

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Александр Данилович Власов

ООО Сибирский научный центр «Экопрогноз», 630501, Россия, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, 15, оф. 3, кандидат экономических наук, директор, научный руководитель, тел. (383)348-05-92, (958)852-60-58, e-mail: vlasovad@yandex.ru, www.cal.su

Показана теоретическая несостоятельность сложившихся западно-европейских эмпирических методов оценки объектов недвижимости в России, их результатов для решения социально-экономических задач развития территорий России. Предлагаются природоподобные технологии расчета экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости, согласовывающие интересы государства и бизнеса, создание единого государственного кадастра недвижимости России.

Ключевые слова: земельный участок, объект недвижимости, рыночная, кадастровая стоимость.

PROBLEMS OF ASSESSMENT OF REAL ESTATE OBJECTS IN RUSSIA

Alexander D. Vlasov

LLC SibirskyEkoprognoz scientific center, office 3, 15, genitive Krasnoobsk, Novosibirsk region, Novosibirsk District, 630501, Russia, Ph. D., Director, Research Supervisor, phone: (383)348-05-92, (958)852-60-58, e-mail: vlasovad@yandex.ru, www.cal.su

Theoretical insolvency of the developed Western European empirical methods of assessment of real estate objects in Russia, full insolvency of their results for the solution of social and economic problems of development of territories of Russia is shown. The nature the similar technologies of calculation of economic standards of rational use of objects of invisibility aligning the interests of the state and business, creation of the uniform State Immovable Property Cadastre of Russia are offered.

Key words: land plot, real estate object, market, cadastral value.

Главной проблемой в оценке рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости в России является недостоверность, разорванность и противоречивость рынка недвижимости [1]. По отдельным территориям и сегментам объектов недвижимости рынок их купли-продажи практически отсутствует. В этих условиях крайне важно иметь однозначное соотношение экономической ценности объектов недвижимости по территории и видам разрешенного использования. При существующем состоянии рынка невозможно оценить рыночную стоимость объектов недвижимости только по «облаку» их предложений [1], не имея объективного инструмента представления дифференциации экономической ценности (потенциала продуктивности) его объектов недвижимости.

Практика кадастровой оценки объектов недвижимости в России по эмпирическим моделям западноевропейских методик, основанных на известной ве-

личине рыночной стоимости объектов недвижимости, является тупиковой, бесперспективной. Кадастровая оценка земельных участков населенных пунктов и частных и государственных оценщиков выполняется (и выполнялась), как это показано в аксиоме [2, 3], с существенным нарушением действующего законодательства вследствие применения указанной методологии. Нарушения федерального закона ФЗ-135 [4] и действующего законодательства [5-9], показанное аксиомой оценки объектов недвижимости [2], приводит к существенному занижению кадастровой и рыночной стоимости земельных участков в центральной части населенного пункта, даже там где наиболее развит и очевиден рынок объектов недвижимости, например, города Санкт-Петербурга [10] и города Москвы [12]. Рыночная стоимость квартиры по адресу г. Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 28 составляет 150 тысяч руб/кв.м, а кадастровая стоимость земельного участка под этим домом – 74 тысячи руб/кв.м, что составляет менее половины стоимости земельного участка [10]. В г. Москва в радиусе 1 км от Красной площади по улице Знаменка, дом 7, строение 3, кадастровая стоимость земельного участка 77:01:0001017:1000 составила всего 8% в стоимости единого объекта недвижимости 77:01:0001017:1021 [11, 12]. В действительности рыночная стоимость этого земельного участка составляет 92%, а стоимость его улучшений – 8% [2].

