

Причины существенного расхождения рыночной и кадастровой стоимости ЗУ и ОКС

Кузнецов Д.Д.

Источники:

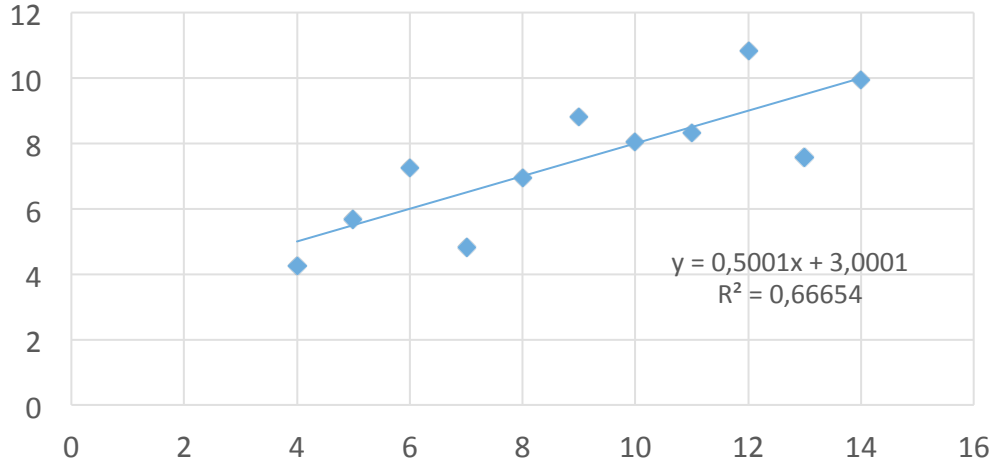
- 1) Концепция Озерова – создание СПб НМСО - 2011**
- 2) Сравнение ГКО в СПб и Москве (отчеты о ГКО, комиссия, отчеты о РС, заключения суд. экспертов) - 2019**
- 3) Новая концепция – 2019. Вклад НМСО.**

Проблемы (недостатки):

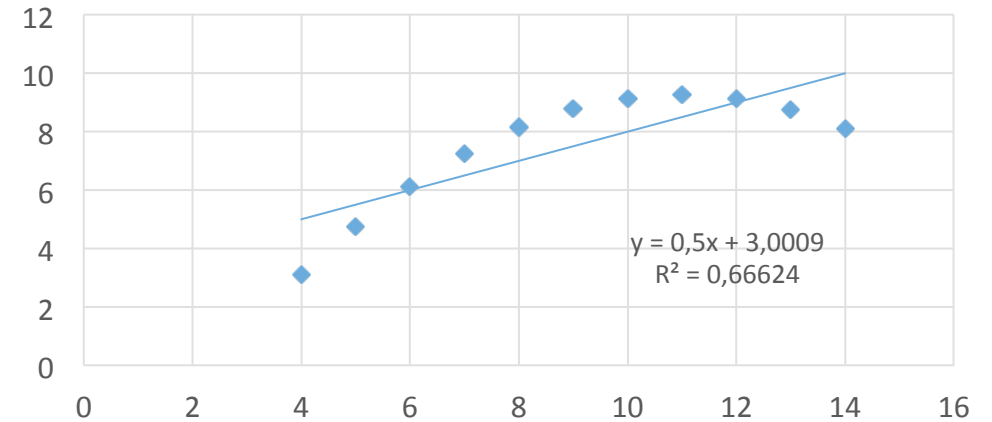
- 1) Соккрытие информации. Невозможность воспроизведения:**
 - **Не скачать отчет и важные его части (аналоги)**
 - **Часть данных скрыта (показатели 33)**
 - **Не понятно, как получены к-ты в формулах.**
Математическая ветвь квалиметрии дает возможность строить графики и показывать расчетные веса факторов.

Квартет Энскомба (от М. Ласкина)

