

ВЫЯВЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ПРИЧИН РАСХОЖДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УСТАНОВЛЕННЫМ ВРИ 9 И РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ. ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ



С.Ю. Бригидина,
председатель Хабаровского
регионального отделения РОО,
руководитель ООО РСО «Кредо»,
сертифицированный специалист
РОО по оценке недвижимости,
член Экспертного совета РОО

Как показала практика оспаривания кадастровой стоимости в Хабаровском крае, на 01.01.2007 г. подавляющее большинство обращений правообладателей земельных участков в целях установления кадастровой стоимости в размере рыночной было связано с землями под производственную и складскую застройку, которые в соответствии с типовым перечнем видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков относятся к ВРИ 9¹. На предыдущую дату кадастровой оценки кадастровая стоимость данных участков превышала рыночную в среднем в 7–10 раз. Исходя из этого членами Хабаровского регионального отделения Российского общества оценщиков был рассмотрен отчет № 27-НП-2013 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края», который находится в свободном доступе на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/> в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки».

Анализ результатов кадастровой оценки на 01.01.2012 г. в части определения кадастровой стоимости земельных участков с установленным ВРИ 9 позволяет сделать вывод о сохранении существенного расхождения между кадастровой и рыночной стоимостями. Кадастровая стоимость земельных участков с данным видом разрешенного использования по результатам отчета № 27-НП-2013 утверждена постановлением Правительства Хабаровского края от 02.07.2014 г. № 205-пр в диапазоне **1100...3600 руб./м²**.

Наиболее вероятный диапазон цен, полученный путем анализа рынка в рамках маркетингового исследования «Земельный рынок Хабаровского края в 2010–2011 гг.», выполненного по инициативе Хабаровского регионального отделения РОО (ХабРОО), составил **300...1500 руб./м²** (табл. 1).

Для выявления основных причин расхождения кадастровой стоимости земельных участков с ВРИ 9 и рыночных данных экспертами ХабРОО был изучен отчет № 27-НП-2013 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края в части определения кадастровой стоимости земельных участков с установленным ВРИ 9.

В результате исследования отчета № 27-НП-2013 выявлено следующее:

¹ Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

- 1) по ВРИ 9 собрана информация в отношении 235 аналогов, из них 58 земельных участков под нежилую застройку и 177 участков под ИЖС. При этом из 58 аналогов под нежилую застройку 9 находятся в центральной части города и в соответствии с Правилами землепользования относятся к зоне центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и к зоне общественного ядра исторического центра города;
- 2) для 177 участков под ИЖС (ВРИ 2²) в целях перехода к ВРИ 9 использован корректирующий коэффициент 2,85, определенный исполнителем отчета № 27-НП-2013 методом анализа пар данных. Расчет выполнен на основе трех пар с сопоставимым местоположением. Сопоставимость пар объектов аналогов по местоположению определялась с использованием графического модуля СПО.

Расчет корректировки на вид разрешенного использования представлен на рис. 1, при этом:

- в паре № 1 в качестве аналога с ВРИ 9 использован земельный участок под объектом коммерческой, а не промышленной недвижимости, с недостроенным домом;
- в парах № 2 и № 3 в качестве аналогов с ВРИ 2 использованы земельные участки, характеризую-

щиеся полным отсутствием описания, что не позволяет сделать вывод даже об их принадлежности к сегменту ИЖС;

- в парах № 2 и № 3 в качестве аналогов с ВРИ 9 использован земельный участок с удельной рыночной стоимостью 1392 руб./м², более чем в 2 раза превышающей среднерыночный показатель для участков под базы, склады, производство, полученный выборкой из 16 объектов и составивший 664 руб./м² (источник: Аналитический обзор «Земельный рынок Хабаровского края в 2010–2011 гг.», табл. 22, разд. 6 «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками с указанием интервала значений цен»).

Учитывая тот факт, что в самом отчете об определении кадастровой стоимости на с. 123 содержится информация о том, что «...по ВРИ 4, 5, 7, 9 рынок земельных участков на территории Хабаровского края не развит. Продажи (предложения на продажу) таких участков на вторичном рынке носят единственный характер...», выбор метода анализа пар данных с имеющимся неоднозначным описанием представляется некорректным. Более того, обратившись к одному из классических учебных пособий по оценке недвижимости, можно получить прямую рекомендацию очень осторожно использовать данный метод при наличии узкой выборки.