Для динамичного развития экономики крайне актуальны экономические нормативы рационального использования объектов недвижимости, согласующие интересы государства и бизнеса, стимулирующие решение перспективных задач социально-экономического развития территорий, оценки эффективности инвестиционных проектов [13, 14]. Однако кадастровая оценка [15, 16] государственных оценщиков больше ориентирована на закрепление сложившихся тенденций случайными результатами – на движение вперед «по зеркалу заднего вида». Выделение расчетных зон, определение вида функции, влияния ценообразующих факторов на основе цен предложения прошлых периодов [16, раздел 7.2.1] может дать лишь случайные величины, как это показывает практика [10, 11]. Альтернативы не существует, если отсутствуют, либо недостаточно рыночных данных дифференциации экономической эффективности объектов недвижимости, то эту дифференциацию можно и нужно рассчитать через потенциалы экономического пространства [19, 29] в форме территориальных коэффициентов [17, приложения 1 и 2].

Предлагается (на примере Новосибирской области) технология оценки объектов недвижимости и практика ее применения в субъектах России [17], которые предусматривают расчет экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости, которые, в свою очередь, обеспечивают реализацию социально-экономических целей развития территорий, согласование интересов государства, бизнеса и создание благоприятного инвестиционного климата.

Теоретические предпосылки предлагаемой технологии оценки объектов недвижимости (ТОН):

- 1) метод геокосмических аналогий Понько В.А. [18, 19];

2) теория наилучшего использования ограниченного, дифференцированного ресурса Канторовича В.Л. [20];

3) теория предпочтений Миркина Б.Г. [21, 22, 23];

4) экспертная составляющая субъектов имущественных отношений [23];

5) действующее законодательство России [4-9, 15, 16];

6) рынок купли-продажи объектов недвижимости, практика имущественных отношений в России в качестве индикатора, точки отсчета экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости.

Это означает, что экономические нормативы рационального использования объектов недвижимости [13, 14, 17] рассчитываются независимо от неопределенного рынка предложений прошлых периодов [1]. Имеющийся рынок недвижимости и экспертные оценки субъектов имущественных отношений используются как индикаторы оценки качества расчетных моделей и соответствия результатов оценки целям социально-экономического развития территорий.

Предполагается:

- представлять и использовать непрерывный рельеф экономических потенциалов населенного пункта в форме территориальных коэффициентов местоположения объектов недвижимости в населенном пункте, рассчитываемых по физическим, инструментально измеряемым показателям природоподобных моделей динамики пространства [17, 29];

- представлять и использовать модель продуктивности агроландшафтов Земного шара в виде непрерывного рельефа потенциалов продуктивности почвенных разновидностей для сельскохозяйственных угодий [17, 30], рассчитываемых по физическим инструментально измеряемым показателям.

Коэффициент корреляции между территориальными коэффициентами и рыночными ценами предложений [17] без их корректировок в городе Новосибирске составил:

- - по квартирам многоэтажной жилой застройки – 0,786;
- - по земельным участкам производственного назначения – 0,947;
- - по земельным участкам офисного торгового назначения – 0,812.

Коэффициент корреляции между территориальными коэффициентами и рыночными ценами предложения с корректировкой (по модели) составил:

- - по земельным участкам индивидуальной жилой застройки – 0,966;
- - по земельным участкам промышленности – 0,985;
- - по земельным участкам торговли - 0,980;
- - по земельным участкам сельскохозяйственных угодий Новосибирской области – 0,981.

Проблема 1. Теория множеств утверждает, что государственный кадастр объектов недвижимости может быть только в единственном числе. Если их будет два, как в настоящее время (Кадастровая палата и база данных ГБУ), то это означает, что государственного кадастра объектов недвижимости не существует. Чиновники доказывают, что у них есть закон обмена информацией Кадастровой палаты с ГБУ и все хорошо. В действительности, факт установления каких-либо правил взаимодействия для двух параллельных баз объектов недви-

