Массовая и индивидуальная оценка в ГКО и её оспаривании

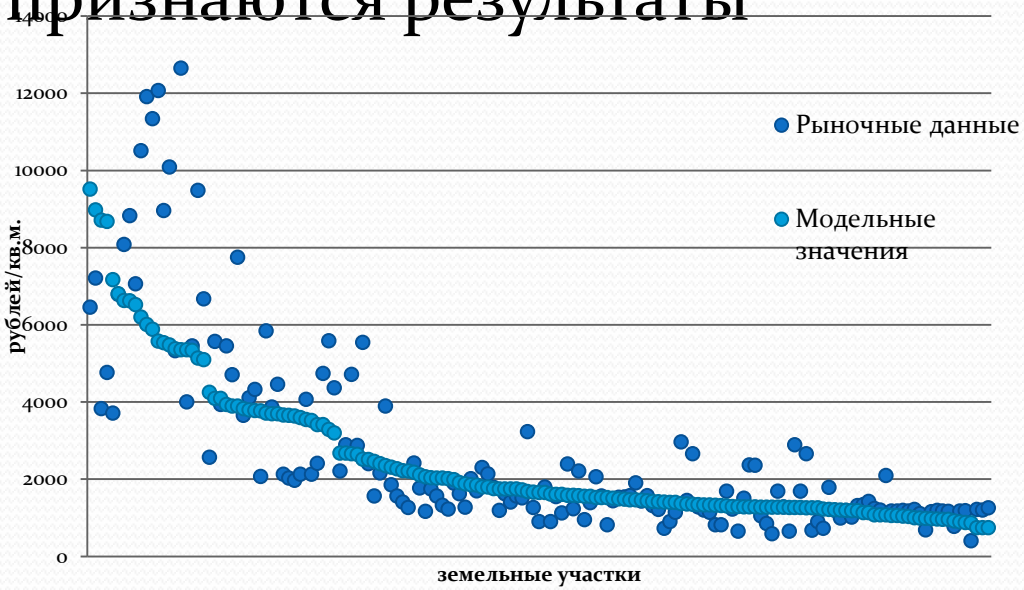
Козин, Кузнецов и Партнеры

Почему мы не оцениваем общественную эффективность ГКО?

1. **Вопрос о КС – вопрос перераспределения общественного богатства.**
   - Каков социальный (общественный) эффект от завышения кадастровой стоимости и налога на недвижимость?
   - Противоречивость позиции государства в политике поддержки населения и бизнеса в условиях кризиса.
   - ОД – глазами законодательной, исполнительной и судебной ветвей власти.
2. **Оценка ГКО президентом Путиным: «…** беспокоит способ кадастровой оценки земли. Говорят, что часто он выше рыночной…» (на совещании с Правительством РФ 30-03-2016).

Качество ГКО – какое оно?

1. Как минимум, в половине случаев КС выше РС.
2. Почему же редко признаются результаты оспаривания?



3. Почему собственники не всегда оспаривают КС?
4. Можем ли мы утверждать, что мы всё сделали для повышения качества ГКО в Санкт-Петербурге?

Цена кадастра – какова она? Асессоры – «Оценщики» – снова Асессоры!

- На программу «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2012 гг.)» было выделено 41,6 млрд руб. из фед. бюджета («Ведомости, 26 августа 2015г).

- По данным Счетной палаты, половина из 41,6 млрд руб. была потрачена с нарушениями: 2,5 млрд руб. составили нецелевые расходы; 5,8 млрд израсходовано неэффективно, еще 8,2 млрд – «безрезультатные расходы»; а 5,1 млрд Росреестр вообще не имел права тратить («Ведомости, 26 августа 2015г).

- С 1997г. по 2012г. кадастровую оценку проводили **асессоры-федеральные органы**: Росземкадастр; Роснедвижимость; Росреестр и его ФГУПы (ФГУП ФКЦ «Земля», ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». **Была создана неработоспособная система ГКО!** (Коростелев С.П.).
- В 2010г. кадастровую оценку вывели на региональный уровень (ФЗ-167 -2010г.) и передали оценщикам. Фактически её продолжали проводить ФГУПы Росреестра, региональные ГУПы, а оценщики - на субподряде. **Система оказалась ущербная, а «крайними» стали оценщики.**
- В 2015г. МЭР зафиксировало «**системный кризис действующей модели**» (http://www.kommersant.ru/doc/2849758#comments, 9 ноября 2015г.).
- В 2016г. МЭР предложило «**выход**» – Закон «О Государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237-ФЗ, возложив кадастровую оценку снова на государственных **асессоров, теперь региональных – ГБУ**.

