

ТРАНСФОРМАЦИЯ ИНСТИТУТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ В РОССИИ TRANSFORMATION OF INSTITUTE OF ASSESSMENT IN THE MARKET OF THE EARTH IN RUSSIA

УДК 332.7

Улицкая Н.Ю.

к.э.н., доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право»

Пензенский государственный университет

архитектуры и строительства

Акимова М.С.

к.э.н., доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право»

Пензенский государственный университет

архитектуры и строительства

В статье рассмотрены вопросы становления института оценки на рынке земли для выявления его роли в развитии рынка объектов недвижимости и управления территорией. Выявлены основные тенденции развития рынка оценки на земельном рынке, а также рассмотрены проблемы достоверности результатов государственной кадастровой оценки.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, оценщик, кадастровая стоимость, рыночная оценка недвижимости.

У статті розглянуто питання становлення інституту оцінки на ринку землі для виявлення його ролі в розвитку ринку об'єктів нерухомості та управління територією. Виявлено основні тенденції розвитку ринку

оцінки на земельному ринку, а також розглянуто проблеми достовірності результатів державної кадастрової оцінки.

Ключові слова: державна кадастрова оцінка, оцінювач, кадастрова вартість, ринкова оцінка нерухомості.

In the article the authors consider the issues of formation of the Institute of valuation in the land market in order to identify its role in the development of the real estate market and management of the territory. The main tendencies of development of the valuation market in the land market were revealed, and also problems of reliability of results of the state cadastral estimation are considered.

Key words: state cadastral valuation, appraiser, cadastral value, real estate market valuation.

Постановка проблемы. Роль института оценки на рынке земли постоянно растет в силу того, что сделки (кредитование под залог, страхование, переоценка основных средств, раздел имущества, внесение его в уставный фонд, купля-продажа) должны осуществляться с предварительной оценкой стоимости объектов транзакции.

Оценщик сегодня также участвует в процессах, влияющих на формирование муниципальных и региональных бюджетов, таких как:

- выкуп земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- определение стоимости недвижимости в целях налогообложения и определения арендных платежей;
- реновация отдельных районов застройки.

Несмотря на проникновение института оценки во все экономические, социальные и другие процессы, роль этого рыночного регулятора в России

еще крайне мала, хотя в целом текущее развитие экономики ставит перед обществом и государством множество сложных проблем, которые можно решить только с формированием эффективного института оценки земли.

Анализ последних исследований и публикаций. К ученым, работы которых посвящены вопросам определения стоимости земельных участков, относятся: Н.В. Волович, С.В. Грибовский, Х. Дитериха, Е.Н. Иванова, С.П. Коростелев, В. Кляйбера, С.И. Носов, А.Л. Оверчук, В.И. Петров, В.А. Прорвич, Р. Сиетчипинга, М.А. Федотова.

Существующие в мировой практике системы взимания платежей за землю в основном отличаются базой для начисления платежа. В целом можно выделить два подхода к установлению налоговой базы: нестоимостной и стоимостной.

К особенностям кадастровой оценки недвижимости относится ее тесная связь с госу-

Таблица 1

Особенности рыночной оценки недвижимости в различных странах

Группы стран	Особенности методологии рыночной оценки
Франция, Великобритания	В основе лежит годовая рентная стоимость недвижимости. Используется пять методов оценки: метод сравнения (базируется на прямом использовании имеющейся ценовой информации о ранее проведенных таких же сделках с объектами недвижимости); метод инвестиций (базирующимся на использовании идей и средств метода сравнения для условий аренды); метод подрядчика (для условий отсутствия информации о рыночных продажах); метод остатка (для оценки земли с потенциалом развития); метод предпринимательской оценки (комбинирование методов восстановительной стоимости, приведенного чистого дохода, стоимости распродажи, определяемой по рыночным или нормативным методам)
США, Канада, Нидерланды	Используется три метода: затратный, сравнительного анализа продаж, доходный
Австралия, Дания, Индонезия, Япония	Методика базируется на сравнении продаж (изучение цен рыночных сделок с объектами недвижимости) земельных участков либо затратном методе (расчет расходов, которые потребовались бы на полное восстановление) для объектов недвижимости
Швеция, Швейцария	Методика базируется на капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества

