

Методологические основы определения рыночной и кадастровой стоимости застроенных земельных участков населенных пунктов

Цель исследования. Обосновать рыночную стоимость освоенного земельного участка с действующим бизнесом для целей налогообложения.

Материалы и методы. Основой статьи являются: нормы закона в оценочной деятельности; результаты кадастровой оценки объектов недвижимости населенных пунктов России; метод сравнительного анализа факторов определения рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Результаты. Сформулированы методологические основы расчета рыночной и кадастровой стоимости застроенных земельных участков населенных пунктов, как капитализированной ренты невоспроизводимых факторов рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Показано, что в теории и практике измерения рыночной и кадастровой стоимости застроенных земельных участков населенных пунктов России нарушается статья 3 закона 135-ФЗ от 29.07.1998 года, в следствии чего, рыночная и кадастровая стоимость объектов капитального строительства в 2–5 раз завышается, а рыноч-

ная и кадастровая стоимость земельных участков в 2–10 раз занижается. Предложена формула расчета инвестиционной прибыли предпринимателя для земельного участка.

Заключение. Независимо от методики (технологии) оценки объекта недвижимости кадастровая стоимость застроенного земельного участка в населенном пункте должна определяться как разность рыночной стоимости единого объекта недвижимости и рыночной стоимости его улучшений (ОКС), используя в качестве объектов-аналогов застроенные земельные участки. То есть, исключая из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений земельного участка, получаем рыночную стоимость застроенного земельного участка, как «не застроенного» п. 20, ФСО №7.

Ключевые слова. Земельный участок, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, стоимость воспроизводства, стоимость замещения улучшений, прибыль предпринимателя, единый объект недвижимости, вид разрешенного использования

Aleksander D. Vlasov

Siberian scientific center «Ecoprognoz», Krasnoobsk, Russia

Methodological basis for the definition of market and cadastral value of land plots of settlements

Purpose of research. Determine the investment income of the entrepreneur for the land. To substantiate the market value of the developed land plot with the operating business for tax purposes.

Materials and methods. The basis of the paper is the norms of the law in appraisal activity; the results of cadastral evaluation of real estate objects in Russian settlements; the method of comparative analysis of factors determining the market and cadastral value of real estate objects.

Results. Methodological bases of calculation of market and cadastral value of built-up land plots of settlements as capitalized rent of non-reproducible factors of market value of a single real estate object are formulated. It is shown that in the theory and practice of measurement of market and cadastral value of the built-up parcels of land of settlements of Russia article 3 of the law 135-Federal Law of 29.07.1998 is violated, in consequence of what, the market and cadastral value of capital construction in

2–5 times is overestimated, and the market and cadastral value of parcels of land in 2–10 times is underestimated. The formula of calculation of investment profit of the entrepreneur for the land plot is offered.

Conclusion. Regardless of the method (technology) of property valuation, cadastral value of built-up land in a settlement should be determined as the difference between the market value of a single property and the market value of its improvements, using the built-up land as analogs. That is, excluding from the value of a single property the value of improvements of the land, we receive the market value of the built-up land, as “not built-up” clause 20, Federal Valuation Standard №7.

Keywords: Land parcel, market value, cadastral value, the cost of reproduction, the cost of improvements' replacement, the profit of the entrepreneur, a single property, the type of permitted use

Введение

Определение рыночной стоимости объекта оценки, утвержденное в законе об оценочной деятельности 135-ФЗ [1, статья 3], является основой оценки. Это положение закона мы принимаем как аксиому [12], кото-

рая является не предметом слепой веры в некоторую догму, принимаемой без доказательства, не подлежащее обсуждению, а обязанностью исполнения оценщиками. Именно в границах норм действующего законодательства [2–10] имеется возможность создать систе-

му экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости [13, 14], стимулирующих реализацию социально-экономических программ развития экономики, где институт оценки играет важную роль ее иммунной системы.

В оценке рыночной и кадастровой стоимости объекта недвижимости существуют две взаимосвязанные, взаимодополняющие составляющие:

во-первых, определение величины рыночной или кадастровой стоимости объекта недвижимости на некоторую дату и ее достоверности;

во-вторых, методика расчета величины рыночной или кадастровой стоимости объекта недвижимости. Эти составляющие дополняют, но не могут заменять друг друга. Практика оценочных работ России показывает, что освоенная технология западноевропейских стран расчета рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости только на основе рынка их предложений (купли-продажи) является в условиях России принципиально тупиковой. В европейской практике стоимость земельного участка или объекта недвижимости принципиально известна. И расчет ее по некоторой, не имеет даже значения какой, методике является лишь подтверждением, уточнением известной величины, но не обоснованием ее.