Как может происходить ГКО и оспаривание её результатов?

1. Есть заказчики, которые сразу идут в суд (Комиссия для отказа).
2. Комиссии по оспариванию при «Росреестре» стали исправлять свою статистику…
3. КС признал право за МО оспаривать кадастровую стоимость.
4. Обвинения в нарушении ФСО 7 себя исчерпали.
5. Можно сдавать отчет 2,3… раз.
6. Много методов не приветствуется.
7. Остаются нерешенные проблемы: ПП; двойной счет…

Механизм оспаривания – это инструмент совершенствования ОД!

1 этап. НЭИ ЗУ, «события после даты оценки», формальные отступления от ФСО. По 30-35 замечаний к каждому отчету

2 этап. Использование «общих» аналогов и их отбор, использование результатов исследования рынка…

3 этап. Доминирование СП, переход к диапазонам ст-ти…

Перспективы:

1. **Переход к комиссионной экспертизе.**
2. **Дополнительная экспертиза – поэтапное продвижение к справедливой стоимости.**

Перестать любой ценой бороться «за нужную цифру», как элемент «заказной оценки»!

При определении рыночной стоимости земельных участков, занятых действующими АЗС [redacted] эксперт вместо исследования зависимости стоимости земельных участков от различных ценообразующих факторов на основе рыночных данных о влиянии этих факторов на стоимость ЗУ, рассматривает модель линейной зависимости стоимости от интегрального показателя качества, определяемого с учетом вклада каждого фактора, величина которого подбирается исходя из наилучшего приближения выбранной модели к имеющимся данным по объектам аналогам. Такое **искажение основных методологических принципов сравнительного подхода** делает результаты оценки, полученные экспертом, **абсолютно необоснованными**.

Использованная Экспертом методология реализации сравнительного подхода прямо противоречит принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности, а потому итоговый результат применения данной методологии не может рассматриваться в качестве достоверного и обоснованного вывода о величине рыночной стоимости объекта оценки

(Цитаты из документа, подписанного г. Проволоцким В.В.)

МО и ИО – что общего и каковы различия?

- При оценке ВСЕГДА строится модель стоимости.
- Происходит взаимное сближение методов и данных.
- При ИО у оценщика больше исходных данных об ОО и ОА (документы, осмотры,…).
- ГКО: «Средние стоимости в регионе таковы…».
- ИО: «ОО представлен в ряду конкурентных вариантов». *«Купите у меня ОО по КС!»*
- ИО дает возможность пользователю понять и оценить результаты оценки. Можно этого добиться в ГКО?

Оценка - это моделирование!

У моделирования всегда есть цель.

Модель ВСЕГДА только частично отражает жизнь.

Нелинейные модели оправданы далеко не всегда. Для ИО лучше ограничить сферу применения моделей, чем наращивать их сложность.

Излишняя сложность моделей – опасный путь. Пример: метод предполагаемого использования ЗУ. Устойчивость алгоритмов расчета стоимости.

Установление связи между ценой и качеством – это путь к достижению понимания моделей стоимости и связи между управлением стоимостью и управлением качеством.

Нужно ли проверять равенство РСон=КСзу + КСокс?

Предложения по развитию МО и ИО в ГКО

- Передача ГКО в ГБУ позволит уйти от мошеннических аукционов, но не снизит давление на повышение кадастровой стоимости.
- Централизация научно-методического обеспечения должна привести к повышению качества ГКО, нужны федеральные модели стоимости земли и ОКС.
- Необходим национальный центр ГКО, который разработает и согласует модели для всей России.
- Оспаривание необходимо для непрерывного повышения качества ГКО.
- Для оспаривания нужен мужественный заказчик.
- Для оспаривания нужны независимые от государства квалифицированные эксперты.