с кадастровым номером 63:01:0925007:540. На основании анализа рынка и анализа результатов ГКО-2013 проведем сравнение данных из Отчета

ГКО-2013 с фактическими данными и индикаторами рыночной стоимости применительно к земельному участку, КС которого оспаривается.

Параметры	Данные из [7]	Фактические данные	Рыночные индикаторы	Пояснения к рыночным индикаторам
Площадь земельного участка	17896,4 кв.м	17896,4 кв.м	---	В ценовом диапазоне для 10000 - 100000 м ²
Масштабный фактор, руб/кв.м	Не учитывался	---	1290 ^[6]	Среднее значение для 10000 - 100000 м ²
Расстояние до АДЦ, руб/кв.м	2,12 км	10,8 км	1547 ^[7] 1489 ^[6]	Средние значения по фактическим данным (10,8 км)
Расстояние до ближайшей магистрали, руб/кв.м	322 м	420 м	1754 ^[7]	Критерии в Отчете ГКО-2013 не обоснованы*
Фактор "коммуникации", руб/кв.м	Не учитывался	Только электросеть	1397 ^[6]	Среднее значение для данного набора коммуникаций
Подъезд к ЗУ	Не учитывался	Хуже среднего	---	Индикаторы отсутствуют
Скидка на торг	13%	Рассчитывается	До 50% ^[6]	Дифференцированная**
УПКС, руб/кв.м	2521,3	Определяется	940 - 1600	См. рис. 2.

* См. раздел "Индикаторы рыночной стоимости".

** По нашему мнению, скидка на торг должна применяться дифференцировано: максимальная скидка на торг назначается для максимальных оферт, а для минимальных оферт она не назначается (равна 0). Такой подход соответствует обычаям делового оборота на рынке недвижимости. Для промежуточных (средних) оферт скидку на торг определяем на основе пропорциональности – по линейной зависимости от 0 до max.

Обращаем внимание на то, что УПКС оцениваемого ЗУ *выходит* за верхнюю границу диапазона цен выборки, использованной в Отчете ГКО-2013 [7] (2521,3 руб/кв.м > 2269,23 руб/кв.м, рис. 1 и 2, – получается, объект оценки лучше лучшего из аналогов?), в то время как фактические характеристики оцениваемого ЗУ имеют среднестатистические – ниже среднего уровня показатели.

Выполненный анализ позволяет определить интервал цен, в котором предположительно будет находиться рыночная стоимость ЗУ как эквивалент кадастровой стоимости:

- по расстоянию до ближайшей из основных дорог объект оценки относится к ценовому диапазону со средним значением 1754 руб/кв.м [7];
- по удаленности от АДЦ объект оценки относится к ценовому диапазону со средним значением 1547 руб/кв.м [7] или 1489 руб/кв.м по данным [6];
- по инженерным коммуникациям объект оценки относится к ценовому диапазону со средним значением 1397 руб/кв.м [6];
- по масштабному фактору объект оценки относится к ценовому диапазону со средним значением 1290 руб/кв.м [6].

Графическая интерпретация индикаторов рыночной стоимости объекта оценки представлена на рис. 2.

