



ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»
факультет дистанционного обучения

Магистерская диссертация на тему:

**«Формирование инструментария
контроля качества работ при проведении
государственной кадастровой оценки
(на примере земельных участков
населенных пунктов)»**

Магистрант: Каминский Алексей Владимирович

Научный руководитель: д.э.н., профессор Калинин Евгений Васильевич

Москва, 31 октября 2014 г.

Актуальность исследования



государство



бизнес

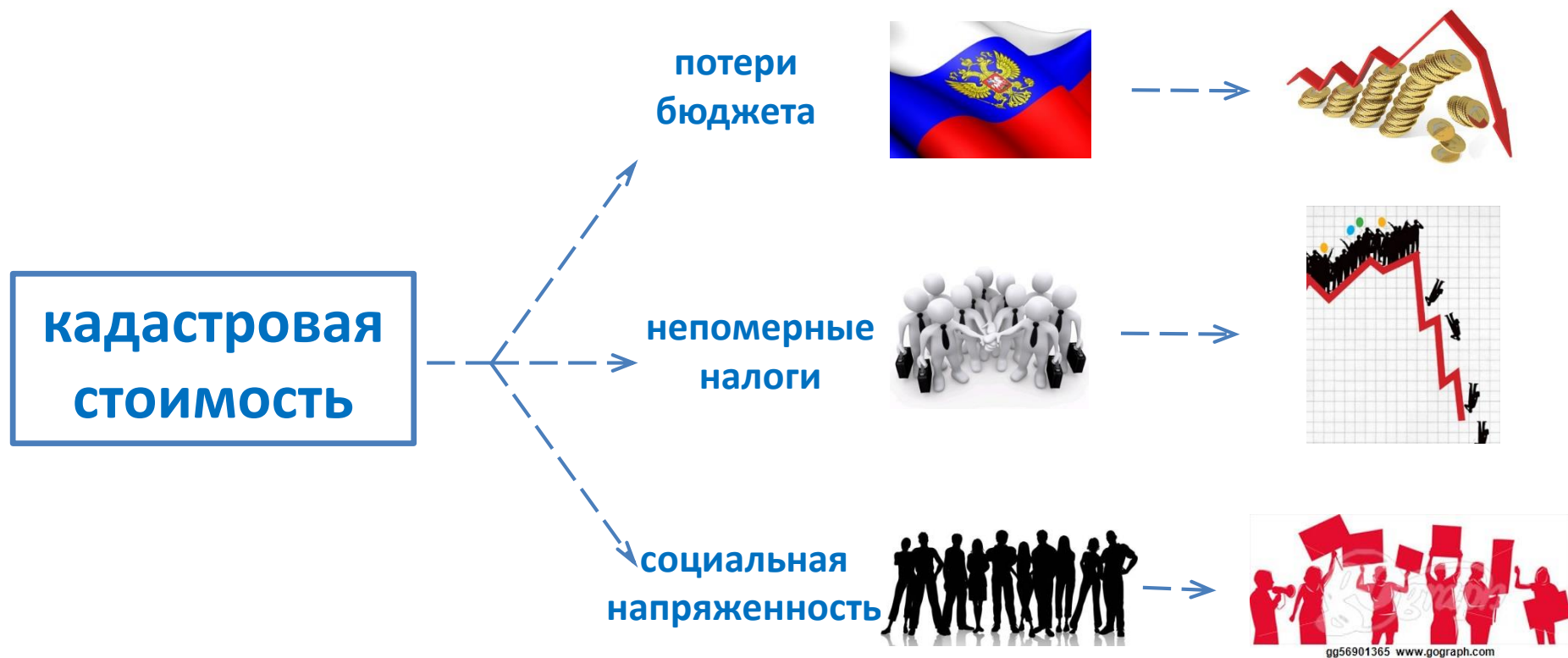
**кадастровая
стоимость**



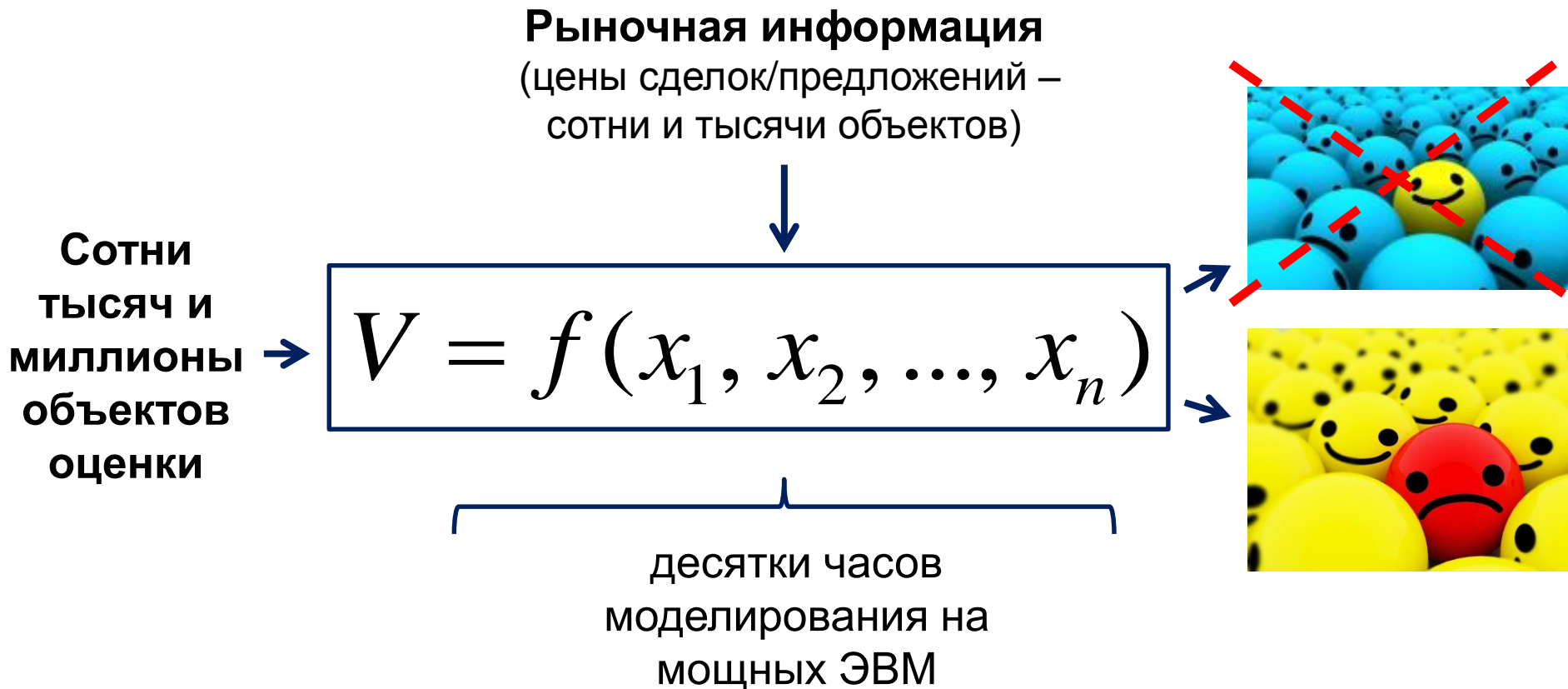
население

Актуальность исследования

