

# Кадастровая оценка. Пути законодательного совершенствования.



## КАМИНСКИЙ Алексей Владимирович

Руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре;

Член четырех Рабочих групп при Государственной Думе по оценке, недвижимости, имущественным налогам и саморегулированию

Президент НП «СРО оценщиков «Экспертный совет»



Москва, 20 января 2016 года

*так должно быть*



**Оспаривание  
кадастровой  
СТОИМОСТИ**

**интересы  
Бизнеса и Населения**

**интересы  
Государства**

**Кадастровая оценка**

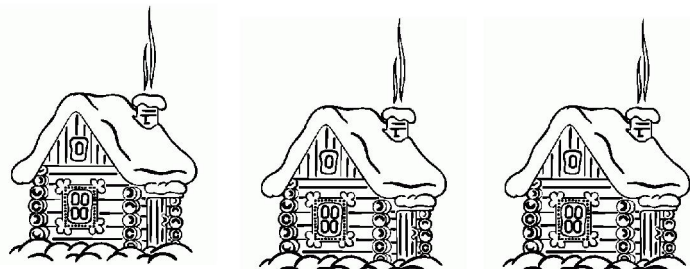
# *Учет локальных интересов*



## *Вопрос 1*

**Должна ли кадастровая  
стоимость иметь  
рыночную природу  
(быть максимально  
приближенной  
к рыночной стоимости)?**

## Вопрос 2



$$f(x_1, x_2, \dots, x_3) = C_K$$



**Должна ли деятельность  
по определению кадастровой  
стоимости относиться к  
профессиональной оценочной  
деятельности?**

# кадастровая оценка

## вчера и сегодня

1. Исполнитель определяется на аукционе – кто быстрее и кто дешевле
2. Некачественная информация в Перечне объектов оценки
3. Нет единой методологии
4. Административное давление на исполнителей

## качество



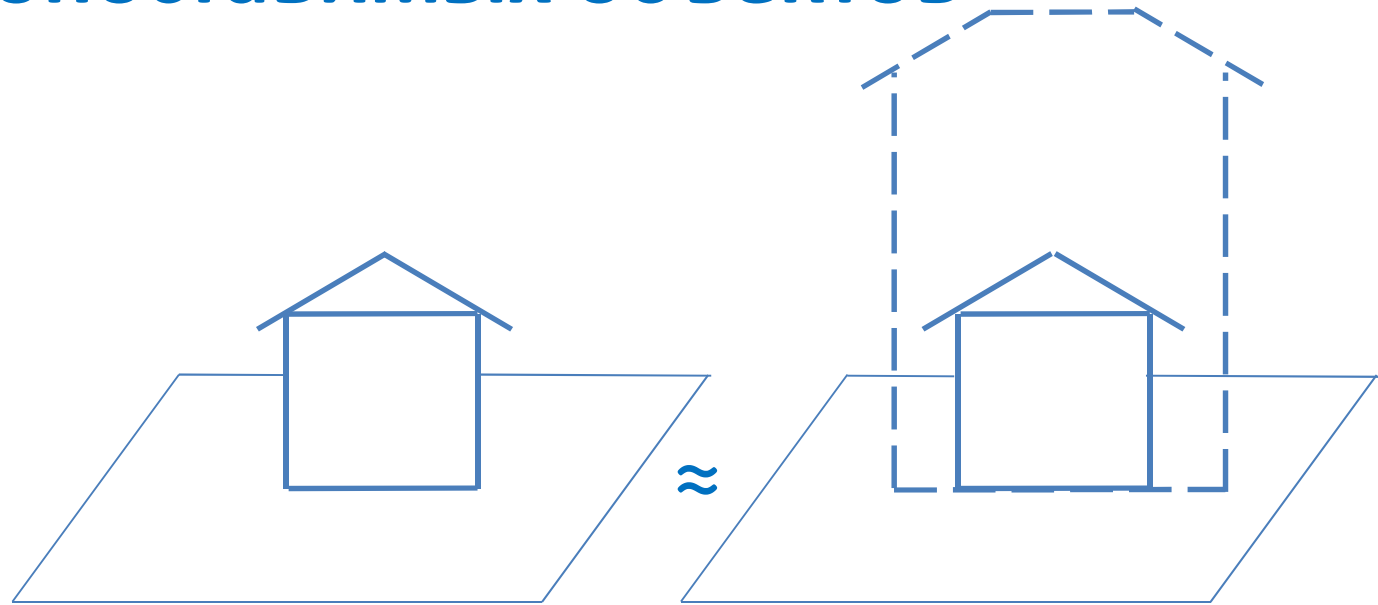
### **Вопрос 3**

**Считаете ли Вы НЕдопустимым  
снижение требований  
к исполнителям работ по определению  
кадастровой стоимости?**

### **Вопрос 4**

**Должен ли соблюдаться  
принцип независимости  
в отношении исполнителя работ по  
определению кадастровой стоимости?**

# Кратная разница в кадастровой стоимости сопоставимых объектов



вид  
разрешенного  
использования

для  
**индивидуальной**  
жилой застройки

для жилищного  
строительства,  
для постоянного  
проживания,  
под жилой дом

**22 000** аналогичных земельных участков в Московской области



# Некачественная информация по ВРИ для земельных участков

**15-20%** – информация о ВРИ отсутствует

**5-30%** – информация о ВРИ не соответствует факту

**до 5%** – информация неоднозначна:

- «в собственность»;
- «для иного использования»;
- «под застройку»;
- «для строительства»;
- «неопределено».