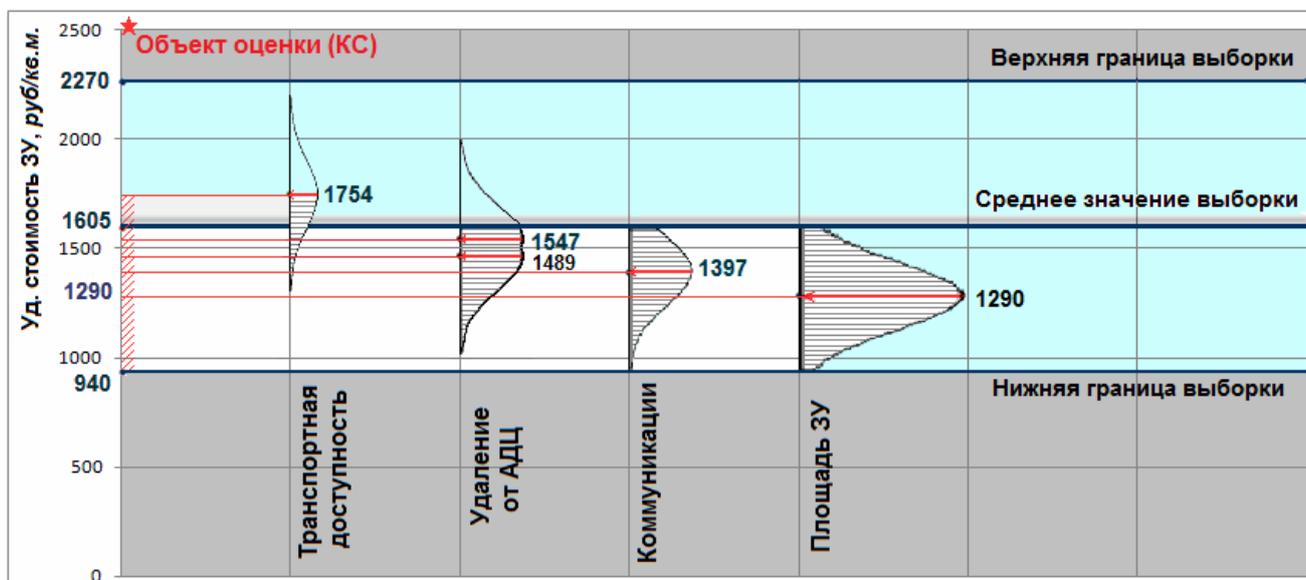


Рисунок 2. Индикаторы рыночной стоимости объекта оценки.

Лишь один индикатор фактора "транспортная доступность" превышает среднее значение выборки аналогов ГКО-2013 (рис. 2), а, поскольку влияние этого фактора слабое (до $1,3^x$) и его критерии неопределенные (большее влияние на стоимость оказывает удобство подъезда, а не расстояние до ближайшей основной магистрали), то следует ожидать, что искомая рыночная стоимость оцениваемого ЗУ находится в диапазоне от *940 руб/кв.м* до *1600 руб/кв.м* (округленно), поскольку, как отмечалось выше, по основным параметрам объект оценки имеет характеристики средние – ниже среднего уровня, притом, что самое сильное влияние на стоимость оказывает масштабный фактор.

Следует отметить, что базой для аналитических исследований рынка недвижимости, как правило, служат данные об офертах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снизит значения (диапазон значений) индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг, например, для 13%-ой скидки диапазон будет иметь значения от *940 руб/кв.м* до *1400 руб/кв.м* (нижняя граница выборки ГКО-2013 сформирована ценами сделок, а не оферт).

Убедившись в том, что установленный УПКС оцениваемого ЗУ действительно не соответствует рыночным индикаторам и предположительно завышен в два раза, перейдем к альтернативной оценке рыночной стоимости ЗУ. Оценка производится всеми доступными подходами и методами. В нашем случае оценка выполнялась методами сравнительного подхода на базе выборки, состоящей из 15 аналогов. Полученный результат – *1104 руб/кв.м* с доверительным интервалом $\pm 20\%$ при 97%-ой вероятности – полностью подтвердил все наши предварительные предположения. С отчетом об оценке можно ознакомиться по публичным ссылкам арбитражного дела № А55-17649/2014 на www.samara.arbitr.ru.

Таким образом, несоответствие исходных данных, принятых в Отчете ГКО-2013, фактическим характеристикам объекта оценки, игнорирование существенных ценообразующих факторов ("коммуникации" и "масштаб"), оказывающих более сильное влияние на стоимость, чем принятые в расчетной модели, а также

другие факторы в ГКО-2013 (например, формирование выборки), привели к существенному завышению кадастровой стоимости оцениваемого ЗУ.

