

Кадастровая оценка недвижимости с позиции профессионального оценщика.

«Определить ценность и доходность естественных и созданных трудом человека угодий, построек и других недвижимых имуществ данной страны – значит вместе с тем определить степень культурности ее в экономическом отношении в данное время»

Цитата из книги Русова А.А. «Краткий обзор развития русской оценочной статистики», С.-Петербург, 1912г.

Вместо введения.

В последнее время в средствах массовой информации появилось много статей, посвященной проблеме, затрагивающей почти каждого жителя нашей страны. Речь в них идет о предстоящем введении у нас налога на недвижимость. Этот вопрос сейчас оказался чрезвычайно актуален, так как в условиях кризиса местные региональные и муниципальные бюджеты оказались, мягко говоря, дефицитными, так как пополнялись в основном за счет налога на прибыль и подоходного налога. Налог на имущество, который тоже идет в основном в местные бюджеты, до настоящего времени составлял незначительную величину (как правило, менее 10%).

В странах же рыночной экономики налог на недвижимость составляет основную часть местных бюджетов. Причем этот бюджет идет в основном на совершенствование местной инфраструктуры. То есть плательщики налога видят, куда расходуются их деньги от налога на недвижимость, и контролируют эти расходы через местные выборные органы власти. В свою очередь совершенствование инфраструктуры приводит, как правило, к повышению рыночной стоимости недвижимости и, соответственно, к повышению налога и бюджета, так как налог берется со стоимости, приближенной к рыночной. Кроме того, этот налог оказывает регулирующее влияние в целом на рынок недвижимости, так как местные власти имеют возможность регулировать ставки налога к определенному базису – кадастровой стоимости недвижимости, приближенной к ее рыночной стоимости. Немаловажным фактором является то, что этот налог приближен также и к понятию «справедливое налогообложение», так как лица, проживающие в элитном загородном или городском жилье, платят значительно больше, чем проживающие в типовом жилье. То есть налог чрезвычайно прогрессивен и поэтому введен практически во всех странах рыночной экономики, в том числе и странах Восточной Европы и Прибалтике. Автору настоящей статьи в начале нулевых годов пришлось оценивать бизнес в Литве. Тогда же выяснилось, что налог на недвижимость на основе рыночной стоимости в этой стране уже был введен. Причем при определении рыночной стоимости местные оценщики активно использовали нормативные документы бывшего СССР, в том числе и УПВС.

Мы же, как всегда, пошли особым путем. Вопрос введения налога на недвижимость только обсуждается в различных инстанциях, налогообложение имущества производится на основе выдуманных и не имеющих ничего общего с рыночной стоимостью, нормативных стоимостей: балансовой, БТИ и т.п.

Казалось бы, какие особые проблемы ввести этот налог. Ведь еще в 2000 году Президентом РФ была сформулирована эта задача. Однако на всех форумах по оценке и в средствах массовой информации наши чиновники объясняют, как сложно ввести этот налог. Так в 2007 г в планах Минэкономразвития РФ было ввести этот налог поэтапно в период 2009-20011г, по мере готовности регионов. Однако уже в 2009г. чиновники говорят о том, что он будет введен не ранее 2012 г.. И это происходит несмотря на то, что в бюджетном послании, начиная с 2004 г., глава государства ставит задачи ускорить работы по введению налога. Уже в этом году премьер Путин В.В. говорил о том, что налог надо вводить постепенно, начиная с 2010 г.

Однако интересная закономерность наблюдается сейчас в средствах массовой информации. В интервью чиновников высказывается мысль о том, что налог на недвижимость очень сильно ударит по бедным слоям населения, что в условиях кризиса недопустимо и поэтому налог надо отложить на более отдаленную перспективу. Цитата: *«Замминистра финансов Сергей Шаталов пытался недавно успокоить россиян, сказав в интервью газете «Известия», что «в панику впадать рано, так как новый налог не то что в 2010-м, но и в 2011-м не появится». «Мы не имеем еще единой информационной базы объектов недвижимости, нет реестра собственников, не выработаны даже на уровне методологии правила оценки стоимости недвижимости»¹», - говорит он (30 июня 2009 <http://realty.vz.ru/article/2009/6/26/911.html>)»*

В чем дело, почему наша бюрократия саботирует решения высшего руководства и всяческими путями пытается отсрочить введение налога на более отдаленную перспективу. Ведь с точки зрения общества этот налог носит прогрессивный и справедливый характер. В течение последних 15 лет у нас в стране происходил стихийный процесс накопления капитала. Причем, как правило, при этом практически все всячески обходили процедуру уплаты налогов. Вспомним развитую систему «фирм-однодневок» и «банков-прачечных». Эти капиталы сейчас материализовались в объекты недвижимости для извлечения постоянных доходов или для личного потребления. В последние «жирные» годы наблюдался буквально строительный бум. Все крупные города обросли кольцами невиданных коттеджей и даже усадьбами. К примеру, на берегу Истринского водохранилища воздвигнут дворец – копия императорского Константиновского дворца, с неизвестным населению собственником (хотя оно и догадывается кто он). В то же время местная власть влачит жалкое существование, так как их бюджеты пусты. Если с этих дворцов-коттеджей взять справедливый налог на

¹ Интересно, а чем все это время занимались Росземкадастр-Роснедвижимость-Росреестр и др. ведомства.

недвижимость, то и бюджеты пополняться и начнутся зачатки самоуправления и мы, может быть, начнем убирать мусор с окружающих территорий, улучшать экологию, строить и ремонтировать дороги и т.д.

Понятно, что введение справедливого налога на недвижимость не выгодно владельцам этой недвижимости и этот вопрос переходит в разряд политических, а у этих владельцев есть политический ресурс и возможность лоббировать свои интересы в высших эшелонах власти.

Эта ситуация напоминает ту, что сложилась в Российской империи в конце XVIII – начале XX веков. История чрезвычайно поучительна.

Напомню, что в **1864** году было ВЫСОЧАЙШЕ утверждено «Положение о земских учреждениях». Основой обложения для «провинциальных земских нужд» должны были стать «ценность и доходность недвижимых имуществ², принадлежащих подданным Русского государства». Предметы обложения: «земли, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимые имущества в уездах и городах, а также свидетельства на право торговли». Новое «Положение о земских учреждениях» 1890 г. уточнило этот перечень: «земли и другие недвижимые имущества, а также торговые и промышленные предприятия».

8 июля **1893**г издан «Закон об оценке недвижимых имуществ», утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами»³ и Инструкция Министра финансов Витте, разъясняющая положения закона и правил.

Но через 6 лет выяснилось, что созданные в соответствии с законом уездные оценочные комиссии или вовсе не собирались, или проводили формальные заседания с заслушиванием циркуляров и принятию их к сведению, но не к исполнению, так как исполнителей не было.

