



ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**« Новые требования при определении  
кадастровой стоимости земельных участков и  
других объектов недвижимости»**

профессор кафедры  
«Оценка и управление собственностью»,  
д-р эконом. наук Волович Н.В.

Москва 2015

## Правовая база

Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости"

Налоговый кодекс РФ

Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФЗ-135 1998 г.)

ФСО -4 «Кадастровая оценка»

ФСО-7 «Оценка недвижимости»

Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке недвижимости (рекомендованы к апробации 20.03.2015 г. Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвия РФ)

Проект Закона РФ «О Государственной кадастровой оценке»

# Основные проблемы кадастровой оценки в России

- Недостатки в кадастровом учете объектов – многие объекты не стоят на кадастровом учете или имеют неполные учетные характеристики в ГКН для идентификации как объектов оценки
- Другие базы данных органов госвласти и местного самоуправления не синхронизированы с ГНК и не используются
- Понятие «объект налоговой оценки» отождествлен с понятием «объект кадастрового учета», понимаемый как «объект недвижимости»
- Нет достоверной информации о рыночных ценах для большинства объектов
- Отсутствуют научно обоснованные и утвержденные должным образом методики («оценщик свободен в выборе подходов и методов»)

# Определение кадастровой стоимости

## Проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке»

Проект федерального закона,  
разработанный партией Справедливая  
Россия

Под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость, установленная в порядке, предусмотренном настоящим федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки или в соответствии со ст.14,15 настоящего федерального закона

Проект федерального закона,  
разработанный Минэкономразвития России

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в порядке, предусмотренном настоящим федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки или в соответствии со ст. 15,19,20-20.3 настоящего федерального закона

## Что такое «Кадастровая стоимость»?

Кадастровая стоимость объекта недвижимости - наиболее вероятная цена, по которой он может быть приобретен на дату оценки исходя из требований продолжения фактического вида его использования в обычном деловом обороте без учета иных, кроме права собственности имущественных прав на него, независимо от ограничений на распоряжение этим объектом.

# ФСО 4

10. Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

[\(приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года N 388\).](#)

## ФСО-7

п.20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

# ФСО 7

П 22

«е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;»



## Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости"

13. При рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте оценки необходимо учитывать, что к недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия), неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

# Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков"31.07.2002 Минимущество России (Распоряжение от 07.03.2002 г. № 568-р)

## 1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

.....К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, **разрешенное использование**, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (**наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним**, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

**условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);**

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

## ст. 40 НК РФ («Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения»)

- «10. При отсутствии на соответствующем рынке товаров, работ или услуг сделок по идентичным (однородным) товарам, работам, услугам или из-за отсутствия предложения на этом рынке таких товаров, работ или услуг, а также при невозможности определения соответствующих цен ввиду отсутствия либо недоступности информационных источников для определения рыночной цены используется метод цены последующей реализации, при котором рыночная цена товаров, работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как разность цены, по которой такие товары, работы или услуги реализованы покупателем этих товаров, работ или услуг при последующей их реализации (перепродаже), и обычных в подобных случаях затрат, понесенных этим покупателем при перепродаже (без учета цены, по которой были приобретены указанным покупателем у продавца товары, работы или услуги) и продвижении на рынок приобретенных у покупателя товаров, работ или услуг, а также обычной для данной сферы деятельности прибыли покупателя. При невозможности использования метода цены последующей реализации (в частности, при отсутствии информации о цене товаров, работ или услуг, в последующем реализованных покупателем) используется затратный метод, при котором рыночная цена товаров, работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как сумма произведенных затрат и обычной для данной сферы деятельности прибыли. При этом учитываются обычные в подобных случаях прямые и косвенные затраты на производство (приобретение) и (или) реализацию товаров, работ или услуг, обычные в подобных случаях затраты на транспортировку, хранение, страхование и иные подобные затраты.
11. При определении и признании рыночной цены товара, работы или услуги используются официальные источники информации о рыночных ценах на товары, работы или услуги и биржевых котировках.
13. При реализации товаров (работ, услуг) по государственным регулируемым ценам (тарифам), установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, для целей налогообложения принимаются указанные цены (тарифы)».

ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ от 1 сентября 2014 г. N 540  
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КЛАССИФИКАТОРА ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»

## 6.2 Тяжелая промышленность

Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление **охранных или санитарно-защитных зон**, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования

# Новые характеристики земельного участка (предложение ввести их как необходимые в заполнение заказчиками оценки) и обязательные для учета Оценщиками при ГКО

1. Вид осуществляемой на нем градостроительной деятельности исходя из этапа жизненного цикла зданий и сооружений (участок будущей застройки, застраиваемый участок, застроенный участок).

2. Наличие подключений земельных участков объектов и других объектов недвижимости к централизованным системам жизнеобеспечения (газоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, электричества и канализации)

При присвоении земельному участку номера вида разрешенного использования Управлению Росреестра необходимо было учесть .. функциональное назначение расположенных на участке объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом

**Постановление Президиума ВАС РФ № 12651 от 15.12.2011 г. :**

Несмотря на то, что законодательство никогда не устанавливало каких-либо специальных требований к обозначению целей и видов разрешенного использования земельных участков, классификатор этих видов до сих пор не принят, а в соответствии с Законом о Кадастре объектов недвижимости (№221-ФЗ от 24 .07.2007 г.) изменение видов разрешенного использования носит заявительный характер, Суды должны исследовать доказательства фактического ведения на спорном земельном участке деятельности в соответствии с установленными видами его разрешенного использования и данные сведения должны сходиться со сведениями, внесенными в кадастр.

Участок, в отношении которого возник настоящий спор, зарегистрирован с указанным видом разрешенного использования – «для производственных целей»... Однако он учтен по 9-му виду разрешенного использования как предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства..

Однако производство бывает промышленным и сельскохозяйственным, что является общеизвестным обстоятельством и не нуждается в доказывании (ч.1 ст. 69 АПК РФ). Разрешенное использование просто для производственных целей не предусмотрено при проведении Государственной кадастровой оценки земель.

Заявитель просил исключить из Кадастра сведения об этом участке относительно его кадастровой стоимости в размере 480 млн. руб. и внести в кадастр иную кадастровую стоимость 319 тыс. руб. , т.к. участок попадает под 15 вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. УПКС : 9 ВРИ – 4 072 .98 руб./м2, , 15 ВРИ – 2 ,71 руб./м2.

В настоящее время фактически все представленные в комиссии по оспариванию кадастровой стоимости отчеты о рыночной стоимости земельных участков не соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, однако т.к. все они прошли экспертизу саморегулирующих организаций оценщиков, у комиссий нет оснований не пересмотреть кадастровую стоимость



## Какой отчет может считаться достоверным, если по одному и тому же объекту приводятся разные стоимости, которые отличаются в разы?

1. стоимость, определенная в процессе проведения ГКО+ экспертное заключение СРО

2. стоимость, определенная независимым оценщиком по заказу истца + экспертное заключение СРО

3. стоимость, определенная независимым оценщиком по заказу Ответчика

4. стоимость, полученная в ходе проведения судебной экспертизы

### Этапы сравнения отчетов

1. **Идентификация объекта оценки с точки зрения характеристик (количественные и качественные характеристики). Существенными являются те характеристики, без которых невозможно фактическое использование объекта (п.20 ФСО 7), т.е. прежде всего требования ЗК и ГрК.**
2. **Анализ взятых аналогов (идентификация). В соответствии с п.10 ФСО 1 объектом-аналогом признается «объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Выбранные для проведения расчетов объекты-аналоги должны обладать сходными с оцениваемым объектом характеристиками, в противном случае должны быть сделаны корректировки (п.22е ФСО 7).**
3. **Сами корректировки должны соответствовать рынку, а их расчет должен осуществляться в соответствии не только в соответствии с оценочным, но и налоговым законодательством**



Методологические проблемы при оценке земельных участков, приводящие к недостоверному результату при определении рыночной стоимости

Доходный подход в российских федеральных стандартах по оценке (в том числе в новых стандартах по недвижимости) основан на составлении оценщиком прогнозов, что категорически отрицается во всем мире (в том числе в международных стандартах оценки). Прогнозирование позволяет получить любой удобный результат, поэтому допускается в мировой практике только при определении инвестиционной, а не рыночной стоимости

Методологические проблемы при оценке земельных участков, приводящие к недостоверному результату при определении рыночной стоимости

Сравнительный подход строится по простой схеме-формуле:

- Набор нескольких предложений из СМИ по продаже земельных участков без идентификации объектов
- + Корректировка на подключение к инженерным сетям ( в % )
- Скидка за масштаб участка
- = стоимость тех же аналогов-пустырей