Другой опыт оспаривания кадастровой стоимости

В нашем распоряжении есть данные по оспариванию КС ЗУ промышленного назначения (9-ВРИ) в г. Тольятти. Конкретный пример: земельный участок расположен в одной из промзон города, имеет среднестатистические характеристики за исключением площади, равной 2,62 га, сведений об оцениваемом ЗУ в Отчете ГКО-2013 нет, установленный $УПКС_{ЗУ} = 3228,58 \text{ руб/кв.м}$. Простое сравнение этого значения с УПКС аналогичных соседних участков, примыкающих к оцениваемому, дает следующую картину: $УПКС_{ан} = (800-1800) \text{ руб/кв.м} \ll УПКС_{ЗУ} = 3228,58 \text{ руб/кв.м}$. Оценщик выполнил анализ рынка и подготовил выборку, состоящую из 24 аналогов, диапазон оферт составил от 100 руб/кв.м до 1250 руб/кв.м . Одна треть выборки приходится на интервал $(100 - 400) \text{ руб/кв.м}$, одна треть – на $(400 - 700) \text{ руб/кв.м}$ и оставшаяся треть – на $(700 - 1250) \text{ руб/кв.м}$. Нетрудно видеть, что этот диапазон оферт существенно смещен в меньшую сторону относительно диапазона цен, принятого в Отчете ГКО-2013 (от 941 руб/кв.м до $2269,23 \text{ руб/кв.м}$, рис. 1 и 3). Результаты этого анализа послужили поводом для оспаривания КС оцениваемого ЗУ.

Дополнительный анализ выборки из Отчета ГКО-2013 применительно к оцениваемому ЗУ показал, что из четырех представленных там аналогов, сопоставимых с объектом оценки, два имеют существенные улучшения (ж/б забор, бетонированная площадка, ж/д ветка, козловые краны и т.п., стоимость которых не вычиталась из стоимости ЗУ), один аналог не подтверждается ссылкой на источник информации, и только один можно использовать для расчетов. В результате альтернативной оценки ЗУ получен результат 300 руб/кв.м (уравнение регрессии имеет квадрат коэффициента корреляции $R^2 = 0,8$). Существенную роль в снижении стоимости оцениваемого ЗУ сыграл масштабный фактор – площадь ЗУ 26200 кв.м больше среднестатистических значений (около 5000 кв.м).

Анализ других отчетов по оспариванию КС в г. Тольятти из публичной базы данных Росреестра, показывает, что абсолютное большинство оценок (92%) находится в диапазоне от 400 руб/кв.м до 900 руб/кв.м , один отчет (опасное производство) – 293 руб/кв.м и остальные – от 900 руб/кв.м до 1000 руб/кв.м . По неподтвержденным сведениям, но из трех разных источников, получена информация, что администрация города не пропускает отчеты с УПКС меньше 400 руб/кв.м для промышленных земель. Так появился ещё один "ценообразующий" фактор – административный – оценщики в г. Тольятти работают исключительно с выборкой $(400 - 1000) \text{ руб/кв.м}$ (рис. 4), аналоги с меньшими офертами считаются выбросами, а предложения к продаже свыше 1000 руб/кв.м редки и имеют, как правило, улучшения.

Для нас важен другой вывод: реальная выборка объектов-аналогов 9-ВРИ для г. Тольятти практически не пересекается с выборкой из Отчета ГКО-2013 (рис. 3).

В Отчете ГКО-2013 приводятся данные, по которым можно рассчитать коэффициент перехода от цен в г. Самара к ценам в г. Тольятти (с. 44 [7]), для 9-ВРИ он составляет примерно 0,7. Если предположить что выборка из Отчета ГКО-2013 отражает в большей степени ситуацию на рынке г. Самара (максимальные цены), то из сравнения выборок, представленных на рис. 3, видно, что пропорция с коэффициентом перехода 0,7 не соблюдается, соотношение средних значений выборок отличаются более чем в 3 раза. Что же тогда говорить о малых городах и городских населенных пунктах Самарской области, на которые распространяется всё та же выборка ГКО-2013: от 941 руб/кв.м до 2269,23 руб/кв.м?