Правительство вынуждено было принять срочные меры по исправлению ситуации. В **1899** году вышел новый законодательный акт по изменению правил оценки. С 1 января 1899г. всем губернским земствам из средств государственного казначейства по этому закону отпускался 1 млн. руб. в год. Однако надежда на ускорение работ не оправдалась. За 20 с лишним лет кадастровую оценку завершить так и не удалось. Так к 1912 году даже описание имущества еще не закончилось в трети всех уездов (117 из 359). Причина - саботаж местных крупных землевладельцев, представленных в различных местных выборных органах, так как им было выгодно сохранить старые оценки их землевладений, усадеб и «недвижимых имуществ».

Ситуация очень похожая на то, что происходит у нас сейчас, и, в условиях неразвитости местного самоуправления и пассивности населения, о введении налога на недвижимость в ближайшее время можно было бы забыть. Однако углубляющийся

² О понятиях ценность, стоимость и др., используемых в стоимостной оценке см. /1/

³ Фактически – стандарт оценки недвижимости, который в новейшей российской истории мы за 15 лет не можем разработать и принять.

экономический кризис заставляет высшее руководство страны изыскивать средства пополнения местных бюджетов, отсюда происходит возрастание внимания к налогу на недвижимость и призывы ускорить работы в этом направлении. То есть появилась надежда, что будет проявлена политическая воля и приняты необходимые политические решения. А в этом случае необходимо будет организовать процесс оценки так, чтобы она прошла в максимально короткий срок с участием профессионального оценочного сообщества с учетом мирового опыта и опыта проведения подобной оценки в дореволюционной России. То есть открывается огромный фронт работ для профессиональных оценщиков. Но вот вопрос – готовы ли они к этой работе. Ответ отрицательный. Об этом скажем позже. Очень не хотелось бы, чтобы повторилась ситуация оценки для целей Олимпиады, которая произошла в Сочи /2/, где, по моему мнению, был нанесен колоссальный урон репутации российской независимой профессиональной оценке.

Об организации дела. Исторический аспект.

Человечество за время своего существования накопило огромный опыт для создания эффективной системы налогообложения на базе рыночной стоимости недвижимости (адвалорный налог). Разные страны по-разному создавали систему кадастровой оценки недвижимости. Пионерами в этом направлении были Миланское герцогство (1718-1759), Тироль (1771-1759), Бавария (1808), Баден (1810) и др. Но везде основанием оценки были или доходность или ценность (стоимость) недвижимости:

- Миланское герцогство (1718-1759), Франция, Австрия, Виртемберг – основание оценки доходность имущества (**Ertrags-Kataster**)
- Тироль (1771-1759), Бавария (1808), Баден(1810) –ценность (стоимость) – **Werth-Kataster** – (развился в дальнейшем в Англии и США)

Остановимся кратко на опыте различных стран.

Франция

В 1790г. вышел закон об установлении налога на недвижимые имущества

Во Франции решили оценивать отдельные земельные участки (парцеллы). Отсюда название – «парцеллярный кадастр». Планировалось закончить все работы не позже 1815 года, но не закончили. В 1813 был отменен закон о налогах по результатам оценки, так как было много жалоб на неравномерность налогов. Опыт этой оценки оказался отрицательным. Работы длились более 60 лет и за это время было оценено более 52 млн. Га. Для оценки «недвижимых имуществ» применен оригинальный метод. Была произведена оценка отдельных имуществ в некоторых городах. Затем разделили общую сумму оценки на количество жителей, получив средний показатель доходности на 1

жителя. На этот показатель умножили общее число жителей в городах данного департамента и получили общую доходность всех городских недвижимостей.

Законом 1850 года было предписано пересмотреть оценки, произведенные более чем 30 лет назад. Эта переоценка проводилась до 1854 г, когда можно считать окончание всех оценочных работ.

Австрия.

1817 год – закон о «постоянном кадастре». Заведование делом оценки занималась Центральная генеральная комиссия при Министерстве финансов, которая назначала в каждый дистрикт оценочных комиссаров. Для базиса определения доходности взят нормальный 1824 год. К 1836 были составлены кадастровые книги с указанием владельцев. В 1849 г. законом определено налог на земли вычислять в 16% чистого дохода. Однако результаты налогообложения оказались не равномерными (в одной области в 176 раз). Тогда же в теоретических работах появились доводы, что реальный налог с недвижимых имуществ (Realsteuer) лучше основывать не на доходности, а на ценности имущества с переоценкой через каждые 5 лет. Тогда же появилось различие в понятиях ценности (Werth) и цена (Preis). В результате так и не определились, что лучше ценность или доходность

Закон 1869 г. изменил положение дел. По этому закону делом переоценки занималась центральная комиссия, в которой 13 членов назначались Министром финансов, 8 выбираются верхним парламентом и 16 нижней палатой. В каждой провинции составляются особые комиссии, половина членов которой назначаются министром, а другая избирается ландтагами или сеймами. В этих комиссиях «референты» докладывают оценочные работы, а комиссии «решают дело». Оценка производилась на основе цен за последние 15 лет. Выводы о чистой доходности разных земель сравнивались затем с арендными и продажными ценами. Затем Центральная комиссия устанавливает окончательно квалификационные тарифы, и оценка вводится в действие.

Оценка земель в Австрии длилась 65 лет.

Пруссия

Оценка в Пруссии (25 млн. десятин) произведена за 6 лет (1861-1867). Закон 1861 года исходил из того, что если оценка будет продолжаться долго, то ее актуальность пропадет. Нужно установить поземельные налоги для провинций и уездов пропорционально доходности всех их земель. Раскладку же общей суммы земельного налога в уездах между общинами, а в общинах – между отдельными землевладельцами предоставить местным учреждениям и общинам. Цены на продукты анализировались за период 1837-1860 и определялась доходность земель.

Был определен срок окончания работ 1 января 1865г. Количество привлекаемых к работе специалистов определялось этими сроками (7000 чел). Оценочные работы были закончены вовремя. Работали 1362 оценочных комиссий.

Виртемберг

Большое влияние на русский закон 1893г. оказала оценка в королевстве Виртемберг.

Здесь в 18 веке еще существовал подоходный налог с земель. Причем ценность их вычислялась путем капитализации. Выводился доход «при трехпольном системе по данным за 6 лет».

Переоценка земель была произведена, начиная с 1821 года. Измерение отдельных участков у владельцев было закончено в 1840. Утвердилось мнение, что налог должен взываться с дохода, а не имущества. Закон 1873 г. о новой оценке земель строений и промыслов, обязал создать особую оценочную комиссию при Министерстве финансов. Классификация земель производилась в каждой отдельной общине с участием ее членов, оценочные окружные комиссии проверяли установленную классификацию и определения норм доходности 1 гектара с целью унификации. Цены брались средними за 15 лет. Оценка строений и промышленных предприятий шла одновременно с оценкой земель и лесов. Образцовые оценки закончены были к 1877 году, а всех остальных земель к 1884.