**Результатами кадастровой оценки не довольны ВСЕ.
Качество – низкое.**

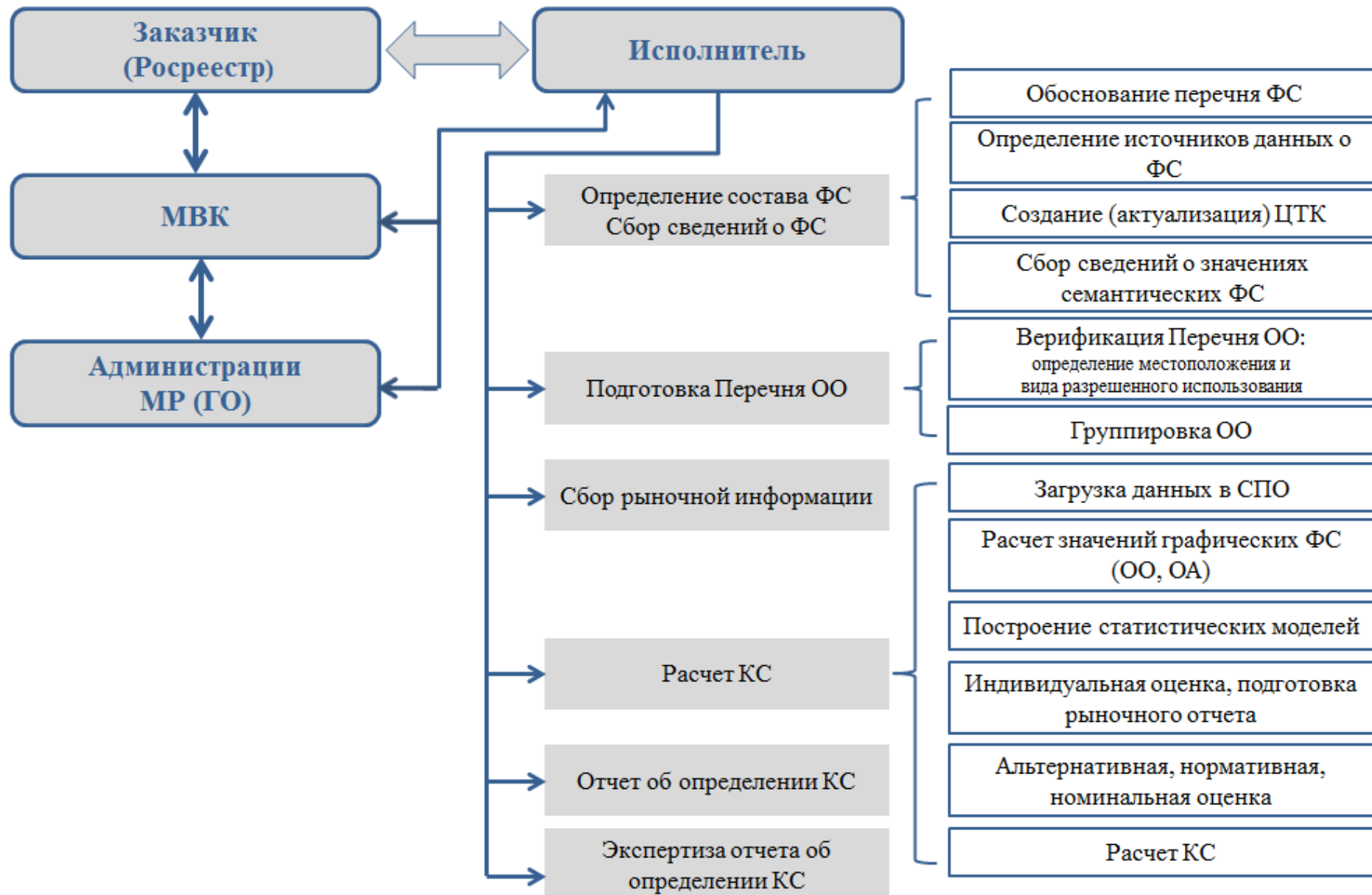


Суть кадастровой оценки



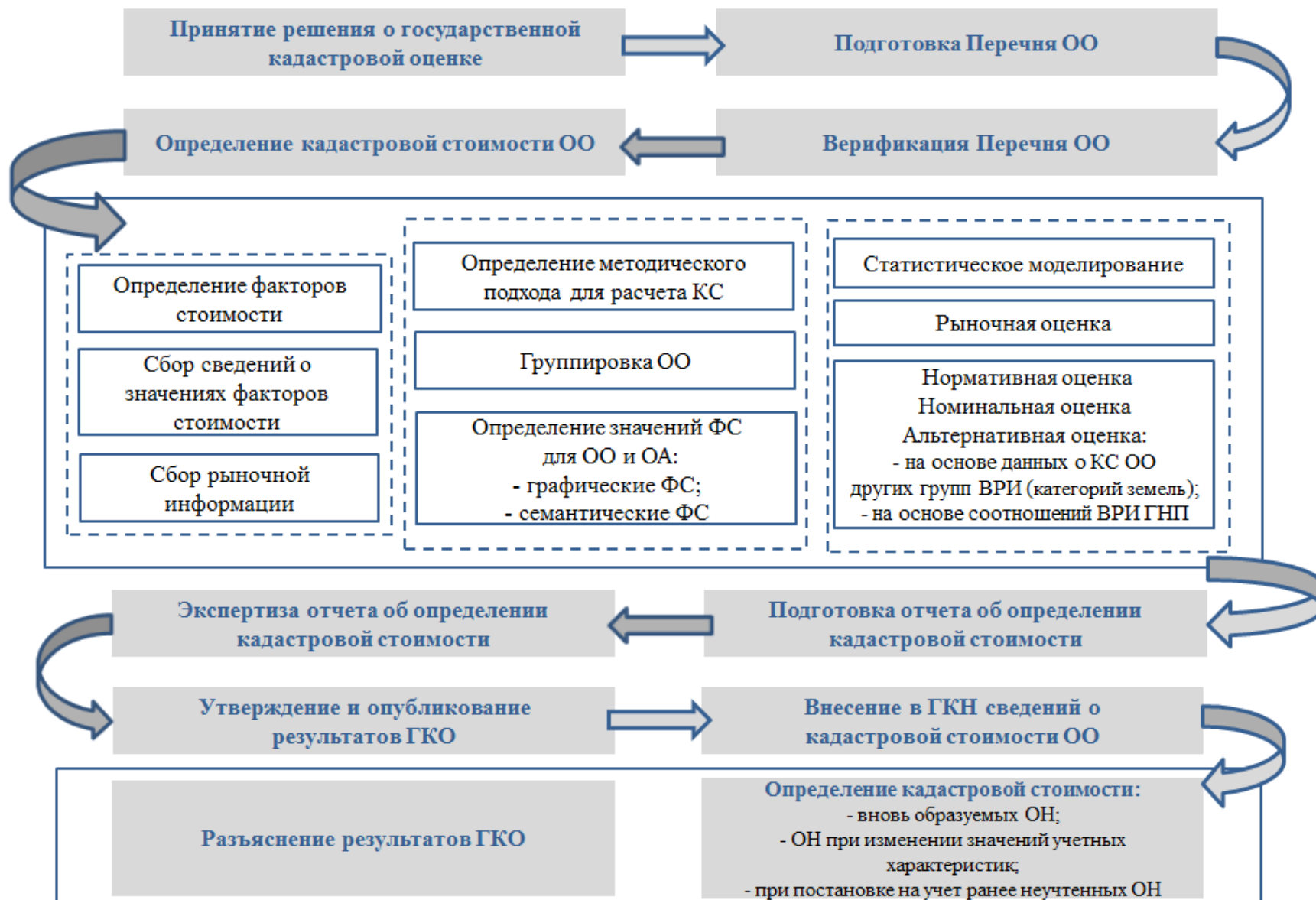
Укрупненная схема организации работ по ГКО

