



**Системный кризис
кадастровой оценки в РФ:
от ассессоров к ассессорам ?**

ПРОФ. КОРОСТЕЛЕВ С.П.

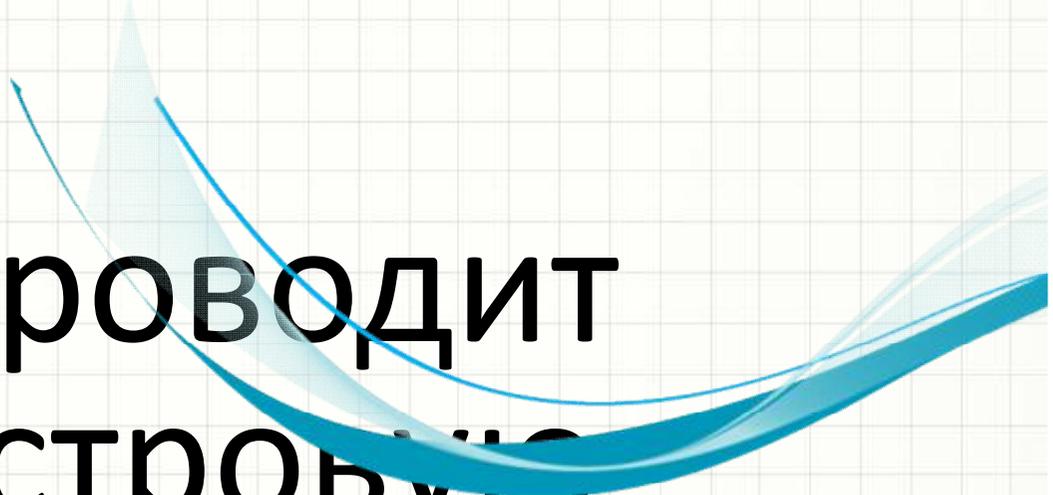
27.11.2015г.

Председатель Правительства РФ и Председатель партии «Единая Россия» Медведев Д.А. (11 августа 2015):

- Во-первых, « в этой сфере много **злоупотреблений**»,
- во-вторых, «специалисты, которые занимаются оценкой, должны быть одинаково подготовлены, чтобы это были не **проходимцы какие-то**, а реально подготовленные специалисты, которые несут ответственность за те решения, которые они принимают»,
- в третьих, «должны использоваться **единые методики**».
- <http://er.ru/news/134020/>

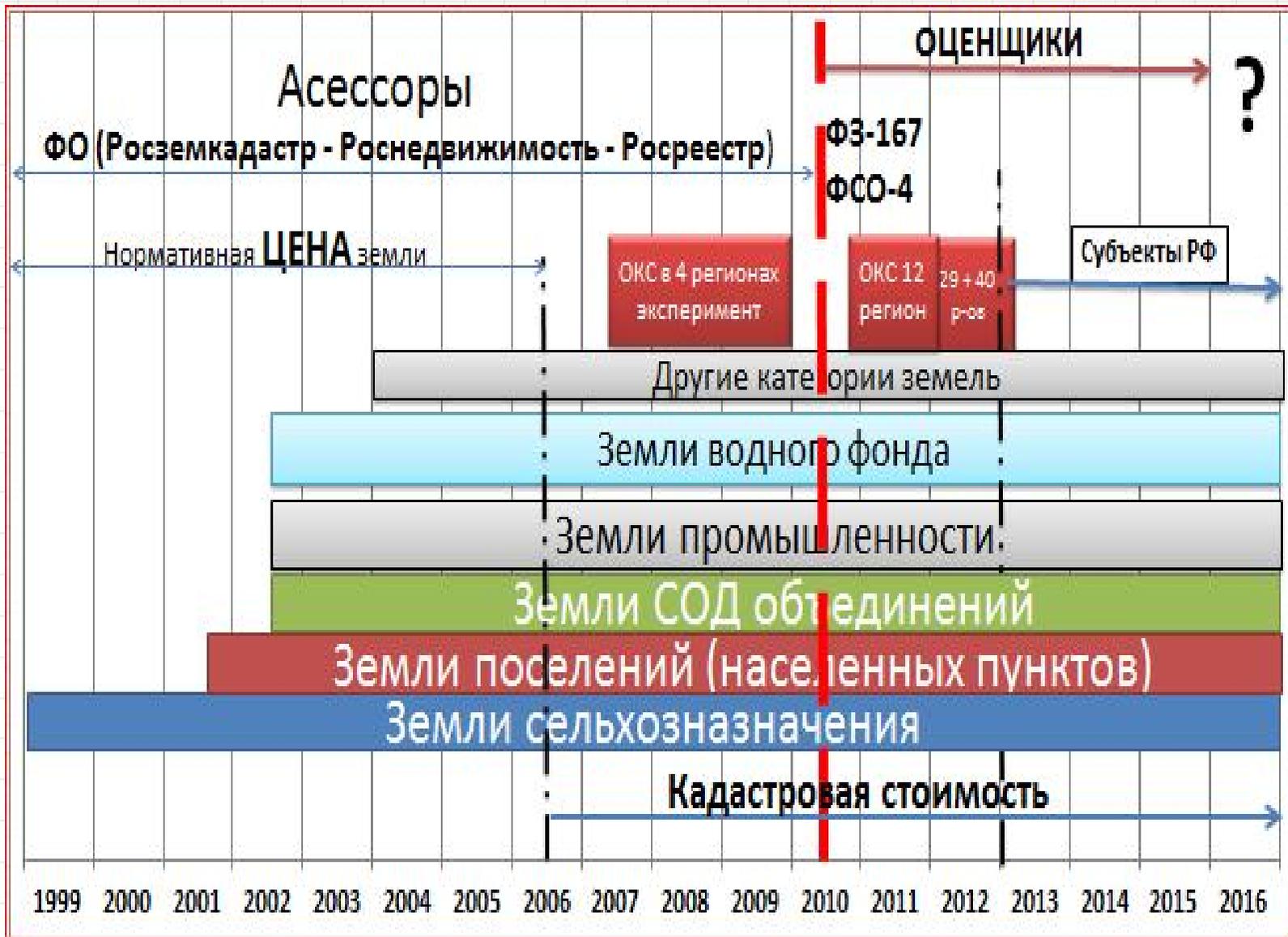
В Минэкономике, зафиксировали "системный кризис действующей модели» (9 ноября 2015):