Виртембергская оценка считается самой удачной в Западной Европе. Оценено 6 млн. участков, а жалоб было подано лишь 240 и только в 7 случаях проведены были повторные оценки.

Российская Империя

За образец организации процесса оценки был взят опыт организация работ в королевстве Виртемберг.

По закону 1893г, несколько измененному в 1899 г, в каждой из 34 земских губерний образовывалась губернская оценочная комиссия (ГОК) в составе:

- Губернатор
- Вице губернатор
- Губернский предводитель дворянства
- Управляющий казенной палатой
- Управляющий государственным имуществом (или лесной ревизор или другой чиновник этого ведомства)
- Управляющий отделением государственного дворянского или крестьянского банка
- Управляющий удельным округом (если он есть в данном губернском городе)
- Представитель горного ведомства (если он есть)
- Председатель и члены губернской земской управы, два лица по выбору от губернского земского собрания
- Городской голова губернского города.

В каждом из 359 уездах – уездная оценочная комиссии (УОК) в составе:

- Уездный предводитель дворянства

- Податный инспектор
- Непременный член уезда по крестьянским делам присутствия или один из земских начальников
- Председатель уездной земской управы
- Два члена по выбору уездного земского собрания
- Два члена от городской думы
- Чиновники горных промыслов и государственного имущества (если эти ведомства)

По закону 1893г. предполагалось, что выполнять закон будут уездные оценочные комиссии и земские управы, а губернская комиссия будет только наблюдать. Однако средств на выполнения оценочных работ никто не выделял. Исключением были Черниговская, Нижегородская, Полтавская, Смоленская и Бессарабская губернии. В этих губерниях была проявлена инициатива исполнителей и губернские земские собрания отпустили деньги на выполнение этих работ.

В **1899** году вышел новый законодательный акт по изменению правил оценки, который возложил на ГОК только установление общих принципов оценки недвижимых имуществ и разрешение разногласий между УОК и уездными земскими управами.

УОК поручено руководство действиями уездных управ по производству оценок отдельных недвижимых имуществ, собиранию статистико-оценочных данных.

С 1 января 1899 г. всем губернским земствам из средств государственного казначейства по этому закону отпускался 1 млн. руб. в год. В итоге после начала субсидирования работ из центра в первые 4 года были собраны в наибольшем количестве уездов сведения относительно земель, лесов и городских недвижимых имуществ. В «тревожные годы разных волнений (1903-1907)» – в наибольшем количестве уездов собрали сведения относительно фабрик, заводов и мелких промышленных заведений. К 1912 году были разработаны оценочные нормы в наибольшем количестве уездов для городских недвижимых имуществ и земель. Менее всего было сделано для оценки торгово-промышленных помещений. К 1912 году неописанными оказалось еще треть всех уездов. Причем в одном уезде описаны были земли, в другой городские имущества и т.п. То есть работы велись бессистемно. В отличие от Виртембергского закона, у нас не было создано специальное учреждение, ведавшее делом оценки. А в учреждении оценки Виртемберга были собраны *«ученые специалисты, которые (как и было раньше и в Пруссии) установили теоретические положения для достижения равномерности оценок, а затем при разъездах своих следили за производившимися работами»*. Затем были произведены образцовые оценки в типичных общинах при широкой участии представителей местного самоуправления, что и обеспечило «действия и равноценность получаемых результатов». Оттого к 1877 году, когда в России только

начинались оценочные работы, там была «произведена и закончена оценка строений и промышленных предприятий, а оценка земель и лесов выполнена была в типичных общинах». К 1883 году, т.е. через **10 лет**, были закончены все работы по оценке, а через **14 лет** был введен налог на недвижимые имущества.

У нас же за более чем 20 лет так и не была завершена оценка.

В разных губерниях и уездах эта работа велась неравномерно, как с точки зрения успешности и продолжительности работ, так и расходовании денежных средств. В некоторых губерниях работы были начаты еще до издания закона 1893 года. Некоторые губернии ассигновывали собственные средства помимо государственных субсидий, другие ограничивались только ими.

Способы оценки также различались в различных губерниях в зависимости от взглядов руководителей от местных условий и доброкачественности исходной информации для оценки, разных форм земледелия и особенностями извлечения дохода от «недвижимых имуществ». Способы оценки также были разными в зависимости от сложившегося быта жителей города и «культурных усовершенствований городской жизни».

Государство передала производство оценочных работ местным общественным силам под надзором оценочных комиссий, составленных из чиновников и из местных «выборных людей».

Итоги работы были подведены в книге «Краткий обзор развития русской оценочной статистики», изданной в С.-Петербурге в 1912г.

«уловить ценность и доходность имущества следовало бы посредством статистической переписи, произведенной в возможно короткий срок. Но это оказалось неосуществимо при тех средствах статистических знаний и умений, какими обладала наша страна при издании закона об оценке. Естественно поэтому, что методология оценочно-статистических работ должна была вырабатываться попутно с выполнением самих работ, как то было на деле и в западноевропейских государствах».

«...если мы возьмем даже более однообразный вид недвижимых имуществ – городская, то и тут встретим разнообразие, вытекающее не из желания быть возможно оригинальным, а под влиянием особенностей изучаемого предмета. Так в Новгородской и Херсонской губерниях оценщики взяли за основу ценность или стоимость (строительную или продажную), а в остальных доходность.

Для определения валовой доходности единицами измерения были и 1 куб саж. И куб. аршин внутреннего объема помещений, 1 кв. сажень площади пола и 1 кв. сажень основания здания и 1 кв. сажень периметра стен. Группировали имущества для вывода средних нормальных показателей доходности и по кубическому объему помещений и по квадратному содержанию их полов и по квадратному содержанию площади основания зданий, и по кубическому содержанию объема средней комнаты и даже по числу обитателей квартир. Признаков, влияющих на валовую доходность, одни брали 2-3,

другие 10 и больше (доходило до 25). Для вычисления чистой доходности выражали величину разных видов расходов и в процентном отношении к общей сумме расходов и к общей сумме валовой доходности и на 1 куб. или кв. единицу содержания помещений.

Такое разнообразие определяет разное *отношение ценности и доходности в действительной жизни*».