Источник: составлено по результатам анализа

Особенности кадастровой оценки недвижимости в различных странах

Группа стран	Институты проведения ГКО	Периодизация ГКО
Дания / Австралия, Германия, Китай	Налоговые органы	1 раз в 4 года / 1 раз в 8 лет
Нидерланды	Муниципалитеты	1 раз в 4 года
Беларусь, Латвия, Швеция / Испания	Государственные структуры по управлению земельными ресурсами и имуществом	1 раз в 5 лет / 1 раз в 8-20 лет

Источник: составлено на основе [3]

Особенности налогообложения недвижимости в различных странах

Группа стран	Азербайджан, Албания, Вьетнам, Нигерия, Польша, Украина, Хорватия, Чили	Дания, Россия, Швеция
Подход	нестоимостной	стоимостной
Суть подхода	налоговая база определяется исходя из площади объекта недвижимости; размер налога определяется путем простого перемножения площади объекта и утвержденной налоговой ставки за кв. м	использование в качестве налоговой базы стоимости объекта недвижимости: рыночной, ограниченной рыночной стоимости или некой условной (нормативно-определенной) стоимости
Преимущества подхода	прост в администрировании и не требует больших затрат на сбор и анализ рыночной информации, а также регулярное проведение переоценки	является наиболее объективным, поскольку осуществляет две важных функции: обеспечивает справедливое и равное налогообложение среди собственников недвижимости и предоставляет каждому налогоплательщику способ убедиться в том, что налог был возложен на него справедливо и в равной степени с другими; обеспечивает более высокую собираемость налогов
Недостатки подхода	считается менее справедливым, поскольку не учитывает ценности объекта недвижимости от местоположения	регулятивные цели налогообложения, состоящие в направленном изменении или сохранении каких-либо общественных отношений; реализация сопряжена с более высокими издержками

Источник: составлено на основе [6]

дарственным учетом и налогообложением недвижимости, что в совокупности оказывают существенное воздействие на формирование и определяют развитие методологии кадастровой оценки. Их связующее звено – классификация объектов недвижимости, которая применяется в налогообложении для установления соответствия классов объектов недвижимости и налоговых ставок, в кадастровой оценке для установления соответствия классов объектов недвижимости и методов оценки, в государственном кадастровом учете – для установления соответствия объектов недвижимости и их вида разрешенного использования. Связь укрепляется единством используемых классификаторов, обязательностью применения федеральной информационной адресной системы, согласованностью подходов к группировке объектов недвижимости на основании видов разрешенного использования, общностью форматов обмена информации (Пылаева А.В., 2015).

Постановка задания. Целью данной работы является анализ трансформации института оценки земли в Российской Федерации для выявления его роли в развитии рынка объектов недвижимости и управления территорией.

Изложение основного материала исследования. В 2008–2010 гг. общее количество занятых на рынке оценки составляло 16 тыс. человек. В 2015–2017 гг. зарегистрировано порядка 15–17 СРО-оценщиков, в каждые из которых входят приблизительно по 4 тыс. членов; т. е. действует порядка 20–22 тыс. оценщиков.

Как видно на рис. 1, в России наибольшее количество вакансий профессии «оценщик недвижимости» открыто в Московской области. На втором месте – Ленинградская область. В остальных регионах страны востребованность оценщиков снизилась.

В 2015 г. профессия была наиболее высокооплачиваемой в Красноярском крае (50 тыс. руб.), следом идут Краснодарский край и Московская область. В 2017 г. уровень заработной платы снизился до 30 тыс. руб. Первое место по-прежнему остается у Краснодарского края (48 тыс. руб.), второе – за Воронежской областью (35 тыс. руб.), третье – за Волгоградской областью (20 тыс. руб.).