- Законопроект Минэкономике "О государственной кадастровой оценке" предполагается внести в Госдуму уже в **первом квартале 2016 года**. Согласно проекту, оценка кадастровой стоимости недвижимости передается от оценщиков специальным бюджетным учреждениям, которые будут действовать по разрабатываемой Минэкономике методике оценки.
- Подробнее: <http://www.kommersant.ru/doc/2849758#comments/>



Кто проводит
кадастровую
оценку?
Кто эти

«проходимцы»? ?



От ассессоров к профессиональным оценщикам
Переломный момент - ФЗ- 167 от 22.07.2010 "О
внесении изменений в Федеральный закон "Об
оценочной деятельности в Российской Федерации"
Коростелев С.П. Комментарий к изменениям в законе
«Об оценочной деятельности в Российской
Федерации» <http://www.ocenchik.ru/docs/534.htm>

ФСО № 4 Приказ МЭР от **22 октября 2010 г.**
Коростелев С.П. Комментарий к проекту Федерального стандарта
оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
(ФСО № 4)» http://www.labrate.ru/fso/2010-10-19_korestelev-comment-fso-4.doc

«В итоге, по моему мнению, мы добьемся только
одного результата, а именно, в провале
кадастровой оценки недвижимости и
эффективной системы налогообложения,
направленной на устойчивое развитие
территорий, обвинят оценщиков и профессия
будет окончательно дискредитирована».



«Министерство оценки»

25.11.2015

(с) Коростелев С.П.

Чем плох ФСО-4

1

- Противоречит стандарту IAAO

2

- Ведены понятия, которые противоречивы и не расшифрованы: «Кадастровая стоимость», «методы массовой оценки», «модель оценки» и др.

3

- Нет рекомендаций по точности оценок КРА, т.е. по «уровню и однородности оцененной стоимости» и др. (см. мой комментарий 2010г.)

Самое главное – принятие ФСО-4 дало возможность Росреестру проводить ту же пагубную политику в области налогообложения и кадастровой оценки. При этом вся ответственность была возложена на оценщиков

«Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости» ОКС

Менее чем через месяц после утверждения ФСО -4 (18.11 2010 года) **ФГУП ФКЦ «Земля» (ФГУП Росреестра)** – побеждает в конкурсе на выполнение работ по теме: «Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости» с ценой контракта **округленно 0,940 млрд. руб.**

ФЗ-167 -2010г была изменена **статья 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор»**. К требованию независимости оценщика добавлены также требования о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. То есть теперь **«юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком** в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является **аффилированным лицом заказчика,**

«Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости» ОКС

№№ п/п	Номер государственного контракта	Исполнитель	Цена контракта, млр.руб.
1.	ГК № 162Д от 29.11.2010	ФКЦ «Земля» [*]	0,94
2.	ГК № 155Д от 08.11.2011г.	ФКЦ «Земля»	1,02
3.	ГК № 37/Д/2012 от 18.06.2012г.	Федеральное БТИ ^{**}	1,54
4.	ГК № 27-О/12 от 27.06.2012г.	Федеральное БТИ	0,08
Итого:			3,58

«Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости» ОКС



Вице-президент РОО Степан Сарбашев: «К настоящему времени оценка завершена в 83 регионах России, оценено порядка 67 млн. объектов, или 99%... В оценочной кампании приняли участие около **1200 оценщиков из 60 компаний**». 28 февраля 2013 года

Кадастровая оценка земель НП на 01.01.2013г. в Московской области

Как выигрываются конкурсы на КО

Начальная (максимальная) цена контракта: **37,7** млн.руб.

№ заявки	Наименование участника размещения заказа	Цена контракта предложенная участником конкурса (млн.рубль РФ)	Рейтинг заявки по критерию в баллах	Количество специалистов, являющихся членами СРО	Рейтинг заявки по критерию в баллах	Суммарный рейтинг заявки по критерию в баллах	Итоги конкурса
1	ЗАО «ЛИМБ»	5,6	29,80	8	0,34	30,14	2 место
2	ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»	15,5	20,62	207	8,68	29,3	
3	ООО «Центр оценки «Аверс»	25,6	11,24	477	20,0	31,24	ВЫИГРЫШ (1 место)
4	ООО «КО-Инвест»	10,5	25,26	107	4,49	29,75	
5	ООО «ЭнергоСтройГрупп»	36,9	0,73	12	0,5	1,23	
6	ОАО «Производственно-коммерческая дирекция»	18,9	17,42	39	1,64	19,06	
7	ООО «ЦОА»	37,4	0,35	5	0,21	0,56	

Рейтинговое агентство "Эксперт РА" (см. сайт <http://www.raexpert.ru>) в

компании в 2013 году числился **81** оценщик.