В условиях отсутствия данных купли-продажи рынка недвижимости в России утверждение методики (расчетной схемы) расчета рыночной или кадастровой стоимости в качестве средства обоснования неизвестной стоимости земельного участка или объекта недвижимости является всего лишь осознанной или неосознанной дискредитацией оценочной деятельности. Когда только по данным рынка предложений объектов недвижимости определяются расчетная модель, влияние ценообразующих факторов и стоимость объектов недвижимости [26, 27, 28]. В итоге, в сложившейся теории и практике России методика расчета (последовательность расчета) и является обоснованием величины и достоверности стоимости объ-

екта недвижимости. Например, методические рекомендации по кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий МЭР РФ [11] представляют наиболее яркий пример обоснования случайной величины методом расчета в качестве кадастровой стоимости, со всеми последствиями. Случайность расчетной величины кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственных угодий Новосибирской области по указанной методике [11] показана в отчете по оспариванию кадастровой стоимости земельного участка [25]. Именно запрограммированная технология расчета кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственных угодий и выдается разработчиками методики и исполнителями кадастровой оценки в качестве обоснования расчетной величины и ее достоверности. Тогда как по указанной методике в одном уравнении, как минимум, с тремя неизвестными не существует единственного решения, что является введением в заблуждение [1, статья 11; 5, пункт 5], прямым нарушением действующего законодательства. А утвержденный результат кадастровой стоимости земельных участков, рассчитанный по этой методике, в 2–30 раз системно отличается от рыночной стоимости [25, приложение 11.3].

Аналогично, расчет кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ОКС) города Новосибирска [26] или города Москвы [27] выполнены с нарушением определения рыночной стоимости объекта недвижимости [12, таблица 4]. Рыночная стоимость объекта недвижимости, обусловленная устойчивым экономическим преимуществом от местоположения земельного участка приписывается его улучшениям. Ведущие оценщики, ведущей оценочной компании России ООО «Группа комплексных реше-

ний» утверждают: «Согласно данным аналитического исследования, проведенного специалистами Группы компаний «Аверс», доля стоимости земельного участка в стоимости объектов недвижимости 1 группы составляет – 10% (объекты многоквартирной жилой застройки), доля стоимости земельного участка в стоимости объектов недвижимости 2 группы составляет – 20% (объекты индивидуальной жилой застройки) [26, страница 146].

Оценщики ведущей оценочной компании ООО «КО-инвест» для условий города Москвы пишут: «По итогам проведенного анализа можно сделать вывод, о том, что сегмент рынка объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения г. Москвы представляет собой в целом однородный сегмент рынка. По итогам проведенного анализа, оценщиками были выявлены следующие факторы, являющиеся ценообразующими: площадь; материал стен; административный округ г. Москвы; внутригородское муниципальное образование; удаленность от ближайшей станции метрополитена; удаленность от исторического центра (для объектов за МКАД; расстояние до административного центра округа и МКАД); ближайшая станция метрополитена; торговый коридор; ближайшая транспортная магистраль города; физическое состояние (условно нормальное, ветхое, аварийное)» [28, страница 401]». Из 11 ценообразующих факторов рыночной стоимости объекта капитального строительства (улучшений единого объекта недвижимости) 8 факторов связаны с местоположением объекта недвижимости, то есть, относятся к стоимости земельного участка.

Аналогичная позиция представлена Грибовским С.В. в

отчете по кадастровой оценке объектов капитального строительства города Санкт-Петербурга [29].

Такая же ошибочная позиция общего сложившегося тренда зафиксирована в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке МЭР РФ № 226 от 12.05.2017 года [9, приложение 7, графа 2].

Уровень, дифференциация и достоверность расчетной величины рыночной или кадастровой стоимости объекта недвижимости (первая составляющая) должны быть получены из других исходных данных [13, 14, 19, 24, 24], например, на основе расчета показателей социально-экономических потенциалов.

