

# ПРОБЛЕМЫ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

## PROBLEMS OF MASS VALUATION OF LAND AND RESIDENTIAL REAL ESTATE BY CADASTRAL VALUE

**Германович А. Г.**, к.э.н., доцент кафедры экономической теории и менеджмента, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва, Россия

**Germanovich A.G.**, brosd208@gmail.com

### Аннотация

В работе анализируются проблемы связанные с массовой оценкой земли и жилой недвижимостью по кадастровой стоимости. Рассматривается практический пример городского округа Химки Московской области.

### Annotation

The paper analyzes the problems associated with the mass valuation of land and residential real estate at cadastral value. The practical example of the Khimki city district of the Moscow Region is considered.

**Ключевые слова:** массовая оценка, кадастровая стоимость, жилая недвижимость, ценообразующие факторы.

**Keywords:** mass valuation, cadastral value, residential real estate, price-forming factors.

Правительство РФ поставило задачу перехода оценки квартир и земельных участков по кадастровой стоимости с целью упорядочения процесса оценки и повышения справедливости налогообложения квартир и земельных участков для жителей страны. Проведение массовой оценки по

кадастровой стоимости поручено ГБУ (Государственным Бюджетным Учреждениям) по единой методологии.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости должна проводиться в соответствии и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Методические указания о государственной кадастровой оценке изложены в статьях 16, 20, 21 и 22 настоящего Федерального закона. В этом законе дано определение кадастровой стоимости недвижимости и, в частности, квартир и земли. При этом предполагается равнозначное значение кадастровой и рыночной стоимости квартир и земли.

Под рыночной стоимостью, согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Массовая оценка недвижимости и, в частности, квартир и земли распространяется на идентичные по своим характеристикам объекты. К

таким объектам могут относиться квартиры в одном доме или группе домов, то есть близкие по месту положения квартиры и схожие по своим характеристикам. Это имеет отношение и к земельным участкам.

Вместе с тем для массовой оценки, как правило, необходимо иметь разнообразную статистику по продажам сходных объектов. При массовой оценке необходимо учитывать прежде всего достаточное количество ценообразующих факторов по отношению к ценам квартир и земли. Все это позволяет возможность использования для целей массовой оценки метода множественной регрессии, который и стал использоваться как основной инструмент массовой оценки недвижимости в том числе квартир и земли. Важно отметить, что для массовой оценки осмотра недвижимости не требуется. Соответственно массовая оценка может иметь большую погрешность.

В свою очередь метод множественной регрессии порождает другие достоинства массовой оценки.

- Значительное снижение субъективной компоненты в процессе расчета и соответственно влияние предпочтений оценщика;
- Обеспечение достаточной надежности результатов оценки, полученных для разных объектов с похожими основными характеристиками.

Необходимо отметить, если опереться на регрессионные модели, нельзя получить достаточно точные индивидуальные оценки объектов недвижимости. Две основные причины, влияют на получение адекватных индивидуальных оценок, если применять модель регрессионного анализа:

Во-первых, информация по исследуемым объектам, которая используется для построения регрессионных моделей, заимствуется в основном из рекламных сообщений, технических паспортов объектов недвижимости. Известно, что индивидуальные данные об объектах недвижимости обычно в них отсутствует. Поэтому получается, что

оценочная модель, отражающая зависимость рыночной стоимости включает второстепенные характеристики оцениваемых объектов.

Во-вторых, существуют ограничения для использования метода множественной регрессии. Это связано с тем, что при ограниченной выборке средний квадрат ошибки, определяющий точность оценки регрессионной модели, уменьшается до некоторого значения. При увеличении параметров средний квадрат ошибки быстро растет.

Игнорирование этого положения зачастую приводит к завышенной оценке эффективности методов регрессионного анализа. В этих случаях уменьшение остатков и увеличение коэффициента детерминации, при увеличении количества факторов при постоянном объеме исследуемой выборки не означает повышения точности оценки.

В зарубежной практике измеряют точность массовой оценки отношением полученного значения массовой оценки объекта к его рыночной цене. Согласно международным стандартам если массовая оценка оказалась равной индивидуальной, то отношение равно 1, это значит, что ошибка равна нулю. Отношение, равное величине, которая меньше 1 или большее 1, показывает, что имеет место ошибка в массовой оценки недвижимости. Понятно, что величина этого отношения зависит от многочисленных факторов и для конкретных объектов будет различной. Соответственно международные стандарты, направленные на измерение точности методов массовой оценки, предполагают определение статистических параметров, определяющих вероятностное распределение этих величин.

В статье исследована оценка налогооблагаемой базы объектов недвижимости. Объектами недвижимости выбраны объекты городского округа Химки. При помощи показателей, взятых из стандартов МАНО рассчитываются коэффициенты COD (Коэффициент разброса [coefficient of dispersion], %) и PRD (Коэффициент дифференциации цен) по следующим группам объектов: квартиры, земли с/х назначения, земли населенных пунктов, здания, которые нормируются в зависимости от типа имущества.

COD должен находиться в диапазоне от 5 до 25%, если COD меньше 5%, то это может свидетельствовать о подгонке результатов оценки. PRD в свою очередь должен находиться в диапазоне от 0,98 до 1,03 или от 0,90 до 1,10, если только иного не требуют более строгие стандарты, действующие на местном уровне.