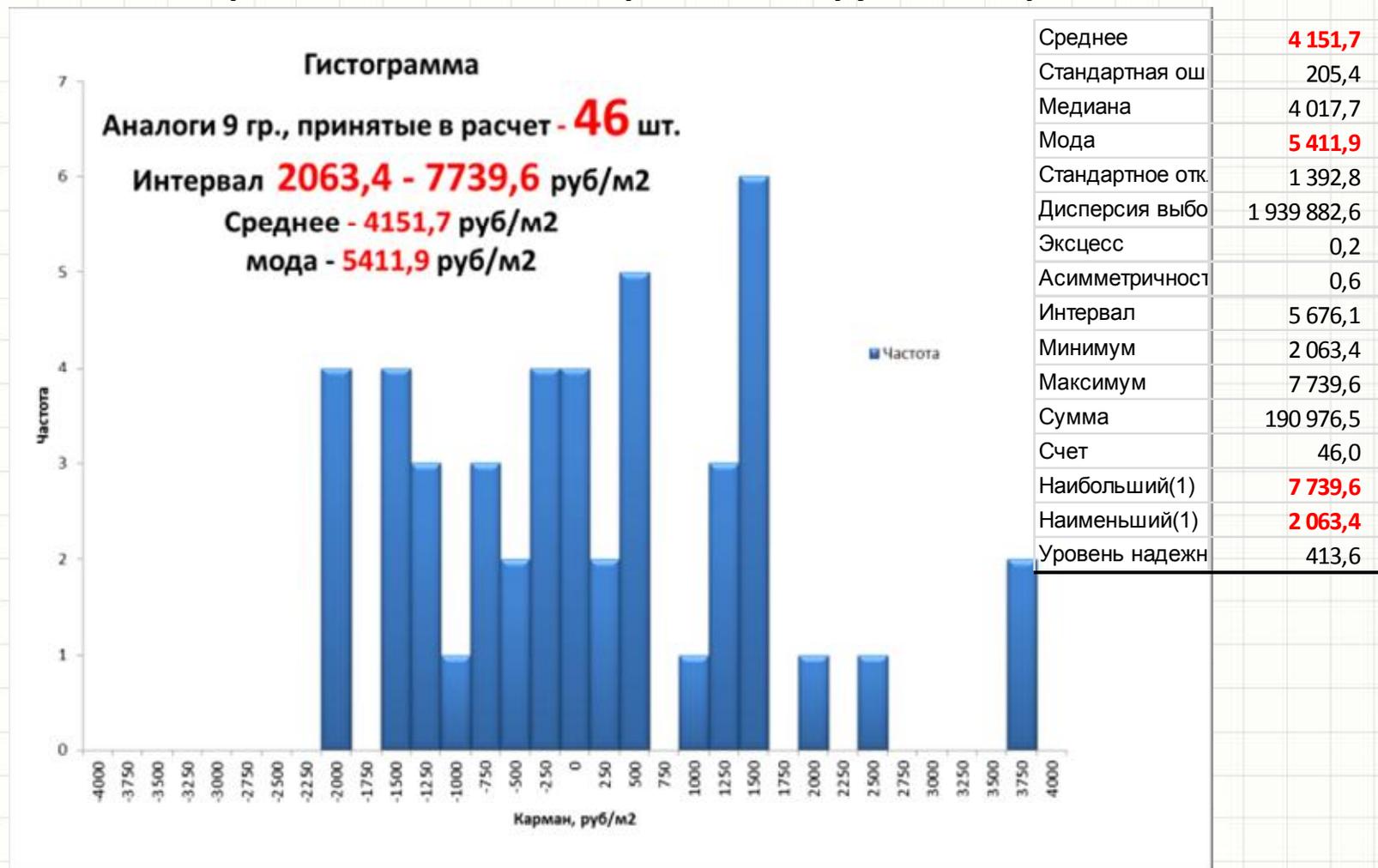
Кадастровая оценка земель НП на 01.01.2013г. в Московской области

9 Группа - ЗУ, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,..



Кадастровая оценка земель НП на 01.01.2013г. в Московской области

9 Группа - ЗУ, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,..



25.11.2015

(с) Коростелев С.П.

Кадастровая оценка земель НП на 01.01.2013г. в Московской области

9 Группа - ЗУ, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,..