Какие выводы можно сделать из вышеприведенного исторического обзора:

1. Организация работ по кадастровой оценке недвижимости является очень сложным, многотрудным делом, в котором должны быть задействованы, как центральная, так и местная (региональная и муниципальная) власть.
2. Успех дела во многом зависит от политической воли центральной власти ввести налог на недвижимость и от инициатив местных органов власти.
3. Очень важно соблюсти баланс ответственности центральной власти и властей на местах. Если центральная власть самоустраняется от установления общих принципов и контроля над проведением оценки, то они становятся не сопоставимыми, так как на местах будут работать по своим методикам. В то же время необходимо учитывать местные специфики рынков недвижимости и в зависимости от имеющейся рыночной информации формировать методологию оценки недвижимости с учетом общих принципов, установленных центральной властью.
4. При принятии решения о введении налога на недвижимость необходимо четко обозначить сроки проведения работ и выделить необходимое финансирование. В противном случае работы затягиваются, и их приходится повторять несколько раз.
5. Необходимо, чтобы в центре был специальный орган, который руководил бы процессом оценки в методологическом плане. Однако в этом органе должны работать наиболее авторитетные ученые и практики в области оценки недвижимости, которые бы формировали общие принципы и методологию оценки и проводили бы «образцовые оценки» в отдельных муниципалитетах различных регионах страны. Это должно обеспечить единообразие оценок.
6. В свою очередь на местах должна быть проявлена инициатива, собраны необходимые специалисты в области оценки недвижимости для отработки методологии оценки с учетом местных особенностей рынков недвижимости.
7. В основе методологии оценки недвижимости должно быть применение доходного подхода с определением «доходноспособности» (средние доходы за ряд лет). Результаты затратного и сравнительного подхода должны служить основанием для проверки полученных результатов или применяться при отсутствии данных о доходности.

Организация дела. Современное состояние.

Удивительная у нас страна. Почему-то мы, всегда, приступая к какому либо делу, ищем свой неповторимый путь развития, не изучив, как следует, исторический международный опыт. Вот и в вопросе кадастровой оценки мы пошли своим неизведанным путем, а именно решили вначале сделать кадастровую оценку земельных участков, а затем уже перейти к оценке недвижимости как единого объекта (земля + улучшения). Если иметь в виду оценку сельскохозяйственных земельных участков и лесов, то здесь еще можно найти какое-то оправдание, а вот относительно земель населенных пунктов с позиции теории оценки получается «полный нонсенс». Дело в том, что «свободный земельный участок» в населенном пункте это понятие абстрактное, так как каждый земельный участок в городе взаимосвязан и оказывает взаимное влияние на соседние земельные участки. На нем, как правило, находятся строения или через него проходят инженерные сети и другие инфраструктурные сооружения, соединяющие участки между собой. Поэтому основной метод оценки земельных участков в городе – это метод остатка. Для его применения необходимо вначале определить рыночную стоимость всего объекта недвижимости⁴, а затем вычесть затраты на улучшения с учетом износа и устариваний. Метод очень чувствителен к входным параметрам и применим только для относительно новых зданий, сооружений и строений. В теории оценки недвижимости известно, что для относительно старых зданий (а их большинство в российских городах) произвести разделение стоимости недвижимости на земельный участок и улучшение практически не удается.

Однако решения приняты. Как учит опыт Вертимбергской оценки, в центре был создан специальный орган Росземкадастр (затем началась бюрократическая чехарда и переименования, сначала в Роснедвижимость, а затем в Росреестр). Внесены изменения в законодательство (см. табл.1) и в недрах этих ведомств без участия оценочного сообщества выработаны Методические рекомендации по оценке различных типов земельных участков (см. табл.2).

Таблица 1

Законодательные акты по кадастровой оценке земельных участков

№	Нормативный правовой акт	Комментарии
1	Земельный кодекс РФ	Статья 65 «Порядок исчисления и уплаты земельного налога»: для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Статья 66 «Оценка земли»: для установления кадастровой

⁴ Как раз это и надо провести в процессе кадастровой оценки **недвижимости**

		стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством РФ. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).
2	Налоговый кодекс РФ	<p>Федеральный закон № 141 от 29 ноября 2004 г., внес изменения в Часть II Налогового Кодекса Российской Федерации, вступившего в силу 1 января 2006 г.</p> <p>Глава 31, Статья 390 «Налоговая база»: Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.</p>
3	Подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)» федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)".	Определяет мероприятия, направленные на осуществление кадастровой оценки земли и недвижимого имущества, на определенный период.
4	Постановление Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» № 945 от 25 августа 1999 г.	<p>Определяет основные цели ГКОЗ и источники финансирования.</p> <p>Финансирование работ по ГКОЗ осуществляется за счет средств от взимания земельного налога и арендной платы за землю, зачисляемых в федеральный бюджет и бюджеты субъектов РФ.</p>
5	Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» № 316 от 8 апреля 2000 г. (с изменениями от 11 апреля и 14 декабря 2006 г.)	<p>Устанавливает правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2007 г. N 590 вносятся следующие изменения в параграф 1 указанных Правил: «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами.»</p> <p>«Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными № 94-ФЗ от 21 июля 2005 г.</p>
6	Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» № 94-ФЗ от 21	Устанавливает правила проведения тендера на поставку товаров и оказание услуг для государственных и муниципальных нужд (включая предоставление услуг по оценке).

	июля 2005 г.	
7	Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ № 222 от 12 августа 2006 г.	Устанавливают правила определения/расчета кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков или земельных участков, характеристики которых были изменены в связи с проведением кадастрового учета.
8	Постановление Правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием государственной кадастровой оценки земель» № 206 от 11 апреля 2006 г.	Устанавливает, что Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Минэкономразвития РФ по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.
9	Административный регламент Роснедвижимости по исполнению государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель (Утв. Приказом МЭРТ от 28.06.2007 № 215) *	Определяет последовательность и условия выполнения административных процедур Роснедвижимостью и ее территориальными органами, правила взаимодействия Роснедвижимости и ее территориальных органов с федеральными и региональными органами исполнительной власти в ходе выполнения государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель.
10	Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении методических рекомендаций <ul style="list-style-type: none"> • по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения • и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения» № 358 от 3 ноября 2006 г. 	Рамочный документ, содержащий рекомендации, направленные на дальнейшее развитие системы массовой оценки недвижимости в целях налогообложения, основываясь на опыте, полученном в пилотных регионах согласно Подпрограмме (см. выше). В документе также дается определение объектов оценки, основных этапов сбора данных, проведения процедуры массовой оценки, и т.д.

Таблица 2

Список принятых методик по ГКО различных категорий земель и реквизиты документов, утверждающих данные методики.