Таблица 1. Средние ценовые показатели земельных участков под промышленную застройку в Хабаровске (цены предложений)

Назначение	Объем выборки, шт.	Средняя цена, руб./м ²	Наиболее вероятный диапазон цен, руб./м ²
Автосервис, автостоянка	7	1184	900—1500
База, склады, производство	16	664	300—1000
Участки промышленного назначения с ветхими и руинированными зданиями	6	878	300—1400
Всего	29	834	300—1500

Источник: Аналитический обзор «Земельный рынок Хабаровского края в 2010–2011 гг.», табл. 22, разд. 6 «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками с указанием интервала значений цен».

«...Метод анализа пар данных является одним из наиболее наглядных методов расчета корректировок. Однако использовать его необходимо очень осторожно, так как вероятность получить неверные результаты достаточно высока. Это может случиться, если сравниваемые пары являются случайными и не отражают реального рыночного ценообразования. Связано это с тем, что часто доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить корректировки, относимые ко всем имеющимся элементам сравнения. Корректировка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, так же как единственная продажа не отражает рыночной стоимости. Близким по сути к методу анализа пар данных, но статистически более надежным является метод анализа групп данных...»

Грибовский С.В.
Оценка стоимости
недвижимости:
учеб. пособие.
СПб., 2009.

² Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

Таблица 44

Расчет корректировки на вид разрешенного использования земельного участка для ВРИ 9

№ п/п	Назначение	Идентификатор	Текст объявления	Площадь, кв. м.	Населенный пункт	Местоположение	Тип объекта (ВРИ/ЗУ)	Источник информации	Дата сделки	Разница стоимости	Корректировка на торг	Корректировка на дату приобретения	Корректировка по ИОН	Стоимость по состоянию на 01.01.2009	Стоимость по состоянию на 01.01.2011	Удельная стоимость по состоянию на 01.01.2011	Средняя стоимость по состоянию на 01.01.2011	Значение корректировки	
1	Участок ВРИ 7	ГНП ВРИ9 Уч. 2.709112	Земельный участок в собственности под объект коммерческой недвижимости на участке площадью 1100 кв. м. Земельный участок в собственности под объект коммерческой недвижимости на участке площадью 1100 кв. м.	1100	г. Хабаровск	улица Шеста	ЗУ	Дальневосточный Информационный сборник ДИИС №1 (07) - 2009	01.06.2009	4 500 000	0.10	1.16	1.00	4 698 000	4 270 910	4 270 910	4 270 910	4 270 910	3.4%
	Участок ВРИ 2	ГНП ВРИ2 Уч. 2.702231	Стоимость земельного участка 1600000 руб., земельного участка 500000 руб., оплата и передача имущества осуществлены	600	г. Хабаровск	Хабаровский край, г. Хабаровск, проезд Казбейский, д. 6	ЕОН	РОСРЕЕСТР	17.06.2011	2 100 000	0.00	1.05	0.34	749 700	1 249 500	1 249 500	1 249 500		
	Участок ВРИ 7	ГНП ВРИ9 Уч. 2.709152	Земельный участок под строительство производственной базы, 15 соток в собственности 15 соток в долевой собственности	3000	г. Хабаровск	поселок Горького	ЗУ	Дальневосточный Информационный сборник ДИИС №1 (26) 2009 год	01.03.2009	4 000 000	0.10	1.16	1.00	4 176 000	1 392 000	1 392 000	1 392 000		
2	Участок ВРИ 2	ГНП ВРИ2 Уч. 2.702106	Земельный участок	750	г. Хабаровск	г. Хабаровск, Железнодорожный округ, д. Горького, район о.ст. «Заводской»	ЗУ	Ежегодное информационно-справочное издание «Земельный кадастр Хабаровского края» №28(304) от 25.07.2011, с. 205	25.07.2011	450 000	0.10	1.05	1.00	425 250	567 000	567 000	567 000	2.4%	
	Участок ВРИ 7	ГНП ВРИ9 Уч. 2.709152	Земельный участок под строительство производственной базы, 15 соток в собственности 15 соток в долевой собственности	3000	г. Хабаровск	поселок Горького	ЗУ	Дальневосточный Информационный сборник ДИИС №1 (26) 2009 год	01.03.2009	4 000 000	0.10	1.16	1.00	4 176 000	1 392 000	1 392 000	1 392 000		
3	Участок ВРИ 2	ГНП ВРИ2 Уч. 2.702104	Земельный участок	1 000	г. Хабаровск	г. Хабаровск, Железнодорожный округ, д. Горького, ул. Жуковского	ЗУ	Ежегодное информационно-справочное издание «Земельный кадастр Хабаровского края» №28(304) от 25.07.2011, с. 206	25.07.2011	550 000	0.10	1.05	1.00	519 750	519 750	519 750	519 750	2.6%	
																			2.8%