Таблица 3.49. Критерии отбора качественных моделей расчета

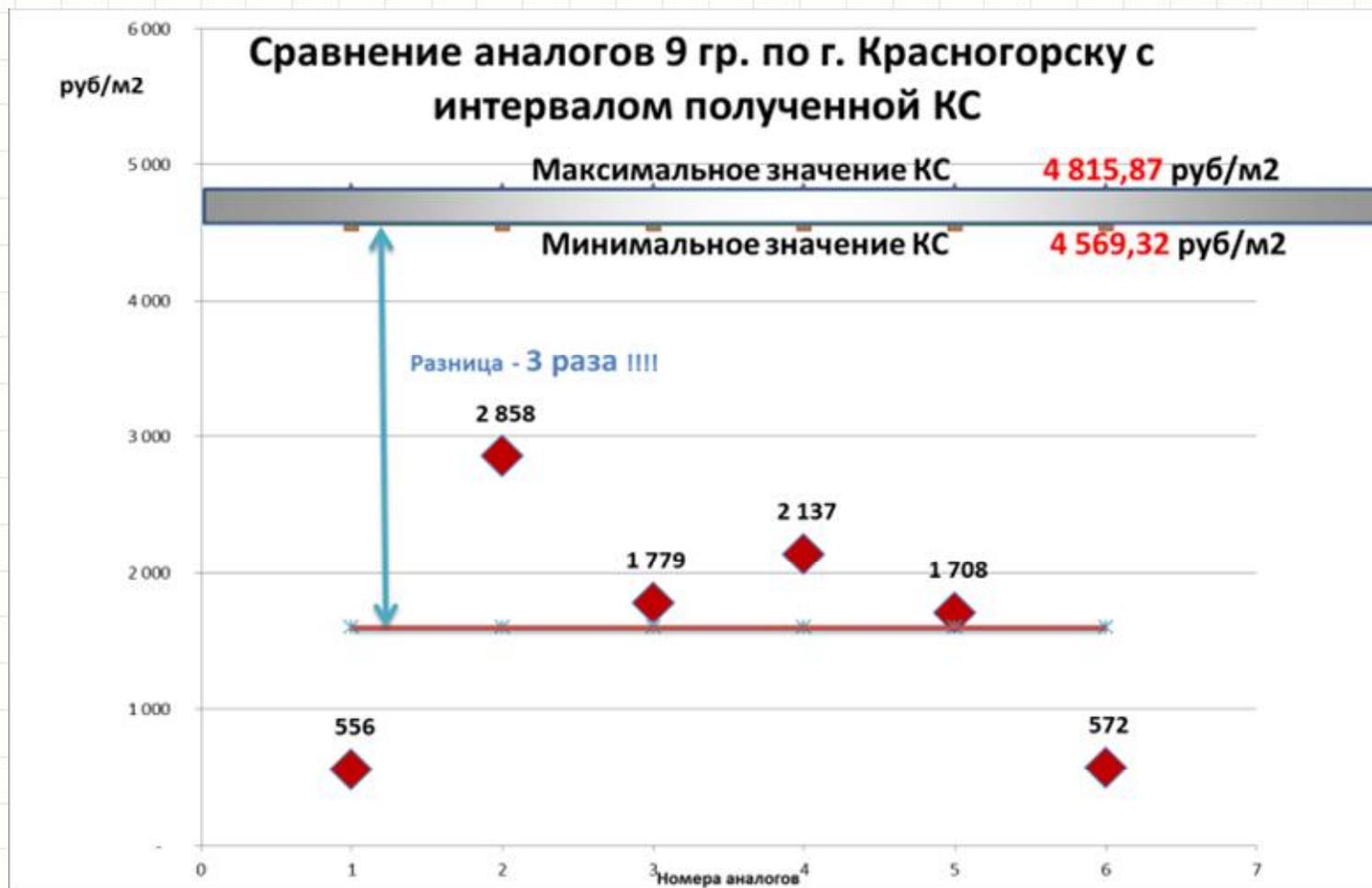
№ п/п	Критерии качества	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1	Средняя относительная погрешность	≤40%	Увеличение в 1,5 раза, но не более 50%
2	Коэффициент детерминации	≥0,65	≥ 0,6
3	Среднеквадратичная ошибка	≤25%	≤30%

$$\text{УПКЗ} = 42,5 * e^{(0,1*a1+9,42e-7*a2+9,7e-7*a3+2,23e-5*a4+0,778*a5)}$$

- где:
- a1-** Наличие теплоснабжения
 - a2-** Численность населения в населенных пунктах
 - a3-** Численность населения в муниципальном районе, городском округе
 - a4-** Расстояние от населенного пункта до МКАД
 - a5-** Направление от г Москвы по сторонам света

Кадастровая оценка земель НП на 01.01.2013г. в Московской области

9 Группа - ЗУ, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,..



Итоги государственной КО в МО

Министерства экологии и природопользования Московской области от **27 ноября 2013** года **N 566-рм** "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки ...

22.05.2015г. «Порядка **50 тысяч ошибок** в кадастровой оценке земель выявили в Московской области... « ... и сейчас мы их исправляем», заявил заместитель председателя правительства МО Александр Чупраков
http://mosreg.ru/multimedia/novosti/all/Okolo_50_tys_os611900486/

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ от **9 декабря 2014** года N 12ВР-1489 «**Об устранении ошибок в результатах государственной кадастровой** оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области» .

2. *Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от **27.11.2013 N 566-РМ** "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области", согласно перечню **считать недействительными.***

А на сайте Росреестра действующее распоряжение 566-РМ
<http://to50.rosreestr.ru/upload/to50/files/+/ФГБУ/566-РМ/566-РМ.doc> !!!