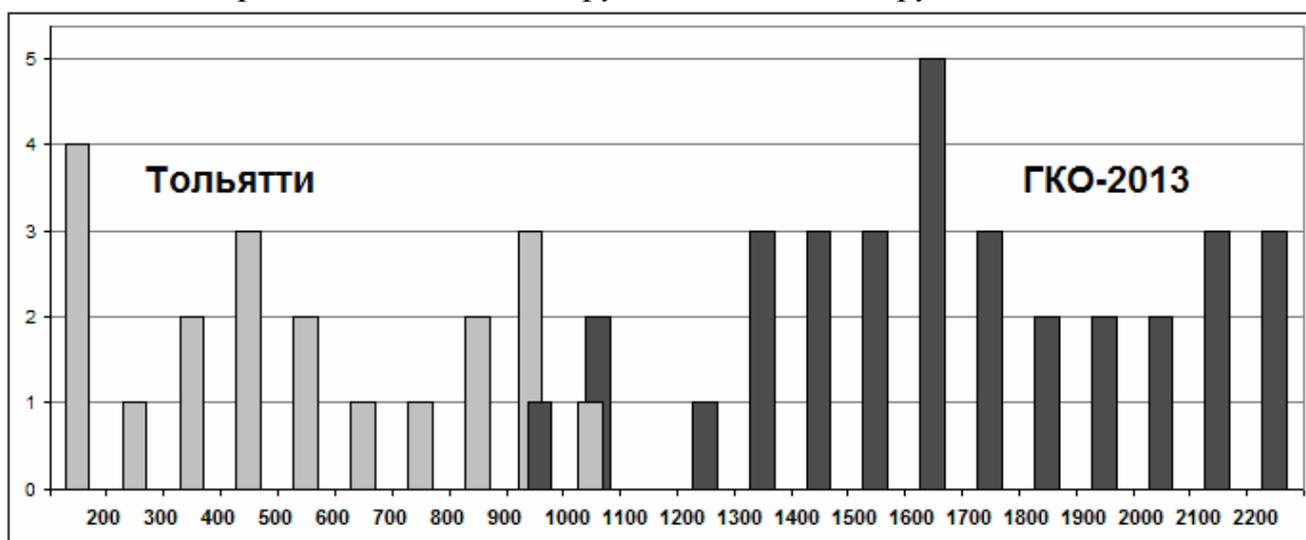


Рисунок 3. Диапазоны выборок г. Тольятти и ГКО-2013 9-ВРИ Самарской обл. (ось абсцисс: ■ - оферты г. Тольятти и ■ - цены сделок в Самарской области из выборки ГКО-2013, руб/кв.м; ось ординат – количество оферт или сделок в соответствующем интервале цен)

Статистика оспаривания КС

Большое расхождение кадастровой стоимости с рыночной стоимостью, начиная с 2010 года, стало проблемным для многих собственников земельных участков. Противоречивость судебной практики в тот период привела к необходимости выработки универсальных подходов к оспариванию кадастровой стоимости, и в 2011 году появилось Постановление президиума ВАС от 28.06.2011 № 913/11, в котором была дана оценка правовых ошибок, возникавших при оспаривании кадастровой стоимости. В работе [9] приводится статистика 25 арбитражных дел периода 2011-2012 гг по различным регионам РФ. В соответствие с этой статистикой минимальное снижение КС после оспаривания произошло в 1,64 раза, максимальное – в 25,33 раза, среднее – в 8,16 раза. Суммарная кадастровая стоимость по рассмотренным делам была снижена с 3,8 млрд.руб до 836,5 млн.руб, в результате чего бюджет недополучит, а собственники ЗУ сэкономят около 8 млн.руб/г.

Анализ 49 результатов оспаривания ГКО-2013 земель промышленного назначения в г. Тольятти по состоянию на июнь 2014 показывает: минимальное снижение КС после оспаривания составляет 1,49 раза, максимальное – 17,32 раза, среднее снижение – 4,22 раза. 21 заявление комиссией было отклонено, около поло-

вины из этих заявителей обратились в суд, судьба остальных отклоненных оспариваний КС нам неизвестна. Суммарная кадастровая стоимость по представленной выборке была переоценена на 5,43 млрд.руб – в результате переоценки кадастровая стоимость снижается с 7,8 млрд.руб до 2,37 млрд.руб.