Под объект коммерческой недвижимости с недостроенным домом

Отсутствие описание (Почему отнесли к ВРИ 2?)

Показатели для сопоставимых по назначению

Средние значения корректировки по ВРИ 9:

Рис. 1. Извлечение из отчета № 27-НП-2013

Руководствуясь вышеизложенным, Хабаровское региональное отделение РОО приняло решение осуществить расчет корректировки на вид разрешенного использования на основании анализа групп рыночных данных силами экспертов ХабРОО, являющимися членами Экспертного совета РОО.

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения величины корректировки эксперты использовали средние показатели по группам земельных участков, сопоставимых по назначению, дате предложения и местоположению — все участки расположены в городе Хабаровске.

В качестве источников информации послужили:

1) письмо Минимущества Хабаровского края № 1-11/7572 от 01.10.2012 г. «О материалах продажи земельных участков» с информацией о рыночной стоимости земельных участков, определенной в рамках организации торгов по продаже (аренде) земельных участков, предоставляемых для целей, связанных со строительством на территории городского округа «Город Хабаровск»³;

2) рыночная информация о средних ценах предложения земельных участков из аналитического обзора «Земельный рынок Хабаровского края в 2010–2011 гг.», разд. 6 «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками с указанием интервала значений цен».

1.1. Определение корректировки на вид разрешенного использования на основании данных Минимущества Хабаровского края

В Аналитическом обзоре «Вторичный земельный рынок Хабаровского края на 01.01.12 г.» (выпускается ежеквартально с 2008 г., ООО «Региональный

союз оценщиков «Кредо») содержится информация, что ценовая динамика в данном сегменте рынка за 2011 г. составляет +3,8 %, что менее 1 % в квартал (рис. 2). Исходя из условий рынка, стоимостные показатели на дату экспертизы не корректируют.

Ценовая динамика в период 2010–2011 гг. на земельном рынке Хабаровского края явно не выражена в связи с низким уровнем развития рынка, однако тенденции на рынке промышленной недвижимости позволяют отметить, что в 2011 г. в Хабаровске наблюдалась положительная ценовая динамика в размере 0,46 % в месяц (источник информации: аналитический обзор «Земельный рынок Хабаровского края в 2010–2011 гг.», табл. 6, разд. 5.2 «Ценовые тенденции на рынке коммерческой и промышленной недвижимости периферийных районов Хабаровского края»). Так как изменение составляет менее 1,5 % в квартал, стоимостные показатели на дату не корректируются.

Земельные участки как под ИЖС, так и под производственно-складскую застройку расположены в отдаленных от центра районах, корректировка на местоположение экспертами не осуществляется (табл. 2–4).

1.2. Определение корректировки на вид разрешенного использования на основании рыночной информации о средних ценах предложения земельных участков

В соответствии с приведенным выше обоснованием, корректировка на дату и местоположение не осуществлялась (табл. 5).

Результаты анализа различных групп рыночных данных очень близки по значению, что подтверждает их состоятельность. Для дальнейшего использования принимают среднеарифметическое значение рассчитанных коэффициентов: $(0,92 + 0,94) / 2 = 0,93$.

Показатель	01.01.11	01.04.11	01.07.11	01.10.11	01.01.12	Изменение за 2011 год
Средняя цена предложения земельных участков под ИЖС в городе Хабаровске, руб./кв.м.	681	640	685	765	707	+3,8 %

Рис. 2. Извлечение из аналитического обзора «Вторичный земельный рынок Хабаровского края на 01.01.12 г.»

³ Фонд данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра: <https://rosreestr.ru/>, отчет № 27-НП-2013 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Хабаровского края.