В структуре выручки оценочных компаний основную долю (около 35%) занимает оценка недвижимости; меньший объем рынка составляет сегмент оценки бизнеса и ценных бумаг (около 31%).



Рис. 1. Динамика востребования вакансии «оценщик недвижимости»

(составлено по данным TRUD.COM)

В среднем оценщик недвижимости ежегодно выполняет от 200 до 2 тыс. заказов. В крупнейших компаниях количество экспертиз доходит до 7–9 тыс. проектов в год.

Основными потребителями услуг по оценке недвижимости являются предприятия (для оптимизации налогообложения, оформления кредита под залог недвижимого имущества или заключения договора аренды), в меньшей степени – физические лица (для заключения договоров о продаже или разделе недвижимого имущества).

Согласно институциональным изменениям, все оценщики до 1 апреля 2018 г. должны пройти единый квалификационный экзамен в Минэкономразвития. Оценщики, не сдавшие квалификационный экзамен, должны будут выйти из состава СРО. К сегодняшнему времени из 600 сдававших квалификационный экзамен оценщиков сдали около 300. Следовательно, в ближайшее время можно ожидать значительного сокращения числа оценщиков – членов СРО и, как результат, существенного увеличения стоимости и сроков оценочных работ.

Новая институциональная платформа государственной кадастровой оценки.

Одной из проблем государственной кадастровой оценки являются погрешности кадастровой оценки, приводящие к результатам, отличающимся от реальной рыночной стоимости. Такое положение нередко приводит сегодня к оспариванию достоверности величины стоимости объекта кадастровой оценки, что способствует возникновению проблемы с финансированием местных бюджетов для всех муниципальных образований Российской Федерации.

В 2017 г. Комиссиями по оспариванию кадастровой стоимости к рассмотрению принято 41 427 заявлений в отношении 80 384 объектов недвижимости, отозвано заявителями 502 заявления, не принято к рассмотрению 5 783 заявления. В 2016 г. комиссиями к рассмотрению принято 51 647 заявлений

в отношении 107 951 объекта недвижимости, отозвано заявителями 1 304 заявления, не принято к рассмотрению 7 337 заявлений.

В абсолютном большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков (рис. 4).

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в комиссиях составляла в 2016 г. 5,641 трлн. руб., после – 4,951 трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении на 12,2%; в 2017 г. – 7,3 трлн. руб., после – 6,3 трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении на 13%.

Анализ (на примере Тамбовского областного ГБУ «Центр определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»; ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области»; ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области»; ГБУ Тюменской области «Центр учетно-технической документации и кадастровой оценки»; ГБУ Республики Хакасия «Центр государственной кадастровой оценки»; ГБУ Пензенской области «Государственная кадастровая оценка») позволяет определить основные пути образования нового института ГКО:

- через реорганизацию созданных ранее ГУП, в том числе на базе Бюро технической инвентаризации;

- через выделение нового подведомственного учреждения из региональных министерств/департаментов государственного имущества.

Ядро ГБУ будут составлять отдел сбора и обработки информации, отдел мониторинга рынка недвижимости и отдел определения кадастровой стоимости. Штатная численность, как правило, будет варьироваться в пределах 15–25 человек.

Проанализировав регламентирующую документацию, можно выделить основные виды деятельности ГБУ: определение кадастровой стоимости объектов недвижимости при проведении ГКО; определение кадастровой стоимости вновь учтен-