5

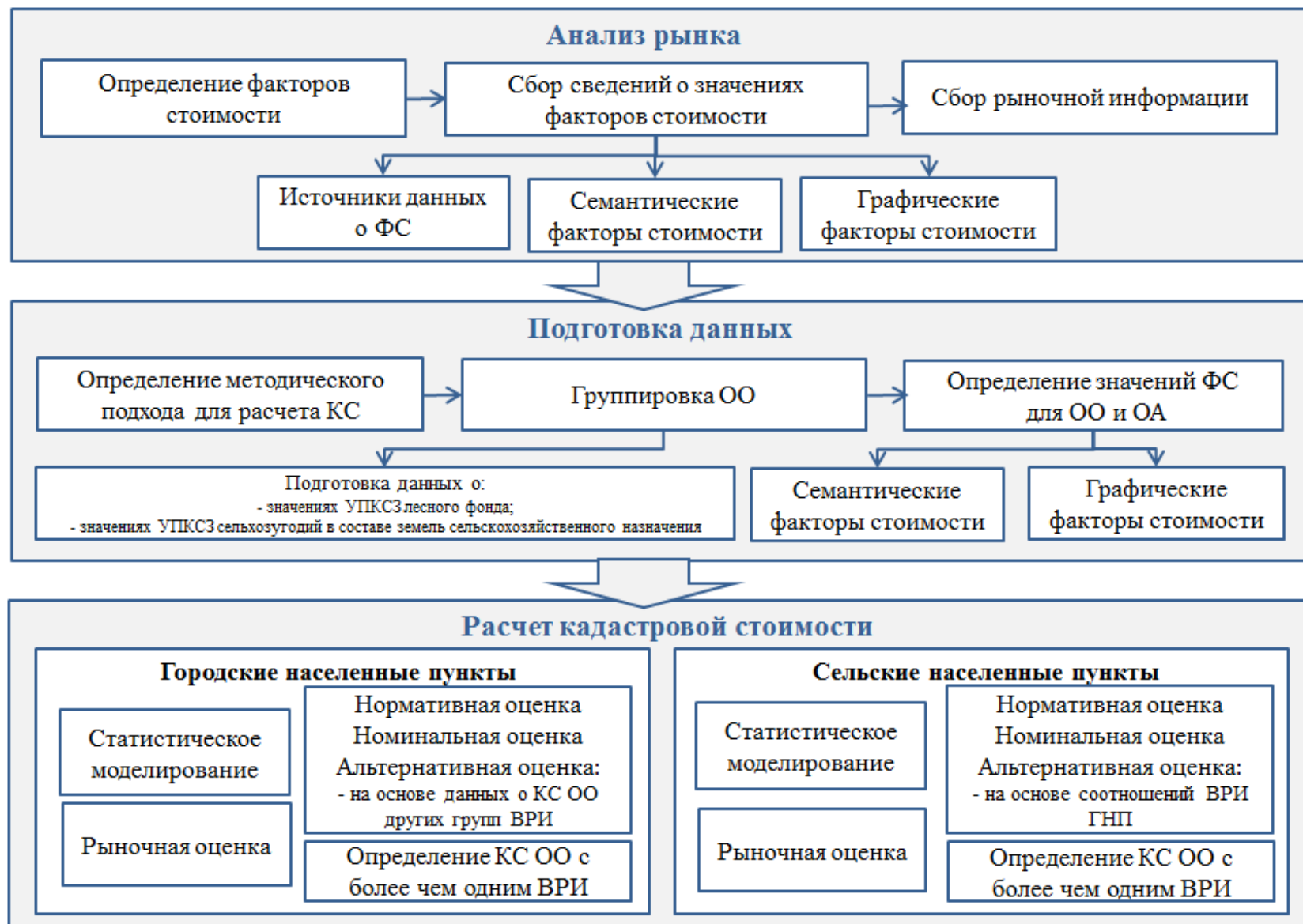


Земли населенных пунктов: схема организации ГКО

6



Земли населенных пунктов: схема кадастровой оценки ⁷



Полноценное повышение качества работ при ГКО возможно только при комплексном подходе к проблеме, включающем мероприятия следующей направленности:

- оценочной,**
- экспертной,**
- законодательной;**
- управленческой.**

Основные причины низкого качества ГКО

9

1. Некорректное определение трудоемкости работ по определению кадастровой стоимости

4. Низкий уровень профессионализма Исполнителей работ по кадастровой оценке

2. Некачественная (противоречивая, недостоверная, отсутствующая) информация в Перечне объектов оценки

5. Отсутствие специальной части методологии экспертизы (проверки) отчетов об оценке

3. Недостаток рыночных данных

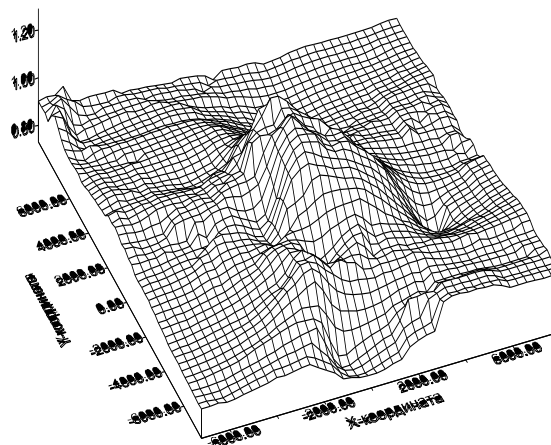
6. Отсутствие единого центра эффективного управления конкретным проектом по ГКО

7. Общее несовершенство законодательства, регулирующего проведение ГКО

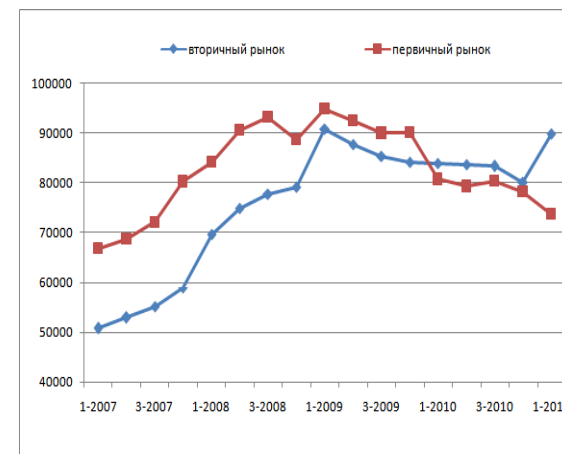
Качество исходной информации по объектам оценки 10



характеристики
объекта



фактор
местоположения



фактор
времени



кадастровая стоимость объектов недвижимости

№ п/п	Проблема	Инструменты решения
1	Некорректное определение трудоемкости работ по определению кадастровой стоимости	<p>1. Проведение «ликбеза» для различных субъектов по вопросам ГКО. В том числе, публикация статей, участие в передачах на радио и телевидении, предназначенных для широкой аудитории.</p> <p>2. Участие в тематических Конференциях и Круглых столах, посвященных проблемам ГКО. Проведение образовательных мероприятий для лиц, задействованных в ГКО (Оценщиков, Экспертов СРОО, уполномоченных сотрудников органов государственной и муниципальной власти).</p> <p>3. Подготовка специализированных учебных пособий.</p>
2	Некачественная (противоречивая, недостоверная, отсутствующая) информация в Перечне объектов оценки	<p>1. Законодательное установление ответственности заказчика услуг по кадастровой оценке за качество предоставляемой исходной информации.</p> <p>2. Законодательное предоставление Оценщику возможности не оценивать часть объектов оценки из исходного перечня, по которым отсутствует информация, существенная с точки зрения их стоимости.</p> <p>3. Законодательное закрепление обязательных полей в классификаторе кадастра недвижимости по типам объектов (например, для линейных сооружений обязательно должна быть указана протяженность).</p>