Таблица 2. Рыночная стоимость земельных участков под ИЖС в соответствии с Письмом Минимущества Хабаровского края № 1-11/7572 от 01.10.2012 г.

№ п/п	Наименование объекта	Дата оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, руб./м ²	Назначение
1	ЗУ Корабельная, 2А	03.05.2011	27:23:010507:33	995,0	376,00	378	Для строительства одно-квартирного жилого дома
2	ЗУ Ежевичная	14.07.2011	27:23:040227:74	1 112,0	592,00	532	Для строительства жилого дома
3	ЗУ Ильмовая	28.07.2011	27:23:040245:19	836,0	244,00	292	Для строительства жилого одноквартирного дома
4	ЗУ Ильмовая	28.07.2011	27:23:040245:20	820,0	347,00	423	Для строительства жилого одноквартирного дома
5	ЗУ Невская (Почтовая)	28.07.2011	27:23:040841:96	797,0	657,33	825	Для строительства жилого одноквартирного дома
6	ЗУ Подгорная	28.07.2011	27:23:020130:89	1 018,0	804,94	791	Для строительства жилого одноквартирного дома
7	ЗУ Донская	18.08.2011	27623:041701:56	1 079,0	549,00	509	Для строительства одно-квартирного жилого дома
8	ЗУ Эстрадная	09.08.2011	27:23:010208:190	1 118,0	241,00	216	Для строительства жилого одноквартирного дома
9	ЗУ Минусинская	09.08.2011	27:23:051517:114	901,0	323,80	359	Для строительства жилого одноквартирного дома
10	ЗУ Октябрьская	09.08.2011	27:23:010906:132	1 377,0	356,44	259	Для строительства жилого одноквартирного дома
11	ЗУ Корабельная	15.08.2011	27:23:010509:5	681,0	265,00	389	Для строительства жилого одноквартирного дома
12	ЗУ Эстрадная	15.08.2011	27:23:010208:191	1 146,0	257,33	225	Для строительства жилого одноквартирного дома
13	ЗУ пер. Гранитный	15.08.2011	27:23:01014:168	996,0	700,41	703	Для строительства жилого одноквартирного дома
14	ЗУ Донская	16.08.2011	27:23:041701:54	984,0	255,94	260	Для строительства жилого одноквартирного дома
15	ЗУ Донская	25.08.2011	27:23:0041701:53	1 060,0	405,00	382	Для строительства жилого одноквартирного дома
16	ЗУ Донская	17.08.2011	27:23:041701:55	1 001,0	260,60	260	Для строительства жилого одноквартирного дома
17	ЗУ Оркестровая	24.08.2011	27:23:010208:192	1 200,0	327,00	273	Для строительства одно-квартирного жилого дома
18	ЗУ Партизанская (ор-р Осенняя, 25)	25.08.2011	27:23:010435:65	775,0	658,00	849	Для строительства одно-квартирного жилого дома
19	ЗУ Районная	29.08.2011	27:23:0514106:18	1 179,0	932,00	791	Для строительства индивидуального жилого дома
20	ЗУ Районная	29.08.2011	27623:051410:19	1 083,0	455,80	421	Для строительства индивидуального жилого дома
21	ЗУ Донская	08.09.2011	27:23:0041701:58	1 264,0	599,00	474	Для строительства одно-квартирного жилого дома
22	ЗУ Донская	08.09.2011	27:23:0041701:57	1 039,0	527,00	507	Для строительства одно-квартирного жилого дома
23	ЗУ Пограничная	23.09.2011	27:23:0051423:75	1 005,0	559,00	556	Для строительства одно-квартирного жилого дома
24	ЗУ Корабельная	23.09.2011	27:23:0010502:35	966,0	621,00	643	Для строительства одно-квартирного жилого дома
25	ЗУ Ставропольская	21.09.2011	27:23:0051423:74	907,0	571,39	630	Для строительства одно-квартирного жилого дома
26	ЗУ Обозная	21.09.2011	27:23:010406:158	1 089,0	725,00	666	Для строительства одно-квартирного жилого дома
27	ЗУ Обозная	21.09.2011	27:23:010406:159	1 056,0	598,00	566	Для строительства одно-квартирного жилого дома
28	ЗУ Ставропольская	21.09.2011	27:23:0051423:73	730,0	485,79	665	Для строительства одно-квартирного жилого дома