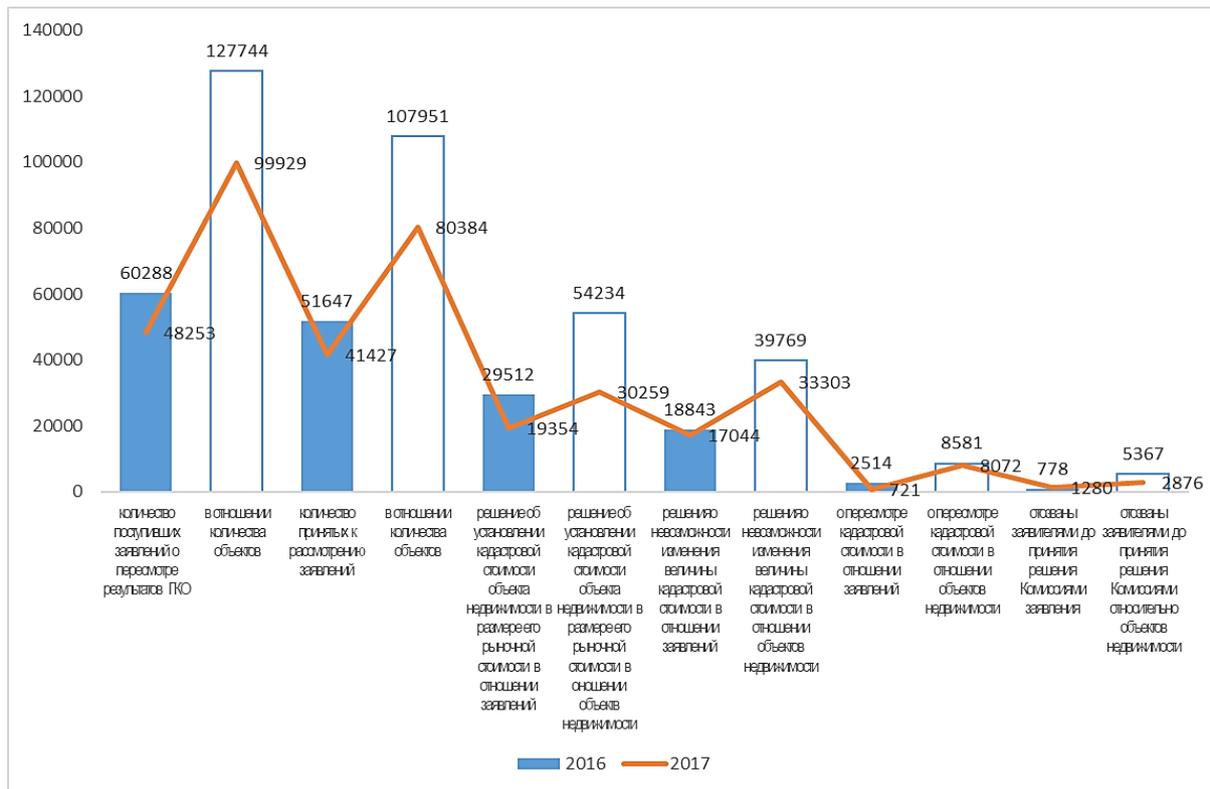


Рис. 2. Динамика структуры оспаривания ГКО

(составлено по данным Росреестра)