Категория земель	Наименование методики	Реквизиты приказов
Земли населенных пунктов	Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов	Приказ Минэкономразвития №39 от 15 февраля 2007 года
Земли промышленности и иного специального назначения	Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Приказ Росземкадастра №П/49 от 20 марта 2003 года
Земли лесного фонда	Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации	Приказ Росземкадастра №П/336 от 17 октября 2002 года
Земли сельскохозяйственного назначения	Методические рекомендации по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения	Приказ Минэкономразвития №145 от 4 июля 2005 года
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений	Приказ Росземкадастра №П/307 от 26 августа 2002 года
Земли водного фонда	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда	Приказ Минэкономразвития №99 от 14 мая 2005 года
Земли особо охраняемых территорий	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке особо охраняемых территорий и объектов	Приказ Минэкономразвития №138 от 23 июня 2005 года

О достоинствах и недостатках этих методик более подробно будет сказано в последующих публикациях и готовящейся к изданию новой книге автора. А сейчас обратим внимание на некоторые термины, примененные в этих рекомендациях. Они во многом говорят, о качестве этих документов. Прежде всего «земля» не может быть объектом оценки, таковым может быть только «земельный участок», с установленными границами и прошедшей процедуру государственного (кадастрового) учета. Процедуре оценки всегда предшествует процедура кадастрового учета для формирования объекта оценки. Таким образом, уже в названии документов заложены, мягко говоря, неточности. Да и само определение понятия «кадастровая стоимость» нигде не раскрыто. Обратим внимание также на отдельные публикации наших ведущих ученых и специалистов в области оценки (академик Львов, Д.С., доктора наук Медведева О.Е., Микерин Г.И., Смоляк С.А., к.т.н. Палий Н.В. и др.), в которых указано на очень низкий уровень этих документов и на тот вред, которые они могут принести /3, 4/.

Таким образом, чиновники решили пойти собственным путем не обращая внимание на звучащую отовсюду критику, и выделить кадастровую оценку земельных участков в особую закрытую для посторонних категорию оценочной деятельности под управлением и непосредственным участием самих этих чиновников. В принципе в этом ничего страшного нет, если процесс оценки будет гласным, и будет осуществляться общественный контроль над этим процессом.

В некоторых странах действительно кадастровой оценкой занимаются государственные оценщики – асессоры, в других привлекаются профессиональные оценщики, где-то существует смешанная система. Мировой опыт очень разнообразен.

В последнее время этот опыт начал обобщать Международный комитет по стандартам оценки (МКСО). В результате в МСО-2005 появилось руководство МР 13 «Массовая оценка для налогообложения имущества», а также «Методические рекомендации по массовой оценке для налогообложения имущества».

По поводу того, кто должен заниматься кадастровой оценкой, в последнем документе сказано: *«В сфере администрирования Массовой оценкой наблюдается тенденция, когда власти нанимают для обслуживания профессионально аккредитованных подрядчиков. Движение в направлении получения услуг извне направляется национальной политикой поощрения конкуренции, а в некоторых государствах осуществляется директивой правительства».*

В недрах уполномоченного органа власти была выработана следующая схема организации работ по кадастровой оценке (см. рис. 1).

Из этого рисунка видно, что в работах по кадастровой оценке наблюдается явный перекоп в сторону государственного уполномоченного органа (сейчас Росреестр) с исключением контроля над этими работами со стороны общественности и налогоплательщиков. Так в дореволюционной России на это обращали особое внимание. В состав губернских и уездных оценочных комиссий входили «гласные дум», представителя дворянского собрания и др. (см. выше). Эти комиссии могли влиять на методологию оценки и на сам процесс оценки. Из рисунка мы же видим, что межведомственной комиссии отведена лишь роль «предварительного рассмотрения результатов ГКО и поддержка сбора исходной информации». Профессиональным же оценщикам отведена незавидная роль «анализа информации о рынке недвижимости региона» и «проведение индивидуальной оценки стоимости объектов некоторых типов» по заказам «Исполнителей работ по ГКО».