Окончание табл. 2

29	ЗУ пер. Мирный	23.09.2011	27:23:0040663:221	1 248,0	680,28	545	Для строительства одно-квартирного жилого дома
30	ЗУ ул. Каховская	03.10.2011	27:23:0011126:55	752,0	363,00	483	Для строительства одно-квартирного жилого дома
31	ЗУ Эстрадная	29.09.2011	27:23:010208:188	1 336,0	394,00	295	Для строительства одно-квартирного жилого дома
32	ЗУ Луначарского	29.09.2011	27:23:0020207:81	967,0	946,00	978	Для строительства одно-квартирного жилого дома
33	ЗУ пер. Архитектурный	17.10.2011	27:23:0010109:34	944,0	793,00	840	Для строительства одно-квартирного жилого дома
34	ЗУ Акмолинская	17.10.2011	27:23:0010144:150	611,0	464,00	759	Для строительства одно-квартирного жилого дома
35	ЗУ Крупской	17.10.2011	27:23:0041409:59	1 198,0	431,00	360	Для строительства одно-квартирного жилого дома
36	ЗУ Крупской	17.10.2011	27:23:0041409:60	1 198,0	431,00	360	Для строительства одно-квартирного жилого дома
37	ЗУ Полярная	07.10.2011	27:23:0010405:35	1 293,0	983,00	760	Для строительства одно-квартирного жилого дома
38	ЗУ Ломоносова	26.10.2011	27:23:041419:4	4 350,7	2 128,00	489	Для жилищного строительства
39	ЗУ Эстрадная	08.11.2011	27:23:0010208:193	1 330,0	251,00	189	Для строительства одно-квартирного жилого дома
40	ЗУ Обозная	17.11.2011	27:23:0010406:160	1 471,0	759,00	516	Для строительства одно-квартирного жилого дома
41	ЗУ Горького	17.11.2011	27:23:0041414:27	809,0	241,00	298	Для строительства одно-квартирного жилого дома
42	ЗУ Бородинской	05.12.2011	27:23:000000:1287	693,0	771,00	1 113	Для строительства одно-квартирного жилого дома
Средняя величина РС ЗУ под ИЖС, руб./м ²						520	

Таблица 3. Рыночная стоимость земельных участков под производственно-складскую застройку в соответствии с данными Минимущества Хабаровского края

№ п/п	Наименование объекта	Дата оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, руб./м ²	Назначение
1	ЗУ Чернореченское шоссе	24.03.2011	27:23:000000:1123	18 416,0	13 833,80	751	Для строительства авто-ремонтного и автосервисного предприятия
2	ЗУ Суворова, дом 82, литер Л	03.05.2011	27:23:000000:1189	31 909,0	23 297,50	730	Для строительства объекта складского назначения различного профиля
3	ЗУ ул. Трехгорной (ор-р шоссе Воронежское, 158)	10.05.2011	27:23:010707:10	6 520,0	2 327,00	357	Для строительства объекта складского назначения различного профиля
4	ЗУ ул. Трехгорной (ор-р шоссе Воронежское, 158)	10.05.2011	27:23:010707:9	6 004,0	2 242,00	373	Для строительства объекта складского назначения различного профиля
5	ЗУ Вяземская, 108	24.08.2011	27:23:010907:58	4 006,0	1 684,00	420	Для строительства объекта транспорта — крытая автостоянка для хранения индивидуально-го транспорта
6	ЗУ Воронежское шоссе	10.09.2011	27:23:010705:28	8 278,0	804,94	431	Складского назначения различного профиля
7	ЗУ Суворова	26.10.2011	27:23:050907629	21 037,0	10 120,00	481	Для строительства складского назначения различного профиля
8	ЗУ пер. Промышленный	05.12.2011	27:23:040925:4	15 851,0	5 888,00	371	Для строительства объекта складского назначения (различного профиля)
9	ЗУ пер. Промышленный	05.12.2011	27:23:040925:5	6 562,0	2 439,00	372	Для строительства объекта складского назначения (различного профиля)
Средняя величина РС ЗУ под производственно-складскую застройку, руб./м ²						476	

Таблица 4. Определение корректировки на вид разрешенного использования на основании данных Минимущества Хабаровского края