Л.А. Лейфер «Массовая и индивидуальная оценка. Точность методов и цена ошибок»
(анализ по данным 14 городов РФ)

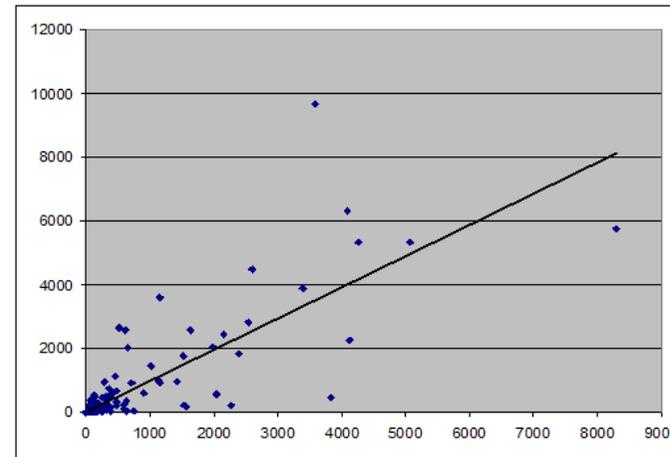


Рис. 1 - Поле регрессии

По оси x – значения рыночной стоимости, полученные методами индивидуальной оценки
По оси y – значения кадастровой стоимости (рыночной стоимости, полученные методами массовой оценки)

Анализ приведенных отношений позволяет сделать следующие выводы:

1. **В 40% случаев кадастровая стоимость ниже рыночной более, чем в 2 раза.** Примерно в половине из них кадастровая стоимость занижена более, чем в 10 раз.
2. **В 20 % случаев кадастровая стоимость выше рыночной более, чем в 2 раза.** Примерно в половине из них она превышает рыночную стоимость, полученную в соответствии с традиционными методами индивидуальной оценки, более, чем в 4 раза.
3. Только в 12% случаев кадастровая стоимость отличается от рыночной не более, чем на 20%., что можно **рассматривать как совпадение оценок в пределах допустимой погрешности.**

«Таким образом, только чуть больше десятой доли (точнее 12%) оценок кадастровой стоимости, рассчитанных на основе методов массовой оценки, могут удовлетворить обе стороны»

Экспертиза отчетов об определении КС

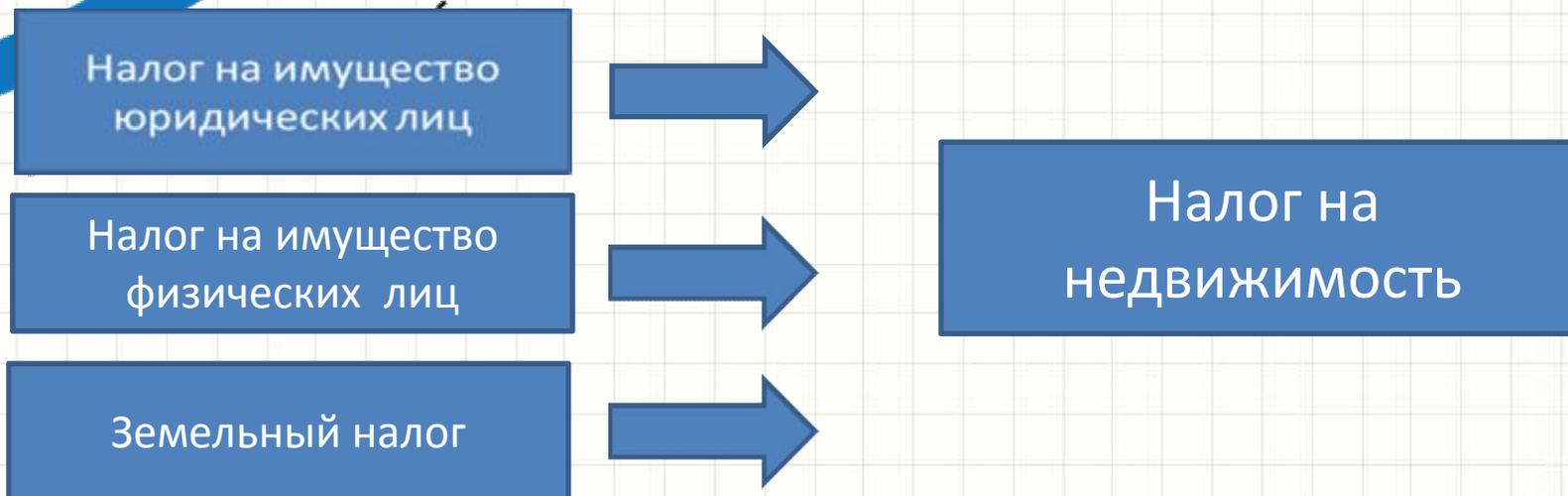
В 2013 году в Росреестр для включения в фонд данных государственной кадастровой оценки поступило **207 отчетов**, ни один из которых не был составлен в полном соответствии с установленными требованиями к отчету.

При этом на все отчеты получены положительные экспертные заключения саморегулируемых организаций оценщиков.

<https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/fond-dannykh-gosudarstvennoy-kadastrovoy-otsenki/statisticheskaya-informatsiya-o-kolichestve-postupivshikh-otchetov-ob-opredelenii-kadastrovoy-stoimo/>

Саморегулируемые организации оценщиков, проводившие экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости	Общее количество поступивших в 2013 году отчетов об определении кадастровой стоимости	Из них:	
		Полностью или частично не соответствуют указанным требованиям	Соответствуют указанным требованиям
НП "СРОО "ДСО"	62	62	0
НП "Кадастр-оценка"	45	45	0
НП "МСО"	43	43	0
РОО	19	19	0
НП "АРМО"	18	18	0
НП СОО "СИБИРЬ"	10	10	0
НП "СРОО "ЭС"	8	8	0
НП СРО "РАО ЮФО"	1	1	0
НП СРОО "СПО"	1	1	0
25.11.2015 Итого	207	(с) Коростелев С.П. 207	0

Что планировалось сделать ?