На наше предложение главам субъектов РФ применить технологию кадастровой оценки объектов недвижимости на принципах, отличных от указанных выше [30] получен стандартный ответ чиновников от оценки [29]: «В настоящее время применение предложенного Вами комплекса мероприятий на территории ... области нецелесообразно, в связи с тем что расчет кадастровой стоимости должен осуществляться в соответствии с положениями Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». В указанных материалах технологии расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости не существует. Ответ чиновников показывает их компетентность в сложившейся проблеме.

Основная часть

Исходная аксиома метода геокосмических аналогий, принимаемая без доказательства, утверждает «пространство непрерывно и замкнуто».

Следствием принятой аксиомы являются ряд теорем и формула потенциала некоторой точки астрогеофизического пространства или населенного пункта [13, 14, 19], описывается соотношением (1) и представлено в таблице 1:

$$V = e^{0,1*(S+n)*\ln(L/1000+1)-0,196*R} \quad (1)$$

V – социально-экономический потенциал в определенной точке определенного населенного пункта, радиан²;

$S = 0,618034$ золотое сечение;

n – административный уровень населенного пункта или его локальной территории;

R – экономический радиус удаления точки от центра населенного пункта;

L – численность населения населенного пункта.

Теоретическая формула (1) расчета социально-экономических потенциалов населенного пункта адаптирована для конкретных видов разрешенного использования земельного участка в зависимости от состава ценообразующих факторов [13, 14, 19, 24]:

$$C_i^{nei} = \max_{v \in V} \{F^v(x_1, x_2, x_3, \dots, x_n)\} \quad (2)$$

C_i^{nei} – рыночная стоимость земельного i -участка по наилуч-

шему экономическому использованию (nei);

v – вид разрешенного использования из V – множества возможных видов разрешенного использования;

F^v – функция расчета рыночной стоимости земельного участка для данного v -вида разрешенного использования от значений ценообразующих факторов $x_1, x_2, x_3, \dots, x_n$ земельного i -участка.

Где F^v учитывает: рыночную стоимость i -земельного участка v -вида разрешенного использования; коэффициент неучтенных ценообразующих факторов земельного участка для данной территории; коэффициент инвестиционных земельных участков, учитывающий для инвестиционных земельных участков повышенные риски инвестиции средств в сравнении с застроенными земельными участками, где уже готовые объекты недвижимости с действующим бизнесом, приносящим текущий чистый доход; коэффициент населенного пункта; коэффициент перехода к другому виду разрешенного использования земельного участка, оцениваемому по данному виду разрешенного использования; ценообразующие факторы

Таблица 1

Социально-экономический потенциал земельных участков поселения в зависимости от экономического радиуса удаления от его центра

Экономический радиус удаления от центра, км (R)	Численность населения, тысяч человек (L), пример населенного пункта									
	12000 Москва	1500 Новосибирск	1000 Волгоград	500 Томск	100 Ачинск	10 Бичура	3 Орлик	1 Челулай	0.5	0.05
	Административный уровень (n)									
	5	4	4	4	3	3	2	2	1	1
Экономический потенциал, радиан ² (V)										
0.1	192.0	28.7	23.8	17.3	5.2	2.3	1.41	1.18	1.05	0.99
0.4	181.0	27.1	22.5	16.3	4.9	2.2	1.33	1.11	0.99	0.93
1	160.9	24.1	20.0	14.5	4.4	2.0	1.18	0.99	0.88	0.83
2	132.3	19.8	16.4	11.9	3.6	1.6	0.97	0.81	0.72	0.68
5	73.5	11.0	9.1	6.6	2.0	0.9	0.54	0.45	0.40	0.38
8	40.8	6.1	5.1	3.7	1.1	0.5	0.30	0.25	0.22	0.21
13	15.3	2.3	1.9	1.4	0.4	0.2	0.11	0.09	0.08	0.08

для данного вида разрешенного использования объекта оценки [13].

Для реализации задачи определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости [13, 15] актуальным является решение проблемы методически правильного определения рыночной стоимости невоспроизводимых факторов единого объекта недвижимости, как капитализированной ренты от невоспроизводимых условий экономического преимущества объекта недвижимости [12]. Рыночная и кадастровая стоимость застроенного земельного участка и его улучшений определяется из формул:

$$C_{EON} = C_{ZU}^Z + C_{ZU}^U \quad (3)$$

$$C_{ZU}^U = C_{EON} - C_{ZU}^Z \quad (4)$$

Стоимость застроенного земельного участка вычисляется двумя способами (формулы 5 и 6)

$$C_{ZU}^Z = C_{EON} - C_{ZU}^U \quad (5)$$

$$C_{ZU}^Z = C_{ZU}^N + P_{Kt} \quad (6)$$

$$P_{Kt} = P^R + K_{Kt} \quad (7)$$

$$C_{ZU}^N \leq C_{ZU}^Z \quad (8)$$

$$P_{Kt} = \sqrt[n]{C_{ZU}^Z / C_{ZU}^N} - 1 \quad (9)$$

$$C_{ZU}^N = C_{ZU}^Z / (1 + P_{Kt})^n \quad (10)$$

где:

C_{EON} – рыночная или кадастровая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН), руб./кв.м;

C_{ZU}^Z – рыночная или кадастровая стоимость застроенного земельного участка, для целей государственного учета, в том числе для налогообложения, руб./кв.м;

C_{ZU}^U – рыночная или кадастровая стоимость улучшений (стоимость замещения) земельного участка, руб./кв.м;

C_{ZU}^N – рыночная или кадастровая стоимость не застроенного (инвестиционного) земельного участка, руб./кв.м;

P_{Kt} – инвестиционная прибыль предпринимателя при покупке

земельного участка в зависимости от периода освоения земельного участка, прибыли предпринимателя в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, предполагаемых рисков инвестиции в этот земельный участок, руб./кв.м;

P^R – средняя рыночная прибыль предпринимателя на инвестируемый капитал в данном сегменте рынка, руб./кв.м;

K_{Kt} – дополнительная рыночная прибыль предпринимателя, требуемая за риск вложений в земельный участок, в зависимости от его местоположения и вида разрешенного использования, руб./кв.м;

n – инвестиционный период освоения земельного участка, лет (месяцев).

Формула (4) показывает соотношение составляющих рыночной стоимости единого объекта недвижимости [7, 8, 9], которая применена в третьем методе расчета рыночной стоимости земельного участка в монографии «Оценка стоимости недвижимости» [16, стр. 73], формула (6), где рыночная стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости определяется как разность рыночной стоимости единого объекта недвижимости и рыночной стоимости его улучшений.

Аналогично, формула (5) широко используется в оценочной практике для расчета рыночной стоимости улучшений (C_{ZU}^U) в составе единого объекта недвижимости. Однако из единого объекта недвижимости принято вычитать стоимость незастроенного земельного участка (C_{ZU}^N) [27, 28, 29], вместо рыночной стоимости застроенного земельного участка с действующим бизнесом (C_{ZU}^Z). Такая подмена противоречит пункту 22 б ФСО7, не согласуется с формулой (7) и часто является методической ошибкой, согласно соотношению (9).

Соотношения (7) и (9) отражают сложившийся рынок недвижимости и объясняются, тем что разумный покупатель на вложенный рубль стоимости земельного участка предполагает получить прибыль предпринимателя ($7, P_{Kt}$). При покупке готового бизнеса (или квартиры) в составе единого объекта недвижимости покупатель оплачивает стоимость земельного участка в полном объеме (C_{ZU}^Z) по формуле (6).

Данные рынка недвижимости города Новосибирска таблицы 2 показывают существенное различие в рыночной стоимости застроенного земельного участка в составе единого объекта недвижимости с действующим бизнесом (C_{ZU}^Z), строка 15, и незастроенного (инвестиционного) земельного участка (C_{ZU}^N), строка 7.

В строке 7 таблицы 2 представлена рыночная стоимость земельных участков на дальней периферии (графа 3), средней периферии (графа 4) и в центральной части города (графа 5). Соответственно, этим объектам в графах таблицы 2 представлена рыночная стоимость квартир многоэтажной жилой застройки (строка 11). Методом выделения (6) в строке 13 рассчитана рыночная стоимость земельного участка на 1 кв.м общей площади квартиры. С учетом коэффициента землеемкости (0,80) в строке 15 рассчитана рыночная стоимость земельного участка под многоэтажной жилой застройкой. По графам для каждого объекта в строке 16 рассчитан инвестиционный коэффициент незастроенного земельного участка, который показывает, что инвестиционная прибыль предпринимателя (P_{Kt}) в стоимости застроенного земельного участка (C_{ZU}^Z) составляет более половины, строка 16 таблицы 2. Инвестиционная прибыль предпринимателя в стоимости застроенного земельного участка с действующим бизнесом по формуле (11) составляет от

40% до 50% при среднем значении 45%, строка 17 таблицы 2. Согласно формул (6) и (7), инвестиционная прибыль предпринимателя зависит от средней прибыли предпринимателя (P^R) для данного вида разрешенного использования земельного участка, инвестиционных рисков в данный земельный участок (K_{Ki}) и периода его освоения (n), по формуле (10). Чем больше инвестиционные риски и период освоения земельного участка для данного сегмента рынка недвижимости, тем больше инвестиционная прибыль предпринимателя (P_{Ki}), которая может составлять 100% и более.