Назначение	Объем выборки, шт.	Наиболее вероятный интервал показателя, руб./м ² *	Средняя величина РС ЗУ, руб./м ²
ИЖС	42	360—680	520
Производственно-складская застройка	9	400—550	476
Корректировка на вид разрешенного использования (ВРИ 9 / ВРИ 2)			0,92

* В качестве наиболее вероятного интервала использован толерантный интервал (ГОСТ Р ИСО 16269-6-2005 «Статистические методы. Статистическое представление данных. Определение статистических толерантных интервалов»). Данный интервал означает, что в него с вероятностью 90 % попадает не менее 50 % показателей в имеющейся выборке.

Таблица 5. Определение корректировки на вид разрешенного использования на основании средних цен предложения земельных участков

Назначение	Объем выборки, шт.	Наиболее вероятный интервал показателя, руб./м ² *	Средняя величина РС ЗУ, руб./м ²
ИЖС	232	450—1000	707
Производственно-складская застройка	16	300—1000	664
Корректировка на вид разрешенного использования (ВРИ 9 / ВРИ 2)			0,94

* В качестве наиболее вероятного интервала использован толерантный интервал (ГОСТ Р ИСО 16269-6-2005 «Статистические методы. Статистическое представление данных. Определение статистических толерантных интервалов»). Данный интервал означает, что в него с вероятностью 90 % попадает не менее 50 % показателей в имеющейся выборке.

2. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД НЕЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В КАЧЕСТВЕ АНАЛОГОВ ДЛЯ ВРИ 9

В результате сопоставления местоположения земельных участков с картой градостроительного зонирования выявлено, что из 58 аналогов под нежилую застройку 9 находятся в центральной части города и в соответствии с Правилами землепользования относятся к зоне центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и к зоне общественного ядра исторического центра города.

Краткая характеристика земельных участков с указанием их принадлежности к градостроительной зоне представлена в табл. 6.

Для окончательного понимания ситуации далее приведено визуальное отображение типичного окружения улиц Хабаровска, на которых расположены вышеуказанные земельные участки из табл. 6, полученное с помощью открытого Интернет-ресурса «Яндекс-карты» <https://maps.yandex.ru>.

Представленное визуальное отображение типичного окружения центральных улиц Хабаровска не соответствует промышленной и складской застройке.

Далее был использован файл «3.6.1 Форма сбора рыночной информации 9 ВРИ» в формате Excel,

являющийся приложением к отчету № 27-НП-2013, в котором после установки фильтра по населенному пункту «Хабаровск» экспертами ХабРОО был осуществлен следующий перерасчет:

- для 177 участков под ИЖС коэффициент корректировки на вид разрешенного использования был изменен с 2,85 на 0,93;
- из выборки были исключены 9 участков, относящихся к зоне центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и к зоне общественного ядра исторического центра города.

В результате средний показатель удельной рыночной стоимости земельных участков с ВРИ 9, составлявший изначально **2 156 руб./м²**, снижается до **761 руб./м²**.

Таким образом, превышение среднего показателя удельной рыночной стоимости, являющегося базой для налогообложения, над показателем, определенным на основании той же самой первичной информации, но скорректированным на рыночные условия, составляет почти **300 %** ($2\ 156 / 761$). При этом отклонение скорректированного показателя ($761\ \text{руб./м}^2$) от средней цены предложения земельных участков под промышленную застройку ($834\ \text{руб./м}^2$), полученной в результате анализа рынка (источник: аналитический обзор «Земельный рынок Хабаровского края в 2010–2011 гг.», табл. 22,

Таблица 6. Цены предложений земельных участков под нежилую застройку, использованных в качестве аналогов для ВРИ 9