жимости не является основанием существования однозначной, достоверной информации об объектах недвижимости или исполнения государственной функции защиты прав собственников объектов недвижимости. Ошибочный тренд федерального закона ФЗ-237 от 03.07.2016 года на создание двух параллельных кадастров объектов недвижимости необходимо трансформировать на создание единого государственного кадастра объектов недвижимости России, с распределенными базами путем слияния (поглощения) параллельных структур. Предметом кадастрового учета (наряду с результатами кадастровой оценки «кадастровая стоимость») должны быть: «Значения ценообразующих факторов объекта оценки»; «Таблицы и формулы получения ценообразующих факторов»; «Базы объектов-аналогов на основании которых получены таблицы и расчетные формулы»; «История зарегистрированных сделок с объектом недвижимости (купля-продажа, аренда, залог и т.д.)». Если методически, организационно, указанная выше информация будет представлена единым государственным кадастром объектов недвижимости, то расчет кадастровой стоимости на любой момент времени любого существующего или вновь образованного объекта недвижимости превращается в простой расчет некоторой цифры, являющейся законодательно установленной по предлагаемой, проверенной технологии расчета экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости [17]. Современные информационные технологии позволяют легко отследить в кадастровом учете: кто, когда, на каком основании предоставил информацию, ее исправил. Кто, когда и по какому умыслу предоставил недостоверную информацию значений ценообразующих факторов, сделок с объектом недвижимости. Если эти положения появятся в законе, то это, наконец-то, станет основанием навести порядок в кадастровом учете объектов недвижимости, определении их кадастровой стоимости.

Проблема 2. Результаты корреляционно-регрессионного анализа являются достоверными только при условии соблюдения качества статистики цены и значений ценообразующих факторов объектов недвижимости данного вида использования [1]:

1- условия опыта могут воспроизводиться в точности не ограниченное количество раз;

2- ценообразующие факторы являются линейно независимыми.

В действительности, указанные условия 1 и 2, необходимые для применения регрессионного анализа и расчета статистической модели в условиях России не выполняются. Статистика рынка предложений объектов недвижимости по условиям сделок и объектам недвижимости существенно меняется в пространстве и во времени, из чего следует: условия применения регрессионного анализа (1) существенно нарушается; часть ценообразующих факторов, как правило, являются линейно зависимыми в нарушение условия (2). Поэтому любая методика расчета неизвестной величины рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов математической статистики, корреляционно-регрессионного анализа, на базе статистики предложений объектов недвижимости [1], не отвечающей условиям (1) и (2) теории регрессионного анализа

и теории вероятностей, не может быть обоснованием рыночной (кадастровой) стоимости объекта недвижимости. Следовательно, методика расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе цен предложения объектов недвижимости методом корреляционно-регрессионного анализа, которая предусматривает зонирование, определение вида статистической модели и коэффициентов влияния ценообразующих факторов является ложной [16, раздел 7.2.1] и гарантирует лишь расчет случайной величины. Результаты расчета по этой схеме являются случайными и недостоверными. А полученный алгоритм расчета кадастровой стоимости по указанной схеме не является доказательством истинности расчетной величины кадастровой стоимости объекта недвижимости. Западноевропейская технология эмпирических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости [10, 11] за 25 лет в России достигла предела совершенства и принципиально не имеет перспектив выйти на новый уровень достоверности в сравнении с достигнутыми результатами.

Заключение

Предложение для Методических указаний МЭР РФ № 226 от 12.05.2017г.

Добавить пункт: 1.20. Рассчитать территориальные коэффициенты (Kt) для всех земельных участков населенных пунктов[29].

К пункту 1.20 добавить: Приложение 15. Формула расчета. Таблица потенциалов[17].

Добавить пункт: 1.21. Рассчитать агроклиматический потенциал всех земельных участков сельскохозяйственных угодий[30].

К пункту 1.21 добавить: Приложение 16. Формула расчета. Таблица расчета тепло обеспеченности земельного участка. Почвенная шкала. Таблица расчета почвенной разновидности[17].

Расчетные модели [17], на основе природоподобных технологий, дают однозначный расчет рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости с высоким уровнем достоверности в любой точке России, на любой момент времени, по любому виду использования, по физическим инструментально измеряемым показателям, по неограниченному количеству ценообразующих факторов в непрерывном пространстве объектов недвижимости.

Необходимо создать единый государственный кадастр объектов недвижимости, включающий для каждого из них значения всех ценообразующих факторов, виды разрешенного использования, путем слияния (поглощения) параллельных структур кадастровой палаты и ГБУ государственных оценщиков.