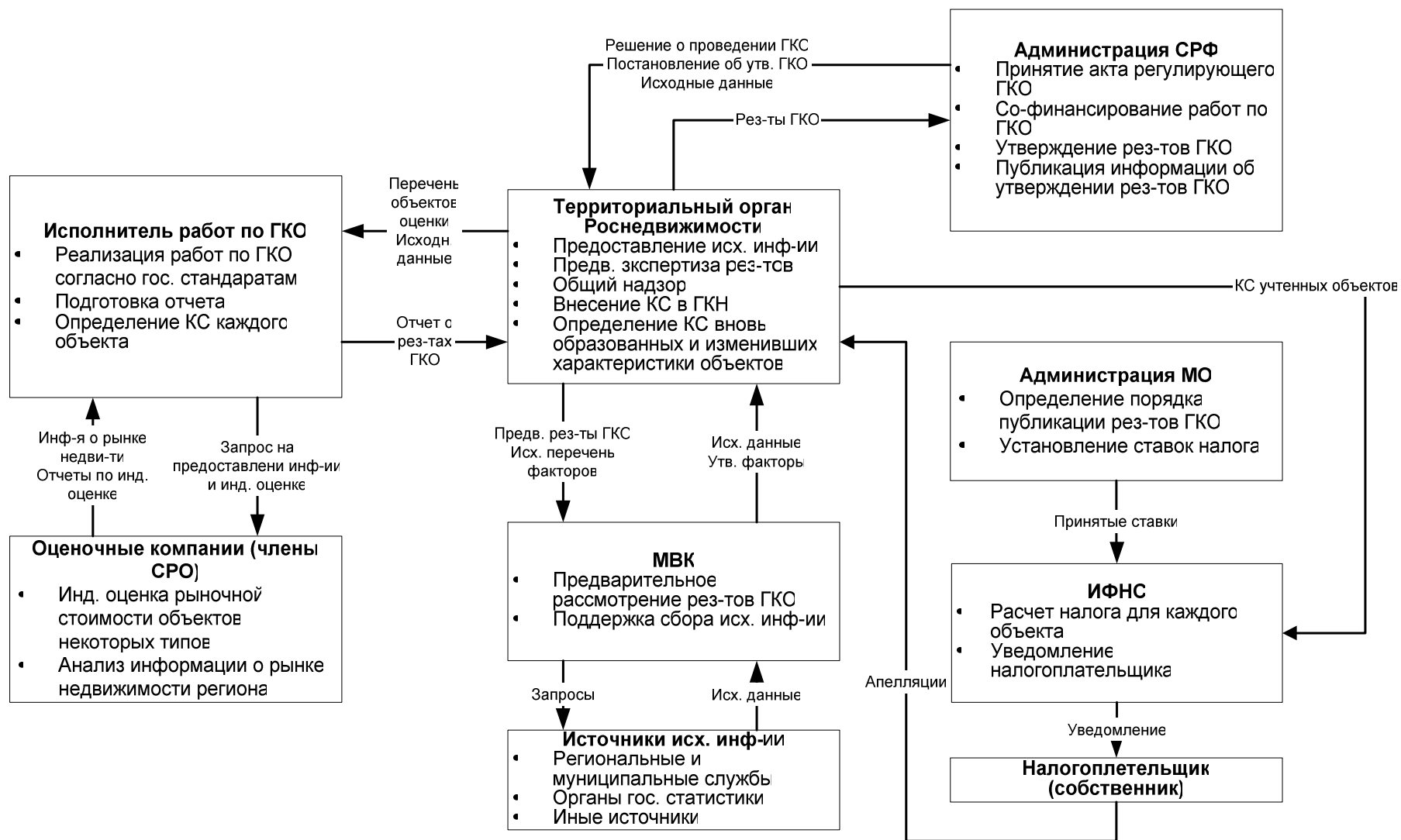


Рис.1 Организация и участники процесса кадастровой оценки земельных участков

Эта роль вытекает из принятой чиновниками методологии оценки, о которой будет подробно сказано в следующих публикациях. Здесь же отметим, что главным подходом кадастровой оценки принят сравнительный подход в форме метода сравнения продаж, в отличие от приведенного в данной статье исторического опыта, когда главным подходом, в том числе и в дореволюционной России, был доходный подход. Да, действительно, в наше время в ряде стран для целей массовой оценки успешно применяются метод сравнения продаж с использованием методов математической статистики. Но для этого успеха нужно иметь главное, а именно законодательно установленное декларирование сделок купли-продажи и сдачи в аренду недвижимого имущества и особые органы на местах, которые постоянно бы собирали информацию по сделкам с объектами недвижимости и обрабатывали бы ее (как, например, в Германии). Ни того, ни другого у нас нет. А есть только информация (и то не во всех местах) в средствах массовой информации о ценах предложения по продаже и сдаче аренду объектов недвижимости. Если опираться только на эту информацию (а другой просто нет), то можем получить просто виртуальную оценку, особенно в условиях кризиса, когда цены предложений просто оторвались от цен сделок. На этом оценочное сообщество очень сильно обожглось в проводимых оценках в Сочи, где фактически получились некоторые виртуальные оценки, которые и легли в основу компенсаций собственникам. Получился скандал, о возможности которого я предупреждал в своей статье /2/, и который еще далек до своего разрешения.

Так вот, чтобы выйти из этого щекотливого положения чиновники придумали оригинальный прием. То есть, если нет рыночной информации для применения метода сравнения продаж, то нужно привлечь профессионального оценщика, чтобы он определил рыночную стоимость недвижимого имущества методом индивидуальной оценки, а затем использовать эту информацию в своих расчетных моделях как рыночную информацию. Но если нет рыночной информации по сделкам, в арсенале остается только затратный подход, так как для доходного подхода в этом случае информации тоже нет. При применении же затратного подхода возникает много проблем, связанных с переходом от затрат к стоимости через «прибыль предпринимателя» или «внешнего износа» /5,6/, так как для их определения необходима рыночная информация, а ее нет. Замкнутый круг.

Таким образом, профессиональным оценщикам в процессе кадастровой оценки земельных участков отведена роль «таскать каштаны из огня».

Параллельно чиновниками уполномоченного ведомства разработано специальное программное обеспечение (СПО), которое представляет собой «черный ящик» и обязало всех исполнителей работ по ГКО использовать только его. Практически никто из профессиональных оценщиков не знаком с алгоритмами этого СПО, за исключением отдельных, «приближенных» фирм, однако из косвенных данных можно сделать вывод о

том, что это просто широко известные методы математической статистики, зашитые в стандартные программы пакета MS EXCEL, и известные еще русским земским оценочным статистикам. В этом отношении интересен сохранившейся отчет об оценке недвижимых имуществ г. Любима Ярославской губернии в 1913г./7/, где применялись эти методы, но с проведением расчетов на счетах и арифмометре.

Вообще, если еще раз обратиться к истории, то годом рождения Русской Оценочной Статистики или, по-современному, – «кадастровой оценки недвижимости» следует считать **1892** год – год блестяще проведенной кадастровой оценки недвижимости в г. Харьков. В конце XIX века в научных оценочно-статистических кругах отмечалось, что такой оценки не было проведено ни в одном городе Европы.

Успех этой оценки был обеспечен тем, что в состав гласных городской думы было избрано много профессоров высших учебных заведений, которые взяли за методологическое и организационное обеспечение оценки городского имущества для «целей фиска».

В 1892 году избрана специальная городская комиссия для «выработки оснований для переоценки, которое обеспечило бы справедливое обложение оценочным сбором, пропорционально доходности (в соответствии с «Городским положением» этот сбор не мог быть более 10% доходности или 1% стоимости имущества). Эта комиссия признала все проведенные до этого времени в городе оценочные работы не удовлетворительными.

Учреждено было городское статистическое бюро. Комиссия постановила собрать сведения обо всех домовладениях и квартирах г. Харькова с измерением их вместимости. На это выделялось 2 летних месяца !!! (около 9 тысяч домовладений и примерно 40 тыс. квартир и помещений). Было организовано 6 переписных участков с восемью работающими в каждом участке регистраторов. Они должны были обходить свои городские кварталы. Сначала они вручали собственникам «формуляры переписи», а через 7 дней являлись опять, чтобы дополнить то, что те напишут и произвести измерения «как дворовых мест, так и всех строений и квартир». С этой целью при каждом регистраторе был «мальчик 10-13 летнего возраста, который носил саженую рулетку с тесьмой для измерения площадей квартир и дворов и деревянный сажень для измерения высоты квартир и зданий». Для общего руководства ходом переписи думой из гласных избран был Наблюдательный Комитет, «на обязанность которого возложено было следить за правильностью отнесения при переписи имуществ к тому или иному роду виду их по теме или другим категориям и разрядам, определенным думой, затем произвести сводку и разработку собранного статистического материала, и выработку оценочных норм»

При такой организации дела за 2 месяца было описано все имущество г. Харькова. Еще за 2 месяца 16 счетчиков сделали исчисление «кубического содержания всех

домовладений и размеров площадей пустопорожних мест в квадратных саж.». Затем материал был передан Наблюдательным комитетом в распоряжение избранного думой Оценочной комиссии из «10 гласных и почтенных жителей города». Эта комиссия в течение осени и зимы работала по оценке каждого индивидуального имущества. При определении «норм на сложные владения комиссия отправлялась на место нахождения такого владения для личного осмотра»

Таким образом, **менее чем за год** вся работа была закончена. При этом был внесен существенный вклад в методологию кадастровой оценки, которая затем использовалась при проведении оценок в других городах империи. О методологии оценки будет сказано в следующих публикациях и в новой книге.

То есть история показывает, что при должной организации, заинтересованности, инициативе и желании можно достаточно быстро провести кадастровую оценку недвижимости в городах с использованием местных специалистов даже в отсутствие всяких «черных ящиков» в виде дорогостоящих СПО.

А теперь вернемся к современным временам. Итак, у нас решили, что задача очень сложна и ее надо решать силами специально созданных в центре служб, ФГУП, теруправлений и теротделов⁵. Причем решать ее надо постепенно, то есть сначала определить кадастровую стоимость земельных участков, а затем уже, в отдаленной перспективе, недвижимого имущества.

Что же в итоге этой работы. Они отражены в «Концепции создания единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости».