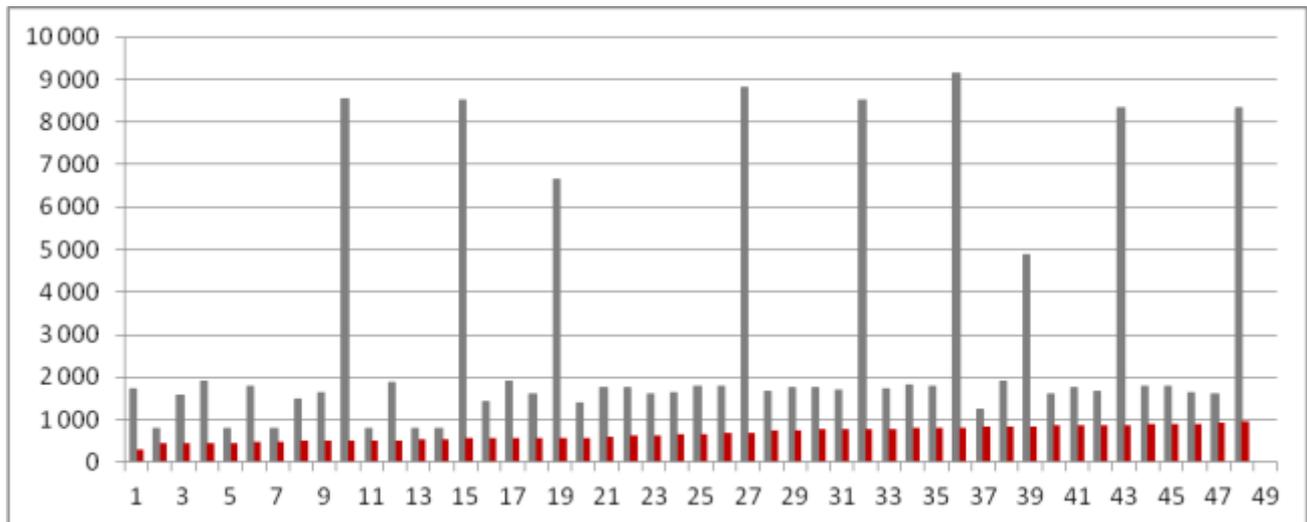


Рисунок 4. Оспаривание КС в г. Тольятти.

(ось абсцисс – номер прецедента оспаривания; ось ординат – ■ - кадастровая стоимость, руб/кв.м; ■ - альтернативная оценка (оспаривание), руб/кв.м).

Другое аналитическое исследование сопоставимости кадастровой и рыночной стоимостей объектов торговой и офисной недвижимости в г. Самаре [6] свидетельствует, что на большей части территории г.о. Самары их расхождение составляет от 2% до 30%, а максимальные отклонения сравниваемых значений кадастровой стоимости (КС) с рыночной стоимостью (РС) для различных объектов капитального строительства имеют следующие соотношения:

- объекты многоэтажной жилой застройки $КС/РС = (65400\text{руб}/\text{м}^2/30000\text{руб}/\text{м}^2) = 2,18$;
- объекты торговли $КС/РС = (60700\text{руб}/\text{м}^2/15000\text{руб}/\text{м}^2) = 12,14$;
- объекты адм.-офисного назначения $КС/РС = (57500\text{руб}/\text{м}^2/10690\text{руб}/\text{м}^2) = 5,38$;
- объекты промышленного назначения $КС/РС = (30000\text{руб}/\text{м}^2/8700\text{руб}/\text{м}^2) = 3,45$.

Как сообщает пресс-служба Росреестра, за январь – июль 2014 года в судебные органы было подано 9146 судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, из них требования истцов удовлетворены в 4456 случаях. В 2013 году судами рассмотрено 6190 судебных исков по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости, из них в отношении 4164 исков требования удовлетворены [10].