Формула (9) показывает, что инвестиционная прибыль предпринимателя (P_{Ki}) зависит от разницы в рыночной стоимости застроенного и незастроенного земельного участка, а также периода его освоения (n), которые формируют инвестиционные риски (K_{Ki}). Инвестиционная прибыль предпринимателя (графа 17, таблица 2) рассчитана по данным строки 16 и по периоду освоения земельного участка под многоэтажную жилую застройку (n) продолжительностью 2 года.

Показатель инвестиционной прибыли предпринимателя (P_{Ki}) определяет соотношение рыночной стоимости между незастроенным инвестиционным земельным участком (C_{ZU}^N) и застроенным с действующим бизнесом (C_{ZU}^Z). По объекту 3, графы 5, строки 15 таблицы 2 очевидно, что в составе единого объекта недвижимости собственник будет продавать земельный участок не менее, чем за 68750 руб./кв.м (C_{ZU}^Z). В то же время, инвестор не согласится платить 68750 руб./кв.м за инвестиционный земельный участок в аналогичных условиях по местоположению и в течении двух лет не получать прибыль предпринимателя в размере 48,2% на вложенный в покупку этого земельного участка капитал. По формуле (9) рынок показывает инвестиционную стоимость земельного участка в кадастровом квартале 54:35:101065 (строка 7), с учетом инвестиционной прибыли предпринимателя – 48,2%, в размере 31304 руб./кв.м ($68750 / (1 + 0,482)^2$), формула (10).

Кадастровая стоимость (таблица 2, строка 8) рассмотренных земельных участков

показывает, что она далеко не соответствует рыночным данным (строка 7 и строка 15). Аналогично, расчет кадастровой стоимости объектов капитального строительства на этих земельных участках, с использованием рыночной стоимости незастроенных земельных участков (C_{ZU}^N), также не соответствует действительной рыночной стоимости объекта капитального строительства.

При известных значениях рыночной стоимости единого объекта недвижимости (магазин, офис, квартира, строка 11 таблицы 2, C_{EON}) и рыночной стоимости улучшений единого объекта недвижимости (строка 12, таблицы 2, C_{ZU}^U), земельный участок в составе единого объекта недвижимости с действующим бизнесом продается по цене застроенного земельного участка (строка 15, таблицы 2, C_{ZU}^Z), например, по объекту 3 его рыночная или кадастровая стоимость составит 68750 руб./кв.м. Любой здравомыслящий оценщик будет утверждать, что таких цен для земельных участков рынок недвижимости не показывает. Мы утверждаем, что на рынке недвижимости земельные участки с дейс-

Таблица 2

Показатели рыночной стоимости земельных участков города Новосибирска

№ пп	Показатель	Объект 1, дальняя периферия	Объект 2, средняя периферия	Объект 3, центральная часть города
1	Кадастровый квартал	54:35:053490:8	54:35:091860:18	54:35:101065:13
2	Адрес	пер Бронный	ул. Часовая	м. Покрышкина
3	Площадь земельного участка (ЗУ), кв.м	13000	20000	2300
4	Цена, руб.	72 000 000	240 000 000	80 000 000
5	Цена, руб./кв.м (строка 4/строка 3)	5538	12000	34783
6	Уторговля, %	10	10	10
7	Стоимость ЗУ, руб./кв.м (C_{ZU}^N)	4985	10800	31304
8	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	5884	5134	6370
9	Средняя цена предложения квартиры в квартале, руб./кв.м	33900	42200	80000
10	Уторговля, %	4	4	4
11	Стоимость квартир, руб./кв.м	32544	40512	76800
12	Стоимость объекта капитального строительства, руб./кв.м	25000	25000	25000
13	Стоимость ЗУ в квартире, руб./кв.м (строка 11 – строка 12)	8900	17200	55000
14	Коэффициент землеемкости	0,80	0,80	0,80
15	Стоимость ЗУ, руб./кв.м (C_{ZU}^Z) (строка 13/строка 14)	11125	21500	68750
16	Инвестиционный коэффициент (строка 15/строка 7)	2,232	1,991	2,196
17	Инвестиционная прибыль предпринимателя для не застроенного земельного участка, % (P_{Ki})	49,4	41,1	48,2

твующим бизнесом в составе единого объекта недвижимости продаются именно по рыночной стоимости строки 15 таблицы 2. И это утверждение относится также к стоимости более 90% от земельных участков, стоящих на учете в кадастровой палате Росреестра.