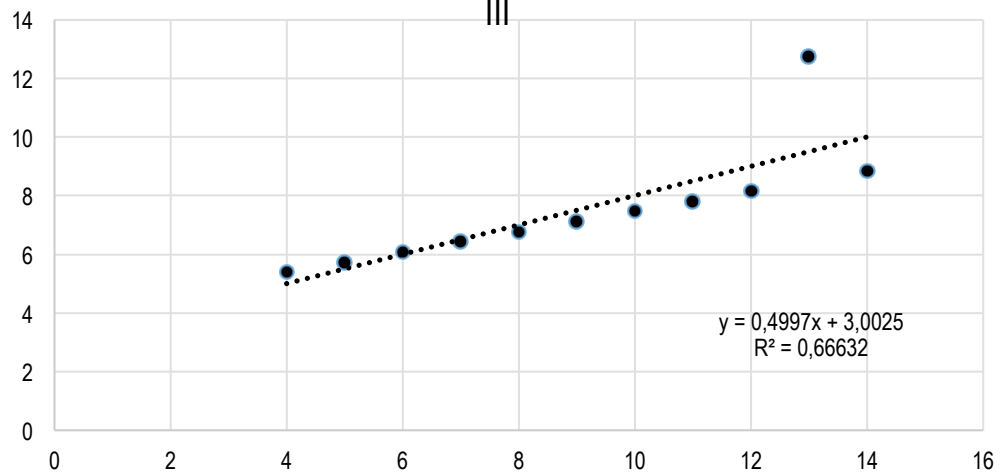
I



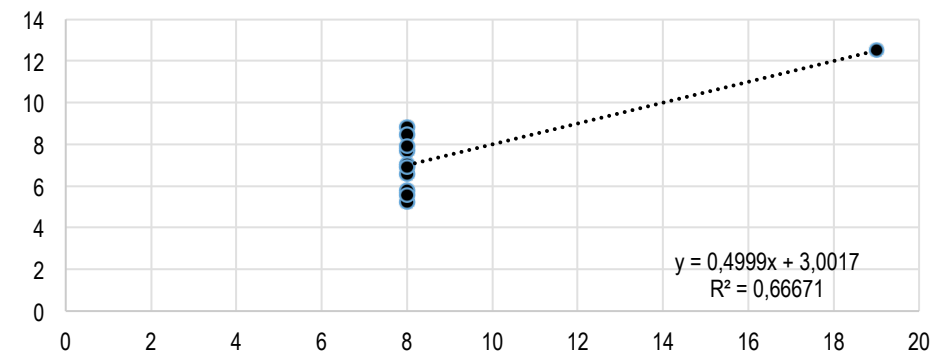
II



III



IV



Квартет Энскомба (от М. Ласкина)

I		II		III		IV	
x	y	x	y	x	y	x	y
10	8,04	10	9,14	10	7,46	8	6,58
8	6,95	8	8,14	8	6,77	8	5,76
13	7,58	13	8,74	13	12,74	8	7,71
9	8,81	9	8,77	9	7,11	8	8,84
11	8,33	11	9,26	11	7,81	8	8,47
14	9,96	14	8,1	14	8,84	8	7,04
6	7,24	6	6,13	6	6,08	8	5,25
4	4,26	4	3,1	4	5,39	19	12,5
12	10,84	12	9,13	12	8,15	8	5,56
7	4,82	7	7,26	7	6,42	8	7,91
5	5,68	5	4,74	5	5,73	8	6,89

Характеристика	Значение
Среднее значение переменной x	9.0
Дисперсия переменной x	10
Среднее значение переменной y	7,5
Дисперсия переменной y	3,75
Корреляция между переменными	0,816
Прямая линейной регрессии	$y=3+0,5x$
Коэффициент детерминации линейной регрессии	0,67

Проблемы (недостатки):

2) Безобразный порядок рассмотрения и утверждения МУ:

- Кто автор? Триумф бюрократизма**
- Очень сомнительные положения
(износ)**
- Отчет – это услуга? Или
исследовательская работа?
Интервальное мышление**

Проблемы (недостатки):

3) Отсутствие единства методологии:

- НДС**
- Что такое ОКС?**
- Подходы и методы земля и ОКС**

Москва:

$ЗП=ЗУ+ОКС=20+80=100$ (вес 30%)

$СП=150$ (вес 70%). $РС=135$ (27+108)

«Питерская» концепция приводит к занижению КС и РС как ЗУ, так и ОКС

Проблемы (недостатки):

4) При оценке ОКС игнорируется строительная наука и практика!

(Тарасевич, Кузнецов, Сморгонский, Бойко, Козин – 1996)

- Засилье КО-ИНВЕСТ, игнорирование др. методов формирования ЗЗ**
- Антинаучные методы оценки износа. Оптимизм дилетантов**
- Если покупатель наивен, то эксперт тоже должен быть наивным?**

Меры (что делать?):

- 1) Поставить подписи под МУ. Обсудить их содержание не только с оценочным бизнесом, а с учеными**
- 2) Обсудить и опубликовать список запрещенных замечаний или классификацию замечаний**
- 3) Если есть акт технического освидетельствования, то считать износ по нему. Поощрить проведение ТО зданий.**

Меры (что делать?):

- 4) Рекомендации по выбору подходов и методов**
- 5) Ввести справедливую стоимость в базу оценки. Замена РС на СС**
- 6) Отмена оценочного рабства**
- 7) Расчетный файл – модель стоимости неотъемлемая часть отчета**
- 8) Использовать бесплатные сметные нормативы, содержащиеся в Федеральном реестре сметных нормативов (ФРСН), а не платные сметные нормативы, содержащиеся в частных изданиях**

Выводы:

**«ЗАМГЛАВЫ МИНЭКОНОМИКИ ИЛЬЯ ТОРОСОВ О РЕФОРМЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»**

Это регулирование рынка оценки, а не оценочной деятельности.
Корректирование закона с позиций «рынка». И.Торосов – выходец из
банковского сектора.

Концепция Озерова (2011):

интервал доверия, квалитметрическое моделирование, ИИА,
стоимость человеческого капитала, групповая оценка.

**Стиль НМСО – открытая дискуссия, исключая
критику, направленную против одной из точек зрения.**

«Пусть расцветут 100 цветов, пусть соперничают 100 школ»
Мао-Дзедун. Запрет на запрет мнений, методов, подходов...