Показатели работы системы учета и регистрации по состоянию на май 2009 г.:

- зарегистрировано прав, ограничений (обременений) -144 633 585,
- поставлено на кадастровый учет земельный участок - **45 252 265**,
- проведен технический учет зданий, помещений, сооружений – 50 229 379.

В других источниках мы находим, что сведения о **«более чем о 38 млн. земельных участков»** переданы в налоговые органы для исчисления и взимания земельного налога»

Много это или мало. Для этого необходимо сравнить с аналогичной работой, проводимой за рубежом. В этом отношении весьма интересен опыт Канады. В провинции Онтарио для целей учета и оценки недвижимости в конце 1998 г. создана Корпорация по оценке муниципальной собственности (КОМС). В этой организации работают **1500**

⁵ для справки: Общая штатная численность объединенного Росреестра составляет **45 736** государственных служащих и **33 150** сотрудников государственных учреждений, а финансирование из государственного бюджета только на «системы регистрации и кадастра» только в 2009 году составляют **39 млрд. руб. !!!**

сотрудников в 37 отделениях. Совокупный бюджет организации **150 млн. долл.** Так вот в этой организации в базе данных учтено более 2,5 млрд. единиц и периодически проводится оценка более **4,5 млн.** объектов недвижимости на площади 412 580 кв. миль.

Как видно, что сравнение явно не в пользу нашей системы учета и оценки. Разница в разы.

Но может быть качество кадастровой оценки у нас лучше.

Из открытых источников можно сделать вывод о том, что к кадастровой оценке земельных участков допускаются только избранные организации, знакомые с работой «черного ящика» - СПО. В качестве таковых, в основном, работают 3 ФГУП, подчиняющиеся Роснедвижимости (теперь Росреестру):

1. ФГУП «ФКЦ «Земля»
2. ФГУП «Госземкадастр-съёмка»
3. ФГУП «Ростехинвентаризация – БТИ»

Проверка и экспертиза отчетов о кадастровой оценке земельных участков проводится на уровне теруправления и центрального офиса Роснедвижимости (Росреестра). Сейчас вводится новая система экспертизы отчетов – в открытом конкурсе выбираются организации, которые будут проводить оценку. Причем требования к этим организациям очень странные, но одно из них – иметь это пресловутое СПО. При этом полностью игнорируется тот факт, что сейчас имеются Экспертные советы 7-ми созданных СПО оценщиков, в которых состоят наиболее квалифицированные оценщики страны.

Приведем некоторые примеры результатов этой работы. В 2005 году в ряде городов РФ закончена кадастровая оценка «земель поселений». На рис.2 ниже представлены данные по кадастровой стоимости земель в ряде городов РФ по состоянию на 2005 г.

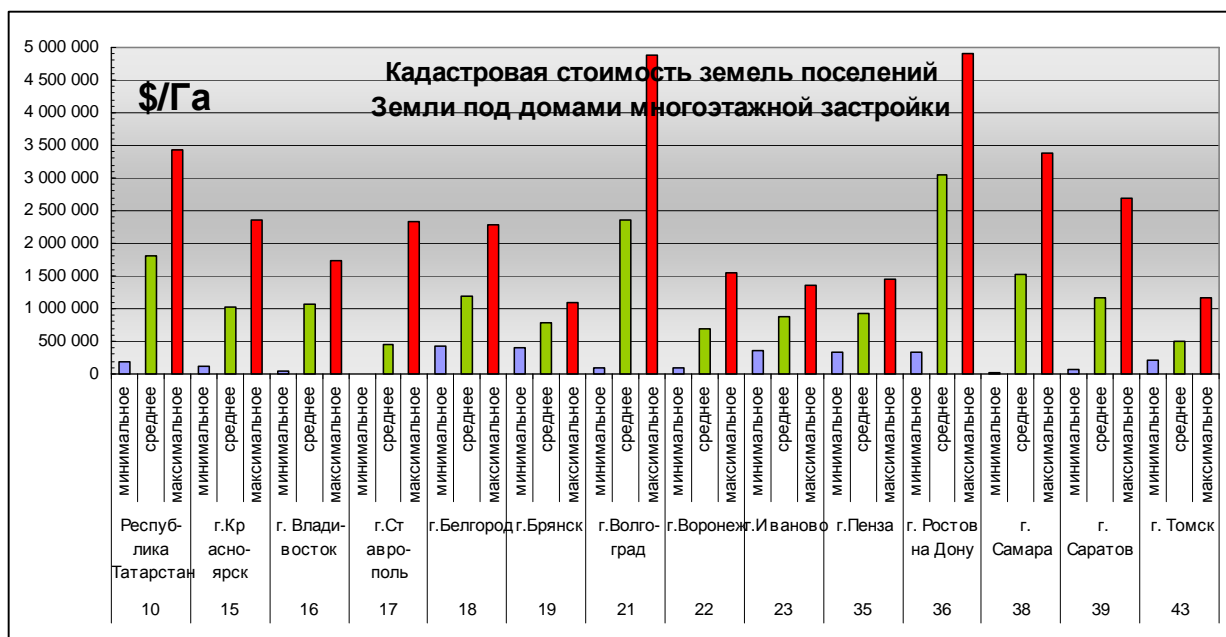


Рис.2 Кадастровая стоимость в долл.США на 1 Га земельного участка.

Выявить какую либо закономерность, экономическое содержание, да и просто логику в этих кадастровых стоимостях просто не удастся.

В 2005 году автору пришлось участвовать в работе по оценке инвестпроектов в г. Смоленск. Так вот, в результате проведенной работы по анализу рынка продажи земельных участков выяснилось, что этот рынок земли в этом городе практически отсутствует. Анализ имеющейся открытой информации свидетельствовал о том, что в конце 2004 г. администрация города проводила аукционы по продаже земельных участков под жилую застройку. Начальная цена аукционов составляла примерно **13–93 тыс. дол.** за 1 га. Имеющиеся единичные предложения земельных участков на вторичном рынке находились на уровне примерно **500 тыс. дол. за 1 га.** Кадастровая же стоимость этих участков была определена на уровне **1500-1800 тыс. дол. за 1 га.** Как она получилась из «рыночной информации» совершенно непонятно. То есть вся процедура определения кадастровой стоимости подобна некому шаманству. С таким же успехом местные власти могли просто назначить эту стоимость «с потолка» без всяких этих Росземкадастров, Роснедвижимостей и Росреестров и СПО в виде «черных ящиков». При этом были бы сохранены огромные бюджетные средства.