Для каждого земельного участка населенных пунктов в кадастре недвижимости необходимо указать территориальный коэффициент.

Для каждого земельного участка сельскохозяйственных угодий в кадастре недвижимости необходимо указать: почвенную разновидность по модели продуктивности агроландшафтов Земного шара Понько В.А.[18]; значения ценообразующих факторов, экологическое состояние сельскохозяйственных ресурсов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Власов А.Д. К вопросу о ценах предложения объектов недвижимости. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=105
2. 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>.
3. Власов А.Д. Методологические основы определения рыночной и кадастровой стоимости застроенных земельных участков населенных пунктов. – Экономика и статистика. – 2018. – №2. – С. 4-11. – URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1249/1106>.
4. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «"Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г.
7. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.
8. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" опубликован: 29.09.2014 г.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
10. Отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (включая земельные участки) на территории Санкт-Петербурга. - №1/2018. 15.05.2018./URL: - <http://www.ko.spb.ru/interim-reports> // (Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление кадастровой оценки»).
11. Отчет № 1/2018, 2/2018 от 19.11.2018 г. «Отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости г. Москвы» /https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/№1/2018,2/2018.
12. Публичная кадастровая карта Росреестра. URL: <https://pkk5.rosreestr.ru>.
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. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
16. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Приказ МЭР РФ от 12.05.2017 № 226.
17. Власов А.Д. Методические рекомендации оценки объектов недвижимости России. - Издательский Дом: LAP LAMBERT AcademicPublishing, 2019-03-28. – URL: www.lap-publishing.com/ ISBN-13: 978-3-330-01305-6/ - 520 с.
18. Понько В. А. Оценка и прогнозирование агроклиматических ресурсов / СибНИИЗиХ, АНИИСХ, ИВЭП СО РАН, НИЦ «Экопрогноз-2».- Новосибирск, 2012. – 100 с.
19. Власов А.Д., Понько В.А. Измерение астрогоефизического пространства/Вопросы моделирования геокосмических связей //Труды научного центра “Экопрогноз”. - вып. 1.- РАСХН Сиб. отд-ние: Новосибирск, 1996.- С. 29-38.

20. Канторович Л.В. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов. М.: Изд-во АН СССР, 1969. - 122 с.
21. Миркин Б.Г. Проблемы группового выбора/ Под ред. А.В. Малишевского и А.А. Могилевского. - М.: Наука, 1974. - 256 с.
22. Саати Т. Л. Принятие решений. Метод анализа иерархий. — М.: Радио и связь, 1989. — 316 с.
23. Власов А.Д., Власов А.А. Проблемы кадастровой оценки земель поселений. Электронная анкета. – Земельный вестник России. – 2002. - №1.
24. Васютинский Н. А. Золотая пропорция. - М.: Молодая гвардия, 1990. - 238 с.
25. Мерлен П. Город. Количественные методы изучения/ Пер. с франц.- М.: Прогресс, 1977. – 350 с.
26. Гусейн-Заде С.М. Модели размещения населения и населенных пунктов. – М.: Изд-во МГУ, 1988. – 92 с.
27. Оптимум Парето.http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/pareto_optimum.html.
28. Н. Н. Воробьев. Числа Фибоначчи. — Наука, 1978. — Т. 39. — (Популярные лекции по математике).
29. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. – 4-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2007. – 125 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.cal.su/show_art.php?id=5).
30. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий. – Агро-Сибирь: Краснообск, 2013. – 135 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.cal.su/show_art.php?id=2).
31. Власов А. Д., Власов И. А. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов. – Краснообск: АгроСибирь, 2013. – 82 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.cal.su/show_art.php?id=36).
32. Власов А.Д. Коэффициенты местоположения земельных участков по сельским населенным пунктам Новосибирской области (Кт). - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=108.
33. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков, приказ МЭР России №540 от 01.09.2014 г.
34. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
35. Оценка недвижимости : учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 860.

© А. Д. Власов, 2019