Вид права	Местоположение	Краткая характеристика	Площадь земельного участка, м ²	Цена, руб., всего	Цена за 1 м ² , руб.	Дата предложения	Градостроительная зона
Н/д	Ул. Ленина — ул. Запарина	Земельный участок	900	10 000 000	11 111	Апрель 2009	Ц-1И зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
Н/д	Ул. Ленина — ул. Дзержинского	Земельный участок	1 000	11 000 000	11 000	Апрель 2009	Ц-1И зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
Н/д	Ул. Калинина, район маг. «Детский мир»	Земельный участок	800	15 000 000	18 750	Апрель 2009	Ц-1И зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
Н/д	Ул. Запарина	Земельный участок	600	7 000 000	11 667	Апрель 2009	Ц-1ИИ зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
Н/д	Ул. Калинина — ул. Ленина	Участок под строгт., Калинина — Ленина, 1 га, проект, все тех. условия, разрешение на стр-во, 40000 т.р. 30-62-92, 32-64-97	10 000	40 000 000	4000	Апрель 2011	Ц-1ИИ зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
С	Ул. Запарина	Земельный участок в собственности под строительство объекта коммерческого назначения, имеются все технические условия	20 000	92 000 000	4600	Октябрь 2009	Ц-1ИИ зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
С	Ул. Дзержинского	Земельный участок в собственности под строительство объекта коммерческого назначения, имеются все коммуникации	1 000	11 000 000	11 000	Октябрь 2009	Ц-1ОИИ зона общественного ядра исторического центра города
Н/д	Пересечение улиц Запарина — Фабричной	земельный участок под строительство коммерческой либо жилой недвижимости, коммуникации не подведены	1 800	12 000 000	6 667	Май 2010	Ц-1ИИ зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
С	Ул. Запарина	земельный участок в собственности под строительство объекта коммерческого назначения, проведены все коммуникации, участок огорожен	600	7 000 000	11 667	Март 2010	Ц-1ИИ зона центра деловой, общественной и коммерческой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия
							Ц-1ОИИ зона общественного ядра исторического центра города





разд. 6. «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками с указанием интервала значений цен»), составляет менее 10 %, т. е. в пределах статистической нормы.

К сожалению, в настоящее время ситуация со значительным превышением кадастровой стоимости над рыночной является типичной для большинства территории Российской Федерации, и одна из причин этого кроется в отсутствии умения региональных властей формировать величину кадастровой стоимости земельных участков для создания на территориях справедливых условий осуществления и развития предпринимательской деятельности, а также условий для комфортного проживания населения.

Региональным властям необходимо заблаговременно проводить мероприятия, связанные с подготовкой исходных материалов для кадастровой оценки земельных участков, а при создании инфраструктуры для развития территории учитывать экономический эффект от изменения величины кадастровой стоимости в будущем.

Другой причиной сложившейся ситуации может быть отсутствие контакта исполнителя с региональными оценщиками или риелторами, ведь не секрет, что в подавляющем большинстве случаев кадастровая оценка осуществляется силами приезжих специалистов.

В данном случае важно понимать, что речь идет о земельных участках, рынок которых слабо развит практически на всей территории России. И если современные средства массовой информации (электронные газеты и журналы, специализированные интернет-

порталы и т. п.) легко позволяют с высокой степенью адекватности дистанционно осуществить анализ рынка жилья, то в отношении рынка земли, учитывая крайне ограниченный объем информации, сделать это проблематично. Именно поэтому, чтобы избежать критических перекосов при определении укрупненных показателей кадастровой стоимости, сотрудничество с местными специалистами просто необходимо.

К сожалению, процедура отбора оценщиков для данного вида работ сопровождается повальным демпингом. Как указывает гендиректор Международного центра оценки, член комиссии по оспариванию кадастровой стоимости в Москве Игорь Артеменков: «Фактически объявляются конкурсы, побеждает зачастую тот, кто дает меньшую цену»⁴. При таком раскладе привлекать к работе кого-то еще для проверки адекватности полученных результатов просто не на что.

Конечно, показатели кадастровой стоимости перед утверждением рассматривались на краевой комиссии по рассмотрению и согласованию результатов государственной кадастровой оценки земель, но ведь в ее состав входят в основном государственные служащие, считающие своей основной задачей наполнение регионального бюджета, а не создание равных и справедливых условий для всех участников рынка на территории.

В этом процессе отстаивания интересов государства, как-то незаметно теряется понимание того факта, что, например, 80 % от 100 руб. — это больше, чем 20 % от 300 руб.! Ведь платить налог на землю в размере, в несколько раз превышающем реальные

⁴ Новостной портал РБК, <http://daily.rbc.ru/special/business/30/03/2015/550fccfe9a79471855195c91>, 30.03.2015 г. Шестикратный рост налогов: чем еще грозит кадастровая оценка недвижимости.