Если инвестора интересует земельный участок, но не интересуют связанные с ним бизнес и улучшения, то рыночная стоимость этого земельного участка, например, объекта 3 таблицы 2, не превысит 31304 руб./кв.м.

Рыночную и кадастровую стоимость застроенного земельного участка необходимо рассчитывать по формуле (5) с использованием в качестве объектов-аналогов застроенных земельных участков, согласно требованию ФСО 7 [6, п. 22 Б] («в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»). Независимо от технологии оценки объекта недвижимости рыночная и кадастровая стоимость воспроизводимых улучшений земельного участка не может превышать их стоимости замещения [9, пункт 7.1.1.2]. Данный вывод и является методологической основой определения рыночной и кадастровой стоимости как для застроенных земельных участков населенных пунктов, так и для их улучшений, который должен соблюдаться в любом отчете оценщика [12]. В противном случае оценка объекта недвижимости неизбежно будет приводить к нарушению

закона об оценочной деятельности [1, статья 3] и получению случайного результата. Значительная часть объектов недвижимости России оценена без учета формулы (10) с нарушением действующего законодательства [1].

Условия рационального (оптимального) использования ограниченного дифференцированного по качеству ресурса определены Конторовичем Л.В. [15]. Если стоимость ресурса занижена, то спрос на его использование превышает предложение. При дефиците ресурса он распределяется чиновником не всегда наилучшим способом в его использовании.

Заключение

В методических указаниях МЭР РФ №226 от 12.05.2017 года в пункте 7.1.1 необходимо уточнить «кадастровая стоимость застроенных земельных участков определяется по объектам аналогам застроенных земельных участков». В приложении 7 Указаний нужно уточнить долю земельного участка и объектов капитального строительства: по многоквартирной застройке; торговым и торгово-развлекательным объектам; объектам офисного назначения.

В приведенных выше материалах показаны методологические ошибки в применяемых технологиях расчета кадастровой оценки объектов недвижимости, нарушение действующего законодательства, здравого смысла и логики. Материалы статьи не направлены против каких-либо методик, авторов

этих методик или субъектов их применяющих, а лишь показывают причины сложившихся проблем расчета кадастровой оценки объектов недвижимости, ошибки в результатах, обусловленные действующим методическим обеспечением государственных оценщиков.

Передача функции оценки от частных государственным оценщикам принципиально не меняет состояние кадастровой оценки объектов недвижимости. Технология кадастровой оценки, методика, законодательство принципиально не изменились. Ошибки, внесенные в действующую технологию сохраняются и продолжают влиять на результат, полученный уже государственными кадастровыми оценщиками. И результат их работы ни в коей мере не зависит от квалификации и знаний специалистов-исполнителей.

Предлагаемая автором технология кадастровой оценки объектов недвижимости применена в различных субъектах России. Получен положительный, логичный результат, который нет смысла оспаривать в суде. При этом бюджеты получают дополнительные доходы, увеличиваются реальные налоговые поступления, территория получает потенциал развития в качестве рациональных, экономически обоснованных имущественных налогов.

Фактически, чиновники от оценки зная о текущей ситуации в оценочной деятельности и опубликованных результатах предлагаемой технологии не применяют ее, совершают должностное преступление против России.

Литература

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», приказ МЭР России № 297 от 20.05.2015 г.

References

1. Federal'nyy zakon RF ot 29.07.1998 g. No. 135-FZ «Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii». (In Russ.)
2. Federal'nyy standart otsenki «Obshchie ponyatiya otsenki, podkhody i trebovaniya k provedeniyu otsenki» (FSO No. 1)», prikaz MER Rossii No. 297 ot 20.05.2015 g. (In Russ.)