В итоге многолетней работы мы имеем суды, заваленные исками собственников, неудовлетворенных результатами кадастровой оценки, имеем значения кадастровой стоимости земельных участков, которые не имеют под собой никакого экономического обоснования и не могут применяться для целей управления недвижимостью, а только в фискальных целях. Кроме того, оценка построенная на текущих рыночных ценах (а на самом деле - на ценах предложений) требует ежегодной переоценки, так как ситуация на рынке резко меняется. Имеем также огромные расходы бюджета и неэффективный закрытый бюрократический аппарат, который проводит странные конкурсы и аукционы, а к налогу на недвижимость мы никак не можем даже подойти – все в отдаленной перспективе. И совершенно отсутствует методология кадастровой оценки недвижимости. При этом профессиональные оценщики страны, объединенные в СРО, практически полностью отстранены от этой работы. Имеем недовольное население, стоящие в огромных очередях в отделах Роснедвижимости (Росреестра), и недоверие к результатам кадастровой оценки земельных участков, так как местные власти, общественность и собственники от нее отстранены и не могут даже оспорить ее результаты в досудебном порядке⁶.

Даже бюрократия российской империи, высмеиваемая в произведениях М.Е. Салтыкова- Щедрина, работа лучше и эффективнее (см. исторический обзор). Наверное,

⁶Методические рекомендации по массовой оценке для налогообложения имущества:

«5.1.4. Оценщик не должен ограничивать пределы исследований или анализа до такой степени, которая **нанесет ущерб доверию к итоговым мнениям и заключениям** в контексте предполагаемого использования оценки» .

скоро в учебниках будут разделы, посвященные тому, как не надо организовывать и проводить кадастровую оценку на примере новейшей практики России.

Кадастровая оценка недвижимости

Почему я так подробно изложил свое видение проведенных работ по кадастровой оценке земельных участков? Да потому, что задачу введения налога на недвижимость и проведение кадастровой оценки недвижимости у нас никто не отменял и ее, в скором времени, придется проводить профессиональным оценщикам с учетом вышеизложенного опыта (естественно при принятии политических решений по ускорению работ).

Ясно, что если мы вновь отдадим процесс оценки в руки чиновников, то получим то, что имеем с кадастровой оценкой земельных участков. В таком случае ее лучше вообще не проводить.

А такие попытки уже были. Наш бюрократический аппарат попытался решить задачу кадастровой оценки недвижимости также как и решал ее при кадастровой оценке земельных участков, то есть прописать процедуру в законе и далее путем создания методических указаний и «черных ящиков» монополизировать оценку и замкнуть ее на свои ФГУП и фирмы.

Однако, по какой-то причине, это не получилось.

В 1997 году был принят Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (№ 221-ФЗ от 24 июля 2007 г.), который вступил в силу с 1 марта 2008 г. (за исключением отдельных положений). Данный Федеральный закон регулирует кадастровый учет земельных участков, объектов капитального строительства, зданий, сооружений, помещений, и т.д. В законе определены процедуры ведения кадастра, процедуры учета (основания, сроки, объекты учета и т.д.) реализации кадастровой деятельности. Переходный период, установленный до 1 января 2010 г., введен для исполнения особых положений данного Федерального закона, касающихся уже зарегистрированных объектов недвижимости, а также специфики реализации некоторых положений закона. То есть он прописывает процедуры формирования объектов оценки и подготовки исходных данных для ее проведения, которые должны проводить «кадастровые инженеры».

При его подготовке вопросы кадастровой оценки недвижимого имущества пытались прописать в законе, однако в окончательной редакции они были исключены. Было сделано предположение, что они станут предметом отдельного закона или будут внесены в качестве изменений в действующий Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», то есть, установлено, что оценка будет проводиться профессиональными оценщиками.

Только в этом году Госдума приступила к рассмотрению поправок в ФЗ-135 и рассмотрела их в первом чтении. Однако эти поправки касаются только определения (неудачного) понятия «кадастровая стоимость», страхования оценщика (30 млн. руб.) и ряда других второстепенных вопросов, не решая главные, о которых сказано выше.

Главное, что вопрос методологии кадастровой оценки недвижимости остается открытым. По этому вопросу также имеется очень мало публикаций и в научно-оценочной литературе, да и практика кадастровой оценки не освещается в специальной литературе, как это было, например, в дореволюционной России.

Сейчас всему оценочному сообществу необходимо сосредоточиться на выработке стандарта по кадастровой оценке недвижимости. Однако, удивительное дело, в этих изменившихся условиях чиновники продолжают «осваивать» деньги на выработку новых «черных ящиков». Так из материалов I Международного конгресса «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России», секции «Проблемы оценки стоимости имущества для государственных нужд» (26 ноября 2008г.) можно узнать, что существует проект МБРР «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости», который выполняет Управление оценки объектов недвижимости Роснедвижимости. В рамках этого проекта в 4 регионах страны был проведен эксперимент по кадастровой оценке недвижимости, в том числе в 2007-2008 г.г. в Кемеровской области. При проведении семинара в мае этого года в г. Кемерово <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=159&page=1> мы специально поинтересовались об итогах этого эксперимента. Оказалось, что в местное теруправление Росреестра прислали очередной «черный ящик» и местные чиновники попробовали применить его к оценке объектов недвижимости. Выяснилось, что выдает он очень странные результаты. На этом эксперимент закончился.

То есть, вместо того, чтобы вместе с оценочным сообществом заняться разработкой стандарта кадастровой оценки, опять идет процесс «освоения» денег под выдачу неких «черных ящиков».

Мне кажется, чтобы не наделать новых ошибок, необходимо сначала глубоко изучить мировой и российский опыт кадастровой оценки недвижимости, а затем отработать методологию с учетом особенностей наших локальных рынков недвижимости, целей оценки и наличия достоверной исходной информации.

Автор планирует в следующих публикациях высказать свою точку зрения по этим вопросам, особенно относительно методологии кадастровой оценки недвижимости. Призываю также других специалистов- теоретиков и практиков, высказать свои мнения и предложения с тем, чтобы профессиональные оценщики смогли подойти к возможному процессу кадастровой оценки с единых согласованных позиций, а не так как это, например, происходило в оценках для целей Олимпиады в Сочи и в процессе кадастровой оценки земельных участков.

Список использованных источников.

1. Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента. . – М.: Маросейка, 2009г.- 416 с.
2. Коростелев С.П. Проблемы оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков. <http://www.soosibir.ru/etc.htm?id=185>
3. Львов. Д.С., Медведева О.Е., Микерин Г.И., Смоляк С.А. Кадастровая стоимость – чем это грозит Москве?
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=2104>
4. Палий Н.В. О несостоятельности проведенной государственной кадастровой оценки земель крупных городов и ее причинах. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации», Выпуск 3, М.: 2004 г.
5. Коростелев С.П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе. 2009г. <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=132&page=1>
6. Коростелев С.П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе. Продолжение. 2009г.
<http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=160&page=1>
7. Метод оценки городских недвижимых имуществ. Доходность, стоимость и отношение доходности к стоимости. Оценка недвижимых имуществ г. Любима Ярославской губернии, 1913г.