№ п/п	Проблема	Инструменты решения
3	Недостаток рыночных данных	<p>1. Законодательное закрепление обязанности органов государственной и муниципальной власти раскрывать информацию по состоявшимся аукционам (основные характеристики объектов, цены и даты продажи).</p> <p>2. Создание и развитие независимых баз рыночных данных (не зависящих от конкретного органа власти, СРО или коммерческой структуры).</p> <p>3. Введение требования обязательного проведения оценки объектов недвижимости при их отчуждении.</p>
4	Низкий уровень профессионализма Исполнителей работ по кадастровой оценке	<p>1. Законодательное закрепление в Законе об оценочной деятельности 135-ФЗ более высоких требований к Исполнителям работ по кадастровой оценке, например, наличие в штате не менее пяти оценщиков 1-ой категории (опыт работы не менее 5 лет) для которых данное место работы является основным.</p> <p>2. Закрепление в Законе о контрактной системе положения о том, что работы по кадастровой оценке приравниваются к НИР. Соответственно критерий качество/квалификация изменяется с 20% на 45%, что позволяет существенно снизить демпинг и отобрать квалифицированного Исполнителя работ.</p>

№ п/п	Проблема	Инструменты решения
5	Отсутствие специальной части экспертизы (проверки) отчетов об оценке	Формирование специальной части экспертизы (проверки) отчетов об оценке в части проверки отчетов об определении кадастровой стоимости. См. следующие слайды.
6	Отсутствие единого центра эффективного управления конкретным проектом по ГКО	Законодательное закрепление возможности СРОО (представителей профессионального оценочного сообщества) участвовать в процессе государственной кадастровой оценки на различных этапах его реализации (например, на этапе формирования проекта государственного контракта, формирования перечня объектов оценки). Практической формой реализации данного предложения может стать заключение трехсторонних контрактов на проведение государственной кадастровой оценки (Заказчик, Оценщик, СРОО).
7	Общее несовершенство законодательства, регулирующего проведение ГКО	Тезисы – см. предыдущие инструменты. Конкретные формулировки – см. Приложение 9 Магистерской диссертации.

**1. Сквозной контроль –
участие эксперта СРОО на
всех этапах работ**

**2. Сертификация
специализированного
программного обеспечения**

**3. Основной акцент –
на стоимость**

**4. Участие представителей
СРОО в работе
межведомственных
комиссий**

Методика экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости

1. Проверка соблюдения формальных требований – принципиальных особенностей нет.

Профильные нормативные и правовые акты устанавливают ряд дополнительных требований – в приложении №8 Магистерской диссертации сформирована проверочная таблица.

2. Проверка Рыночных отчетов – принципиальных особенностей нет.

Эксперту СРОО следует проверить корректность выбора эталонных объектов, используемых в том числе и при построении моделей массовой оценки – они должны являться максимально типичными.

Методика экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости

3. Проверка результатов оценки на соответствие рыночным данным:

3.1. $C_{CP} \rightarrow C_{РЫН}$ (целесообразна группировка по площади);

3.2. C_{min} – понимание причин;

3.3. C_{max} – понимание причин;

3.4. Анализ соотношения результатов расчета удельной кадастровой стоимости по участкам с различным функциональным назначением

3.5. Анализ соотношения результатов расчета удельной кадастровой стоимости по участкам с одинаковым функциональным назначением, но из различных категорий

Методика экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости

4. Анализ средних величин кадастровой стоимости, определенной в проверяемом отчете, на предмет соответствия среднему уровню кадастровой стоимости по результатам предыдущей кадастровой оценки.

4.1. Относительное изменение средних величин должно соответствовать динамике рынка.

4.2. Отличающееся от среднего уровня изменение по отдельным группам объектов оценки должно быть объяснимо.

Сводная аналитическая таблица

Подгруппа	УПКС по результатам текущей оценки, руб./кв.м			УПКС по результатам предыдущей оценки, руб./кв.м			изменение относительно предыдущей оценки между средними значениями УПКС, раз
	мин.	среднее	макс.	мин.	среднее	макс.	