цифры, вряд ли будет больше этих пресловутых 20 %, причем не потому, что не захотят платить, а просто потому, что не смогут.

Если разбираться по существу: что есть основа государства? Не те ли бизнесмены и предприниматели, своей деятельностью на земле обеспечивающие наполнение регионального бюджета? И если затянуть ремень на их шее туже, чем нужно, велик риск не получить совсем ничего. Что-то получить, конечно, можно — резкий скачок социальной напряженности и массовые банкротства, например.

Сама жизнь на Дальнем Востоке, по сути, граничит с выживанием, несмотря на многочисленные прокламации о его поддержке. И «письма счастья» из налоговой инспекции с неадекватными суммами земельного налога, порой сопоставимыми с выручкой за несколько месяцев (если речь идет о предприятии), оптимизма не прибавят.

В российском законодательстве предусмотрена процедура установления кадастровой стоимости в размере рыночной в том случае, если землепользователь полагает, что кадастровая стоимость в отношении его конкретного участка является завышенной. По замыслу законодателей это позволило бы учитывать интересы всех сторон.

Однако с начала 2015 г. (а в некоторых регионах страны и ранее) включен административный ресурс. Совершенно четко прослеживается однозначная тенденция отказов землепользователям в отношении рассмотрения отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков, подготовленных с целью оспаривания кадастровой стоимости, независимо от того, рассматриваются они комиссией по оспариванию или судами общей юрисдикции. Парадокс заключается в том, что менее года назад и комиссии, и арбитражные суды рассматривали аналогичные отчеты, выполненные теми же исполнителями, с гораздо более высокой степенью лояльности.

В соответствии с официальным сайтом Росреестра, в период с 01.01.2014 г. по 31.10.2014 г. на территории Российской Федерации в судах инициирован 13 171 спор о величине внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 26 349 объектов недвижимости, из которых за указанный период требования истцов удовлетворены в отношении 8 364 исков (64 %), не

удовлетворены — в отношении 1 217 исков (9 %), на конец рассматриваемого периода находилось на рассмотрении 3 590 исков⁵.

С наступлением 2015 года подавляющее число обращений в суды заканчиваются отказами, при этом причины отклонения отчетов порой вызывают, как минимум, недоумение. Претензии на тему о том, что аналоги для объекта оценки не являются сходными или о том, что у них отсутствуют кадастровые номера, выглядят, по меньшей мере, странно на фоне того, как эта информация отражена, например, в отчете № 27-НП-2013, послужившем основой для создания налогооблагаемой базы огромного региона.

Не секрет, что некоторые судьи и представители комиссий «без протокола» признают, что их отрицательные решения продиктованы указаниями сверху, хотя никто из них не подтвердит это официально.

По сути, при далеко не однозначном во многих регионах определении кадастровой стоимости землепользователей практически полностью лишают права защищать свои интересы, при том что порой они несут существенные затраты, ведь и качественно подготовленный отчет об оценке, и экспертное заключение на него стоят достаточно дорого.

Наличие подобных двойных стандартов со стороны властей сложно воспринимать иначе, как издевательство над гражданами и предпринимателями своего государства. В свете поручений, выданных первым вице-премьером Игорем Шуваловым Минфину и Федеральной налоговой службе⁶, остается надеяться только на то, что ветер перемен не заставит себя долго ждать. Ведь даже аудиторы Счетной палаты подтверждают, что проблема превышения кадастровой стоимости земли над рыночной имеет системный характер и присуща всем регионам России⁷.

Хочется верить, что результатом вышеозначенных поручений станут разъяснения и рекомендации соответствующих субъектов — Минэкономразвития, Высшего арбитражного суда, которые не только усовершенствуют порядок и стандарты проведения государственной кадастровой оценки, но и позволят добиваться справедливости при четком соблюдении законодательства, а именно — устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной при наличии профессионально подготовленного отчета об оценке с положительным экспертным заключением от СПО оценщиков.

⁵ <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov/>

⁶ Новостной портал РБК, <http://www.rbcdaily.ru/economy/562949994486356>, 25.03.2015 г. «Шувалов и кадастр».

⁷ Информационное агентство REGNUM, <http://www.regnum.ru/news/polit/1901672.html>, 04.03.2015 г.