Город Химки находится на северо-западе от Москвы по двум сторонам от Ленинградского шоссе. Соответственно, его юго-восточной границей является Московская кольцевая автодорога. Также, городской округ Химки граничит с Московскими районами Куркино, Зеленоградским административным округом г. Москвы, а также с Солнечногорским, Мытищинским, Красногорским муниципальными районами Московской области и Долгопрудненским городским округом.

Точные координаты центра города —  $55^{\circ}54'00''$  северной широты  $37^{\circ}27'00''$  восточной долготы.

Химки территориально разделены естественными преградами – Москвой, каналом, железной дорогой и федеральной трассой.

Средняя стоимость недвижимости составляет:

- новостройки – 78,9 тыс. руб. за кв.м.
- вторичный рынок – 91,6 тыс. руб. за кв.м. (максимально 101,9 тыс. руб.)
- дома – 20 596 тыс. руб.
- земля – 401,27 тыс. руб. за сотку.

В преимуществах проживания в Химках выделяются следующие параметры:

- близость к Москве,
- современная развитая инфраструктура,
- высокая деловая активность,
- развитое железнодорожное сообщение,
- развитая транспортная сеть,

- хорошая репутация северного направления Московской области,
- наличие водных территорий,
- низкий уровень преступности и другие показатели.

Рыночная стоимость квартир в пределах выборки варьируется от 3,5 до 9,5 млн. Вместе с тем средняя кадастровая стоимость едва превышает 7 млн., что может свидетельствовать о том, что в выборку попали преимущественно старые дома введенные в эксплуатацию десятилетия назад.

В процессе работы был произведен сбор и анализ рыночной информации по ценам продаж жилой и приносящей доход недвижимости, которые найдены на сайтах «ЦИАН», «Гео Девелопмент», «МИР КВАРТИР» по городу Химки. Данные о кадастровой стоимости получены благодаря сайту Росреестра <https://rosreestr.net/kadastr/50-10-0010305-1153>. По данным Росреестра наибольшее влияние на формирование рыночной стоимости объекта недвижимости оказывают социальные, экономические, экологические, а также факторы государственного регулирования.

Проанализировав полученные результаты видно, что в данном городском округе кадастровая оценка находится на неблагоприятном уровне, об этом свидетельствуют полученные показатели COD и PRD.

Таким образом, можно сделать вывод, что кадастровая оценка в городском округе Химки производилась не в соответствии со всеми стандартами оценки такого рода. Часто это можно связать с подгонкой результатов. При этом стандарты, касающиеся величин коэффициентов дифференциации цен, не являются абсолютными, и их значимость может снижаться в тех случаях, когда выборки являются малыми или, когда имеет место более широкий разброс цен. В таких случаях должны реализовываться статистические тесты гипотез. При этом, если коэффициент разброса ниже 5,0, то это может свидетельствовать о факте «подгонки данных со сделками» или не репрезентативности выборок.

Стандартные коэффициенты, показывающие общее и приемлемое качество оценки стоимости недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1

Тип имущества - общий	Тип имущества – частный	Коэффициент разброса, диапазон**
Жилая недвижимость для одной семьи (включая жилые кондоминиумы)	Более новые и более однородные территории	5,0 – 10,0
Жилая недвижимость для одной семьи	Более старые и менее однородные территории	5,0 – 15,0
Другое жилое имущество	Сельское, сезонное, рекреационное, передвижные [фабрично-изготовленные] дома, дома на 2 – 4 семьи	5,0 – 20,0
Имущество, приносящее доход	Более крупные территории, представленные крупными выборками	5,0 – 15,0
Имущество, приносящее доход	Менее крупные территории, представленные более мелкими выборками	5,0 – 20,0
Неосвоенные земли		5,0 – 25,0
Прочее недвижимое и личное имущество		Колеблется в зависимости от местных условий

Эти типы имущества приведены только в качестве ориентиров и могут не отвечать [классификационным] требованиям, принятым в том или ином территориальном образовании.

Необходимо как можно быстрее найти и адаптировать оптимальную систему кадастровой оценки, что позволит не только сэкономить деньги населения при уплате адекватного налога с недвижимости, но и сократит издержки государства.

## Литература

1. Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года
2. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
3. Коростелев С.П. Кадастровая оценка, налогообложение и устойчивое развитие территорий. Из-во про-аппрайсер. М.: 2017 г
4. Коростелев С.П. О «единой федеральной методологии» кадастровой оценки «недвижимости и земли»//Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс),28.05.2017. – [http://www.labrate.ru/articles/2017-1\\_korostelev.pdf](http://www.labrate.ru/articles/2017-1_korostelev.pdf)
5. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

#### **Literature**

1. Federal Law No. 135-FZ" On Valuation Activities in the Russian Federation " of July 29, 1998
2. Federal Law No. 237-FZ of July 3, 2016 " On State Cadastral Valuation»
3. Korostelev S. P. Cadastral valuation, taxation and sustainable development of territories. Iz-vo pro-appraiser. M.: 2017
4. Korostelev S. P. About the "unified federal methodology for" cadastral valuation " of real estate and land»//Library LABRATE.RU (Network resource), 28.05.2017 – - [https://www.labrate.ru/articles/2017-1\\_korostelev.pdf](https://www.labrate.ru/articles/2017-1_korostelev.pdf)
5. Fomin A. A., Shapovalov D. A., Lepekhin P. P. Creation of public information systems for land management in agriculture. Moscow Economic Journal. 2019. No. 1. P. 45.