Методика экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости

5. Проверка расчетных моделей

- 5.1. Принципиальных особенностей нет, но модели более сложные.
- 5.2. Все ли существенные ценообразующие параметры учтены?
- 5.3. Адекватно ли модель описывает группу объектов оценки?

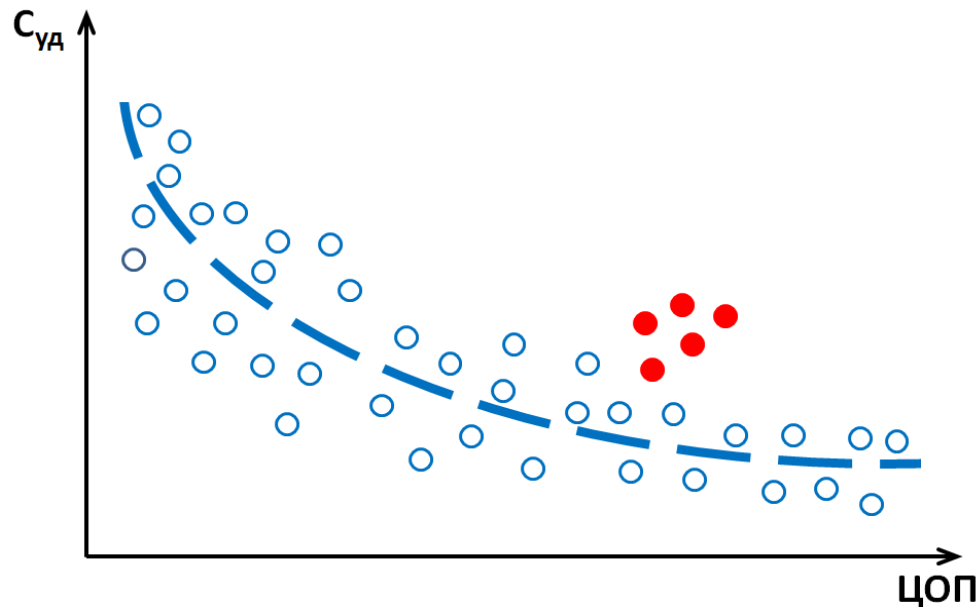


Рис.1. Модель расчета и описываемые ею рыночные данные.
Выделены объекты-аналоги, расположенные в городе-спутнике

Татарстан

(негативный пример – ГКО
выполнена по сложившейся схеме)

массовое оспаривание

социальная напряженность

**сложности с формированием
бюджетов**

**репутационные потери
профессионального оценочного
сообщества**

*«Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда
конвейер жуликов работает...»*

*«Они работают на основе тех оценочных документов,
которые, по сговору заказчика и оценочной компании,
позволяют делать эти мошеннические действия»*

Президент РТ Рустам Минниханов

Московская область

(позитивный пример – ГКО выполнена
с учетом результатов исследования)

объемы оспаривания – разумные



1. Повышение качества работ по ГКО является задачей национального масштаба, поскольку результаты ГКО оказывают непосредственное влияние на экономику России и уровень социальной напряженности.
2. Выявлены основные проблемы ГКО: некорректное определение трудоемкости; некачественная исходная информация в перечне объектов оценки; недостаток рыночных данных; отсутствие специальной части методологии экспертизы (проверки) отчетов об оценке; отсутствие единого центра управления конкретным проектом по ГКО; общее несовершенство законодательства, регулирующего проведение ГКО.
3. Обоснована научная гипотеза исследования: полноценное повышение качества работ при ГКО возможно только при комплексном подходе к проблеме, включающем мероприятия оценочной, экспертной, законодательной и управленческой направленности.
4. Предложены способы повышения качества работ при ГКО, в т.ч. сформирована специальная часть методологии экспертизы отчетов об оценке; сформулирован ряд конкретных предложений по внесению изменений в профильное законодательство федерального уровня.
5. Результаты исследования могут быть приняты в качестве основы для формирования методологии управления ГКО.