Что получилось ?

Налоги оставлены, только теперь налог на имущество физлиц будет взиматься с «кадастровой стоимости», а не с инвентаризационной.

На это потрачено десятки млрд. руб. и 15 лет работы !!!

Пример КО ОКС

«Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости торгового назначения», расположенных на территории МО (Отчет № 560)

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/lut/p/c5/hU47D4lwGPxJ35VXXcsjLSBYpEZgIQxESQcJL9f0IVFvRvvsSQ0tnLmcOkewzx1N6qo8VowVzDIIID6cihAijSI7MCEg-aLXXhvLRktUMshid8RBWDitOKDxj31e97aOzHYhRGCSjB8t7JyP_qv_nf8CAcrVPPZUU8M3K0avP3JflcK1IEGGap_uY4VBX-cXOIPXow!!/d3/d3/LOIDU0daaWdwUkEhIS9JRFNBQOI3a0RBZ2IRTUFLSKF3QWJtNGNRTUJnLzRDMW4a3IBU2tFIS83XzAxNUExSDQwSU9UUUEQwQUtOQkhTQTUyMEcwL2NvbnRyb2xsZXIvcnVwb3J0Q2FyZA!!/?restoreSessionState=true&id=14293&refController=listReports

Заказчик работы: Министерство имущественных отношений МО –
учредитель ГУП МО «МОБТИ»

Исполнитель: **ГУП МО «МОБТИ»** (нарушение ст.16 ФЗ-135)

Оценщик: **Лебедев И.Н.** (НП «Деловой союз оценщиков»)

Количество объектов оценки : - **267** шт.

Цена договора – **9 тыс. руб. !!!!**

Срок исполнения - **11 календарных дней !!!** (ноябрь 2013г.)

Оценщик исходит из **допущения**, что стоимость земельного участка в стоимости помещения **равна нулю !!!!!** площадь земельного участка в составе объекта оценки **составляет 0 кв.м. !!!**

То есть налогоплательщик должен дважды платить за земельный участок !!!

Проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке»

- Краткое описание проблемы:

Устранение недостатков действующего механизма проведения государственной кадастровой оценки, связанных с необходимостью **повышения качества работ по определению кадастровой стоимости**, рассмотрения жалоб, связанных с результатами определения кадастровой стоимости

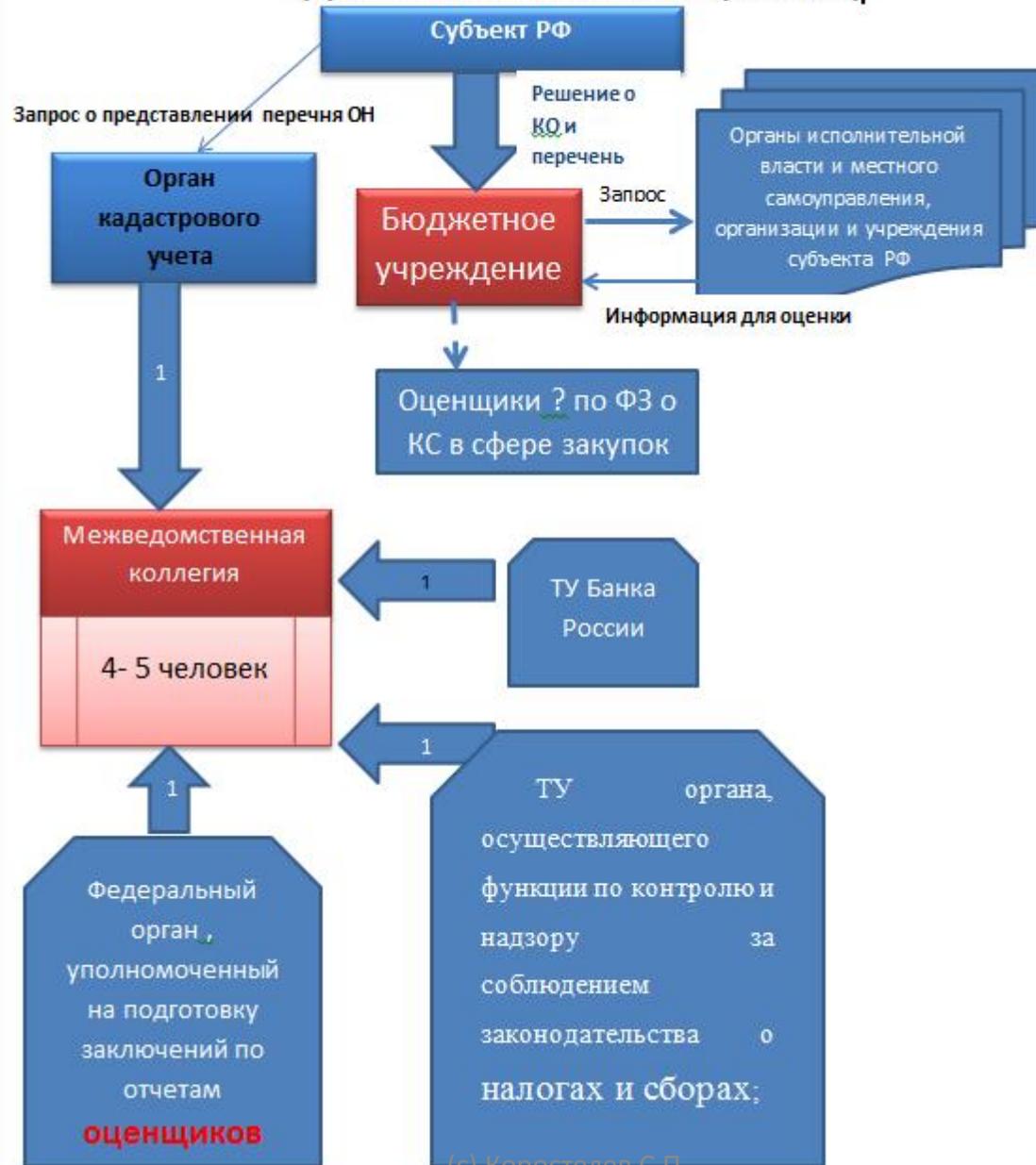
Действующая система государственной кадастровой оценки показала свою **неполноту**, результатом которой стало несогласие с результатами проведения государственной кадастровой оценки, и, соответственно, рост споров, связанных с результатами определения кадастровой стоимости. Указанное, в первую очередь, связано с