Заключение

Имеются веские основания полагать, что завышение кадастровой стоимости земельных участков относительно их рыночной стоимости носит массовый характер. Наибольшее расхождение между кадастровой и рыночной стоимостями следует ожидать в отношении земельных участков малых населенных пунктов. Однако, эти предположения не дают основания пренебрегать доказательством ошибочности расчетов ГКО в отношении конкретных объектов – перед оспари-

ванием необходимо выявить и обосновать факторы, свидетельствующие о несоответствии КС рыночной стоимости исследуемого объекта.

Альтернативная оценка земельных участков при оспаривании кадастровой стоимости должна сопровождаться экспертизой отчета об оценке не по формальным признакам, а на подтверждение стоимости (результата оценки). Расчетные модели альтернативной оценки должны соответствовать требованиям методических указаний по ГКО земель, утвержденных уполномоченными органами [4].

Практика государственной кадастровой оценки земель показала неэффективность крупных контрактов на оценку. Так, оценка всех земель населенных пунктов Самарской области (1.000.175 земельных участков) по всем 17-ти видам разрешенного использования выполнена пятью оценщиками в течение 45 дней (с 10.09.2013 по 25.10.2013). При таких объемах и скорости оценки (одному оценщику необходимо осмыслить и оценить примерно 750 объектов в час) ошибки в расчетах просто неизбежны, гораздо эффективнее, по нашему мнению, дифференцировать оценку, как минимум, по видам разрешенного использования с тем, чтобы оценку выполняли узкоспециализированные оценщики. Такой подход облегчит и проверку отчетов ГКО и, как мы надеемся, сократит колоссальные расходы на оспаривание кадастровой стоимости.

Краткая справка о порядке оспаривания КС

Основные нормативные положения по оспариванию кадастровой стоимости изложены в гл. III.1 ФЗ-135 [1]. Оспорить кадастровую стоимость могут юридические и физические лица, органы государственной власти и местного самоуправления, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности. Результаты определения КС могут быть оспорены в суде или в комиссии по рассмотрению споров, создаваемой органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, в соответствующем субъекте РФ (далее – комиссия). Оспаривание результатов определения КС в суде *юридическими* лицами, а также органами государственной власти и местного самоуправления, может производиться только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости (в этом случае оспаривается решение комиссии), либо в случае, если заявление не рассмотрено комиссией в установленный срок. Для оспаривания *физическими* лицами результатов определения КС в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (ст. 24.18 [1]).

Соответственно, при альтернативной оценке рыночная стоимость объекта недвижимости, определяется на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, что эквивалентно дате, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Пересмотр КС может производиться с момента внесения в государственный кадастр недвижимости текущих результатов определения КС до даты внесения в государственный кадастр недвижимости новых (очередных) результатов ГКО.

Согласно статье 24.18 ФЗ-135 [1] при оспаривании КС в комиссии альтернативный отчет об оценке должен сопровождаться положительным заключением эксперта(-ов) СРО оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший оценку. При оспаривании КС в суде такое требование не предъявляется, а решение комиссии не является предметом рассмотрения. Соответственно, суд рассматривает исковое заявление "*по существу правовых доводов и доказательств, касающихся действительной рыночной стоимости объекта недвижимости*" [2], основываясь при этом на процессуальных положениях судопроизводства. В частности, суд может принять решение:

- на основании представленного доказательства – альтернативного отчета об оценке без какой-либо его экспертизы;
- по аналогии с работой комиссии – с учетом положительного (или отрицательного) заключения эксперта(-ов) СРО оценщиков;
- с учетом заключения специалиста или эксперта при проведении судебной экспертизы альтернативного отчета об оценке в независимом экспертном учреждении;
- назначить судебную экспертизу на предмет определения рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик альтернативного отчета об оценке в суде де-факто выступает в роли эксперта и здесь в полной мере могут быть реализованы и послужить весомым аргументом доводы оценщика-эксперта о несоответствиях (неадекватности) ГКО применительно к конкретному объекту оценки. Если эти аргументы окажутся убедительными, то решение суда об оспаривании КС может быть принято по первому сценарию без дополнительных экспертиз.