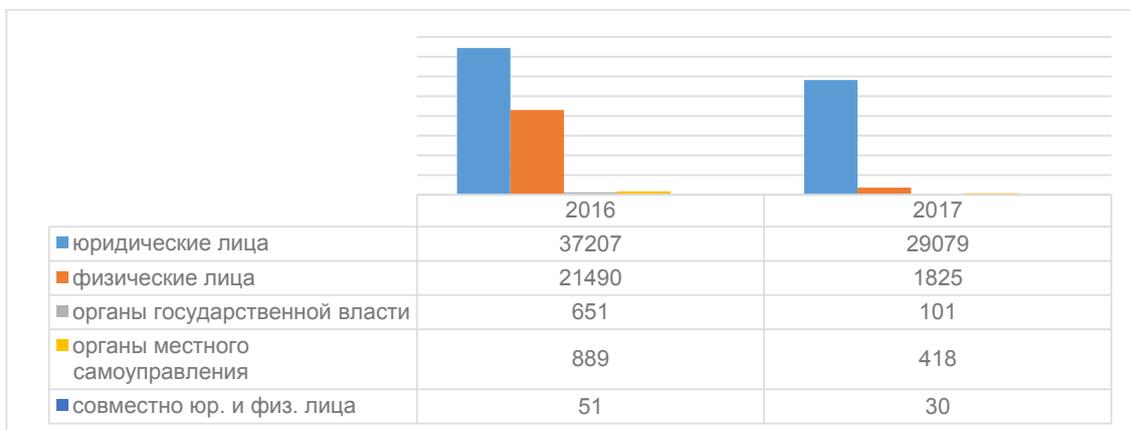


Рис. 3. Распределение поданных заявлений об оспаривании ГКО по субъектам

(составлено по данным Росреестра)

ных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО; предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости; рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости; сбор, обработка, систематиза-

ция и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении ГКО и формируемой в результате ее проведения; защита интересов региона в судах по вопросам, связанным с кадастровой оценкой; деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов.

Также ГБУ разрешается осуществление иных видов деятельности, приносящих доходы, напри-



Рис. 4. Распределение поданных заявлений об оспаривании ГКО по объектам

(составлено по данным Росреестра)



Рис. 5. Распределение поданных заявлений об оспаривании ГКО по основаниям

(составлено по данным Росреестра)

мер: консультации по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, иное недвижимое имущество, совершение сделок с ними и иным вопросам в сфере земельно-имущественных отношений; подготовка документов и осуществление комплекса юридически значимых действий по постановке на государственный кадастровый учет земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, государственной регистрации прав на них, их ограничений (обременений); представление интересов физических и юридических лиц в гражданском и арбитражном судопроизводстве, исполнительном производстве, в органах местного самоуправления, общественных объединениях и иных организациях по вопросам в сфере земельно-имущественных отношений; составление заявлений, жалоб, ходатайств и других документов правового характера в сфере земельно-имущественных отношений; деятельность по обеспечению архивных фондов учетно-технической документации организаций технического учета и инвентаризации; землеустроительная деятельность, в том числе установление (восстановление) на местности границ объектов землеустройства; кадастровая деятельность; деятельность в области архитектуры; участие в

градостроительной деятельности, в том числе в территориальном планировании, градостроительном зонировании, планировке территорий; геодезическая и картографическая деятельность, топографо-геодезическая деятельность, гидрографические изыскательские работы, деятельность, связанная с подготовкой картографической и космической информации, включая аэросъемку; консалтинговые и информационные услуги.

Общий объем расходов на создание нового института ГКО в России составит 1,1 млрд. руб. (примерно по 13 млн. руб. каждому субъекту РФ).

Выводы из проведенного исследования. Основными трендами оценочного бизнеса в современных условиях следует считать:

- уход с рынка самозанятых специалистов и малых компаний; укрупнение оставшихся оценочных компаний;
- повышение качества оказания услуг по оценке; повышение конкурентоспособности российских оценщиков;
- рост числа не узкоспециализированных оценочных фирм, а компаний с диверсифицированным портфелем заказов;
- рост стоимости оценочных услуг;
- необходимость реформирования института государственной кадастровой оценки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Оценка земельно-имущественного комплекса: учеб. пособ. Пенза: ПГУАС, 2015. 136 с.
2. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости: монография. Пенза: ПГУАС, 2016. 120 с.
3. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: учеб. пособ. Пенза, 2015. 84 с.
4. Иваненко Д.Е. Кадастровая оценка земельных участков в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости: дис. ... к.э.н. Ростов-на-Дону, 2014.
5. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учеб. пособ. Н. Новгород: НГАСУ, 2015. 175 с.
6. Савиных В.А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости: дис. ... к.ю.н. Санкт-Петербург, 2017.
7. Создан реестр оценщиков недвижимости. URL: <http://www.vseon.com/news/item/sozdan-reestr-ocenshhikov-nedvizhimosti.html>.
8. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт. URL: <https://rosreestr.ru/>.
9. TRUD.com. – URL: <http://russia.trud.com/salary/692/4091.html>.