- **недостатком** необходимых для определения кадастровой стоимости **информационных ресурсов**,
- а также с **несовершенством порядка привлечения исполнителей работ** по определению кадастровой стоимости

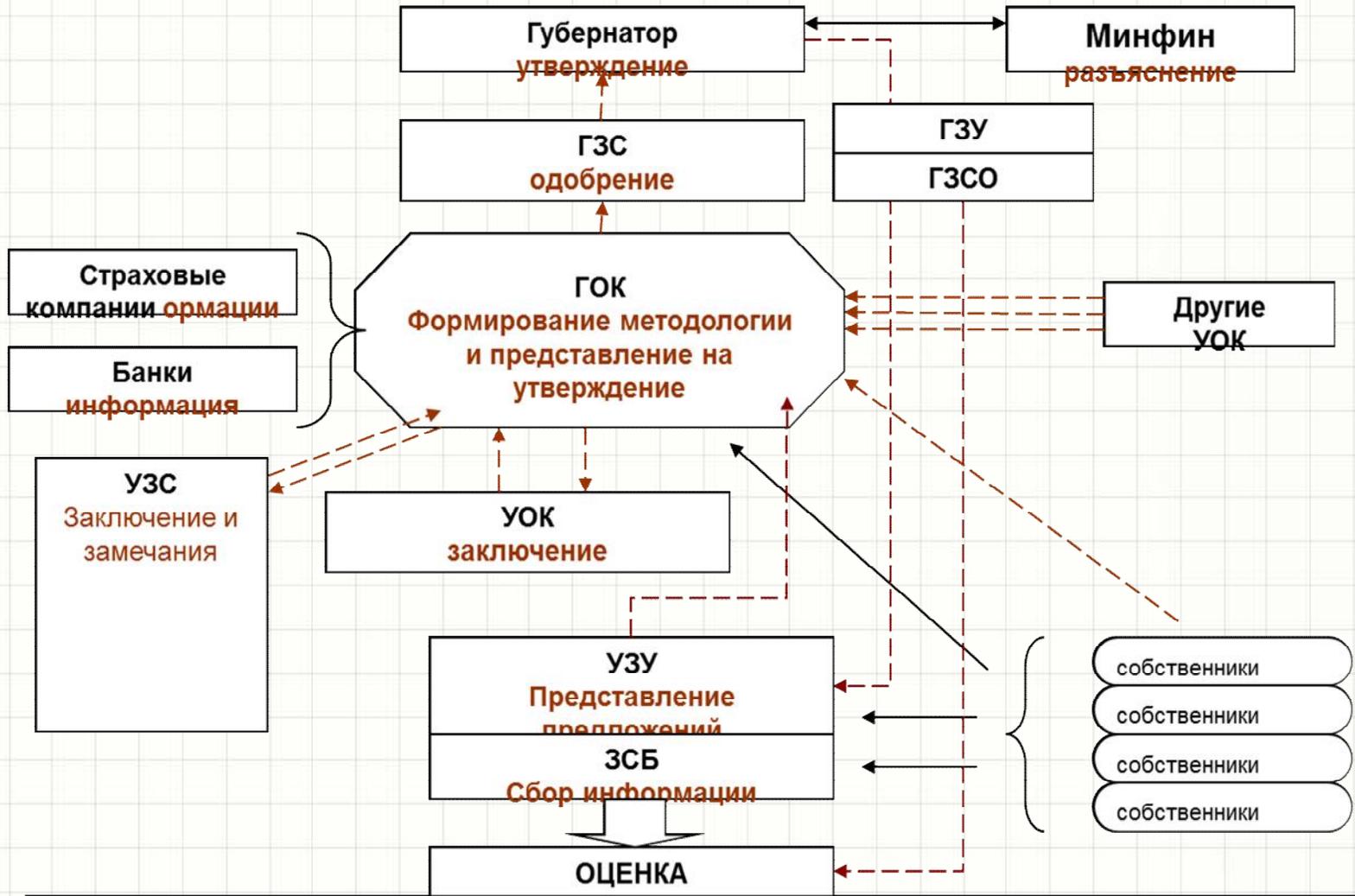
Проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке»