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», приказ МЭР России № 298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», приказ МЭР России № 299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», приказ МЭР России № 508 от 22.10.2010 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», приказ МЭР России № 611 от 25.09.2014 г.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
8. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
9. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Приказ МЭР РФ от 12.05.2017 № 226.
10. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков, приказ МЭР России № 540 от 01.09.2014 г.
11. Методические рекомендации по гос. кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утверждены Приказом МЭРТ РФ № 445 от 20.09.2010.
12. Власов А.Д. Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимы факторов единого объекта недвижимости // Статистика и Экономика. 2017. № 6. С. 13–21. URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1192>.
13. Власов А.Д. Теоретические основы и социально-экономические предпосылки определения экономических нормативов рационального использования земельных ресурсов. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=92.
14. Власов А.Д. Доклад. Практика применения теории оценки недвижимости в России. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=103.
15. Канторович Л.В. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов. М.: Изд-во АН СССР, 1969. 122 с.
16. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с.
17. Ильин М.О. Оценка объектов капитального строительства для целей оспаривания // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2016. № 6 (177).
18. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Практическое применение модифицированного метода выделения для оценки земельных участков и объектов капитального строительства. Имущественные отношения в РФ. 2016. № 3(174). С. 31–48.
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новоси-
3. Federal'nyy standart otsenki «Tsel' otsenki i vidy stoimosti» (FSO No. 2)», prikaz MER Rossii No. 298 ot 20.05.2015 g. (In Russ.)
4. Federal'nyy standart otsenki No. 3 «Trebovaniya k otchetu ob otsenke (FSO No. 3)», prikaz MER Rossii No. 299 ot 20.05.2015 g. (In Russ.)
5. Federal'nyy standart otsenki No. 4 «Opredelenie kadastrvoy stoimosti (FSO No. 4)», prikaz MER Rossii No. 508 ot 22.10.2010 g. (In Russ.)
6. Federal'nyy standart otsenki No. 7 «Otsenka nedvizhimosti (FSO No. 7)», prikaz MER Rossii No. 611 ot 25.09.2014 g. (In Russ.)
7. Metodicheskie rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoy stoimosti zemel'nykh uchastkov», utverzhdennye Rasporyazheniem Ministerstva imushchestvennykh otnosheniy Rossiyskoy Federatsii ot 06.03.2002 g. No. 568-r. (In Russ.)
8. Federal'nyy zakon ot 03.07.2016 No. 237-FZ «O gosudarstvennoy kadastrvoy otsenke». (In Russ.)
9. Metodicheskie ukazaniya o gosudarstvennoy kadastrvoy otsenke. Prikaz MER RF ot 12.05.2017 No. 226. (In Russ.)
10. Ob utverzhdenii klassifikatora vidov razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov, prikaz MER Rossii No. 540 ot 01.09.2014 g. (In Russ.)
11. Metodicheskie rekomendatsii po gos. kadastrvoy otsenke zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya, utverzhdeny Prikazom MERT RF No. 445 ot 20.09.2010. (In Russ.)
12. Vlasov A.D. Aksioma o rynochnoy (kadastrvoy) stoimosti vosproizvodimy faktorov edinogo ob'ekta nedvizhimosti. Statistika i Ekonomika. 2017. No.6. P. 13–21. URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1192>. (In Russ.)
13. Vlasov A.D. Teoreticheskie osnovy i sotsial'no-ekonomicheskie predposylki opredeleniya ekonomicheskikh normativov ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel'nykh resursov. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=92. (In Russ.)
14. Vlasov A.D. Doklad. Praktika primeneniya teorii otsenki nedvizhimosti v Rossii. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=103. (In Russ.)
15. Kantorovich L.V. Ekonomicheskiy raschet nailuchshego ispol'zovaniya resursov. Moscow: Izd-vo AN SSSR, 1969. 122 P. (In Russ.)
16. Otsenka stoimosti nedvizhimosti. Gribovskiy S.V., Ivanova E.N., L'vov D.S., Medvedeva O.E. Moscow: INTERREKLAMA, 2003. 704 P. (In Russ.)
17. Il'in M.O. Otsenka ob'ektov kapital'nogo stroitel'stva dlya tseley osparivaniya. Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii, 2016. No. 6 (177). (In Russ.)
18. Leyfer L.A., Kraynikova T.V. Prakticheskoe primeneniye modifitsirovannogo metoda vydeleniya dlya otsenki zemel'nykh uchastkov i ob'ektov kapital'nogo stroitel'stva. Imushchestvennye otnosheniya v RF. 2016. No. 3(174). P. 31–48. (In Russ.)
19. Metodicheskie rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoy stoimosti zemel'nykh uchastkov po kadastrvym kvartalam goroda Novosibirsk. 4-e

бирска. 4-е изд., перераб. и доп. Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2007. 125 с. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=5.