Список литературы

1. Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.
2. Постановление президиума Верховного арбитражного суда РФ № 13839/13 от 11.02.2014.
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ». Проект. URL: http://regulation.gov.ru/project/12105.html?point=view_project&stage=2&stage_id=12109.
4. «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утв. пр. МЭР РФ от 15.02.2007 г. № 39 с изм. согласно пр. МЭР РФ от 11.01.2011 г. № 3.
5. *Власов А.Д.* Проблемы кадастровой оценки земельных участков под объектами в поселениях (Модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость) / «Имущественные отношения в РФ» №1(40) 2005, <http://niek.ru/Met/met006.htm>.
6. «Исследование рынка недвижимости и анализ социально-экономических последствий кадастровой оценки на территории г. Самара, 2012», Поволжский центр развития (г. Самара). 2013.
7. Отчет № 1/К-2013-01 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области от 25.10.2013 с Приложениями. ООО «ГКР». Публичное размещение отчета URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_cadastral_estimation/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/c5/jY7LC0JAGIWfxQeI_4w1uh4vjK0IIyqpGzEIEby0iKC3T1u1yTpnefg4H9W0dGoffdfe-3lqByqpthowLlhwgEqK1IOIfH_v5h4g7WWvrIbzk6siyZAU3IHSaSLCEAzS_IdWMtTBSsv0CCjXy5gWNqDxgw6p7ob5slieV-

9tj3Xfenp_fYkAxcE8Xqmi2v4wyvVqFDtBJrgJCcqpceug2FuUzUzvZGcYLciEk9A!/dl3/d3/L0IDU0dabVptWmltbS9vQW9nQUVJWUlnQkFRSvJBQ0FKUWIBRUJCaEVBSUJIQ0IBUUVCRVFBZ0ITSWdCQVIVUkFDQWhvaUFFQkExaUIBUUFET2hZRGcvNEMxYjhVOWcvN18wMTVBMUg0MEIPVFBEMEFLTkJIU0E1MjBHM9yZXBvcnRDYXJk/?restoreSessionState=true&id=4862&refController=listReports. → [63-Самарская область/НП/1-К-2013-1.zip](#).

8. Центр экономического анализа и экспертиз. URL: <http://ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>.
9. Аналитическая справка «Анализ судебной практики оспаривания кадастровой стоимости земельных участков». ООО «БК-Аркадия». 2013. URL: http://www.bk-arkadia.ru/media/textpages/2013-04-15/analiticheskaja_spravka_priznanie_kadastrovoj_stoimosti_na_urovne_rynochnoj_15-04-13.pdf.
10. Электронный ресурс. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_news_our?news_id=37863&back_url=/NewsLine.

Июль 2014.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

г. Москва, Б.Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50 www.srosomet.ru, mail@srosomet.ru

**Оценщики
и эксперты**

Профессиональная сеть

ocenschiki-i-eksperty.ru

02.03.2015 г.

ИТОГИ

Общероссийского конкурса «ОТКРЫТЫЕ ОТЧЕТЫ 2014»

На конкурс был подан 71 отчет об оценке. Участие приняли Оценщики, являющиеся членами СРОО «ЭС», «РОО», «СМАО», «АРМО», «МСО», «СПО», «НКСО», «РАО ЮФО», «ДСО», «ОПЭО», а также Специалисты, не указавшие свое членство в СРОО.

ПОБЕДИТЕЛИ

Номинация	Место	ФИО	Членство в СРОО
Жилая недвижимость	I	Журавлева Екатерина Валерьевна	—
	III	Кочетов Дмитрий Анатольевич	«Экспертный совет»
		Романов Дмитрий Вячеславович	«РАО ЮФО»
Нежилая недвижимость	I	Потоцкая Екатерина Евгеньевна	«Экспертный совет»
	III	Макас Виктор Иванович	«Экспертный совет»
Земельные участки	I	Демина Марина Юрьевна	«Экспертный совет»
	II	Кочетов Дмитрий Анатольевич	«Экспертный совет»
	III	Козлова Елена Вячеславовна	«РОО»