- В законопроекте предлагается ряд радикальных изменений:
- кадастровая оценка осуществляется **специализированными бюджетными учреждениями;**
- упраздняются Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, вместо них формируются **Межведомственные коллегии** при органе кадастрового учета на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В их состав не будут входить представители предпринимательского и профессионального сообщества, что существенно затруднит «оспаривание» результатов определения кадастровой стоимости;
- в качестве еще одного аргумента для «оспаривания» результатов определения кадастровой стоимости предлагается использовать **«мотивированное суждение о несоответствии определения кадастровой стоимости объекта недвижимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке»;**
- исключаются требования **по экспертизе отчетов об определении** кадастровой стоимости, а также отчетов об оценке, выполненных в целях «оспаривания».

**Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»
(проект по состоянию на ноябрь 2015г.)**



Организация процесса оценки по закону от 18 января 1899 г.



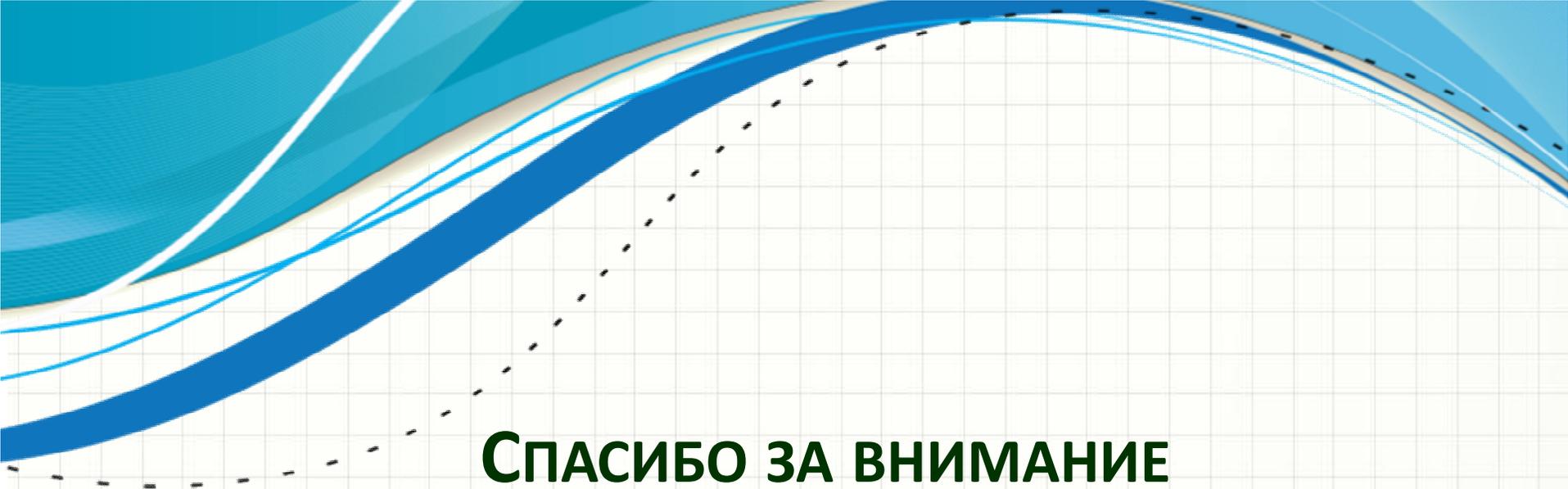
Условные обозначения:
 ГЗУ- губернская земская управа
 УЗУ - Уездная земская управа; ЗСБ – земское статистическое бюро;
 УОК –Уездная оценочная комиссия; УЗС – уездное земское собрание;
 ГОК- Губернская оценочная комиссия; ГЗС- губернское земское собрание;
 ГЗСО – губернское земское статистическое отделение

«Определить ценность и доходность естественных и созданных трудом человека угодий, построек и других недвижимых имуществ данной страны – значит вместе с тем определить степень культурности ее в экономическом отношении в данное время»

Цитата из книги Русова А.А. «Краткий обзор развития русской оценочной статистики»,
С.-Петербург, **1912**г

Что нужно сделать

1. Кадастровой оценкой недвижимости, сбором информации и, частично, инвентаризацией должны заниматься **местные оценщики** на постоянной основе.
2. Необходимо создать в регионе или крупном муниципалитете **УК по кадастровой оценке и администрированию налога на недвижимость** (в форме бюджетного учреждения или некоммерческой организации).
3. Обеспечить **общественный контроль** за деятельностью этой УК через вхождение в совет директоров представителей муниципалитетов, преподавателей ВУЗов, крупных налогоплательщиков и др. (УК должна состоять из местных оценщиков и вести кадастровую оценку на постоянной основе).
4. На законодательном уровне обязать налогоплательщиков и исполнительные органы власти представлять УК информацию о недвижимости. Прописать ответственность за непредставление информации.
5. На федеральном уровне разработать **стандарты кадастровой оценки**, взяв за основу стандарты IAAO (МАНО).
6. Создать **систему подготовки специалистов** по кадастровой оценке и администрированию налога на недвижимость.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

ПРОФЕССОР ГУЗ

КОРОСТЕЛЕВ С.П.

SPKOROSTELEV@MAIL.RU