20. Публичная кадастровая карта Росреестра. URL: www.maps.rosreestr.ru.

21. Фонд данных государственной кадастровой оценки. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO.

22. Оценка недвижимости : учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2008. 860 с.

23. Коростелев С.П. Кадастровая оценка. Итоги. URL: http://www.labrate.ru/articles/2016-1_korostelev.pdf.

24. Коэффициенты местоположения земельных участков по сельским населенным пунктам Новосибирской области. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=108.

25. Отчет № 171111 составлен 30.11.2017 «Оценка рыночной стоимости земельного участка 54:20:030701:1712». URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_171111.

26. Отчет № 1-КО/2016-01 «Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Новосибирской области по состоянию на 08.02.2016 г. (ООО «Группа комплексных решений»). URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_1-KO/2016-01.

27. Отчет № 69/16 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы по состоянию на 01.01.2016 (за исключением земельных участков) 01.01.2016 (за исключением земельных участков). URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_69/16.

28. Отчет № 32-1-0121/2015 от 15.05.2015 «Об определении кадастровой стоимости помещений площадью менее 3 000 кв. м на территории Санкт-Петербурга». URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_32-1-0121/2015.

29. Предложение ГБУ оценщиков субъектов РФ. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=116.

30. Ответ Экопрогноз Кемерово КУГИ. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=117.

изд., pererab. i dop. Novosibirsk: Izd-vo SO RAN, 2007. 125 p. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=5. (In Russ.)

20. Publichnaya kadaastrovaya karta Rosreestra. URL: www.maps.rosreestr.ru. (In Russ.)

21. Fond dannyykh gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenki. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO. (In Russ.)

22. Otsenka nedvizhimosti : uchebnik. Ed. A.G. Gryaznovoy, M. A. Fedotovoy. 2nd ed., pererab. i dop. Moscow: Finansy i statistika, 2008. 860 p. (In Russ.)

23. Korostelev S.P. Kadaastrovaya otsenka. Itogi. URL: http://www.labrate.ru/articles/2016-1_korostelev.pdf. (In Russ.)

24. Koeffitsienty mestopolozheniya zemel'nykh uchastkov po sel'skim naselennym punktam Novosibirskoy oblasti. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=108. (In Russ.)

25. Otchet No. 171111 sostavlenn 30.11.2017 «Otsenka rynochnoy stoimosti zemel'nogo uchastka 54:20:030701:1712». URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_171111. (In Russ.)

26. Otchet No. 1-KO/2016-01 «Ob opredelenii kadaastrovoy stoimosti ob'ektov nedvizhimosti (za isklyucheniem zemel'nykh uchastkov) na territorii Novosibirskoy oblasti po sostoyaniyu na 08.02.2016 g. (OOO «Gruppa kompleksnykh resheniy»). URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_1-KO/2016-01. (In Russ.)

27. Otchet No. 69/16 ob opredelenii kadaastrovoy stoimosti ob'ektov kapital'nogo stroitel'stva i pomeshcheniy goroda Moskvy po sostoyaniyu na 01.01.2016 (za isklyucheniem zemel'nykh uchastkov) 01.01.2016 (za isklyucheniem zemel'nykh uchastkov). URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_69/16. (In Russ.)

28. Otchet No. 32-1-0121/2015 ot 15.05.2015 «Ob opredelenii kadaastrovoy stoimosti pomeshcheniy ploshchad'yu menee 3 000 kv. m na territorii Sankt-Peterburga». URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/ut/p/z1/otchet_32-1-0121/2015. (In Russ.)

29. Predlozhenie GBU otsenshchikov sub'ektov RF. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=116. (In Russ.)

30. Otvet Ekoprognoz Kemerovo KUGI. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=117. (In Russ.)

Сведения об авторе

Александр Данилович Власов

К.э.н., научный руководитель
ООО Сибирский научный центр «Экопрогноз»,
Краснообск, Россия
Эл. почта: vlasovad@yandex.ru
Тел.: 8 383 348 05 92

Information about the authors

Aleksander D. Vlasov

Cand. Sci. (Economics), Scientific Director
Siberian scientific center «Ecoprognoz»,
Krasnoobsk, Russia
E-mail: vlasovad@yandex.ru
Tel.: 8 383 348 05 92