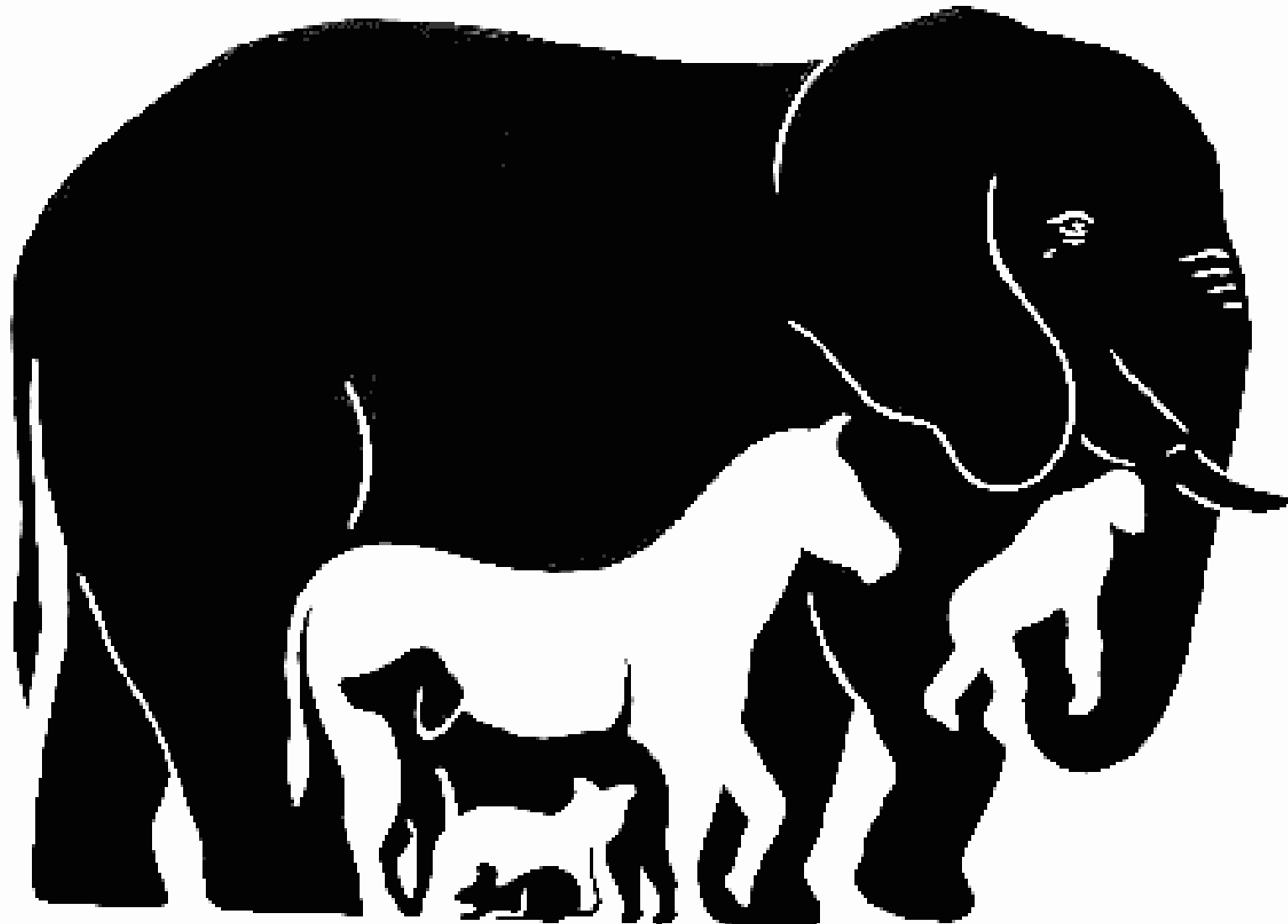
# Характеристики объектов капитального строительства

Характеристика	Проблема	Доля объектов (~), %
Площадь	информация некорректна (квартиры менее 1 м <sup>2</sup> , многоквартирные дома до 20 м <sup>2</sup> или 22 589 111 м <sup>2</sup> )	5
Наименование	информация некорректна («основное», «Умелые ручки», «нежилое»)	свыше 30
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	информация отсутствует / некорректна (1500 год для МЖС)	от 20 <b>до 80</b>
Материал стен	информация отсутствует / некорректна: <ul style="list-style-type: none"> <li>• для зданий</li> <li>• для помещений</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• свыше 30</li> <li>• <b>свыше 50</b></li> </ul>

# Причины получения разных результатов: неоднозначное толкование данных



**Каждый в кадастре увидит что-то свое**



## **Вопрос 5**

**Нужно ли  
в первоочередном порядке  
повысить качество  
(полнота, достоверность,  
непротиворечивость) исходной  
информации по объектам  
оценки, содержащейся  
в государственном кадастре  
недвижимости?**

## **Вопрос 6**

**Нужен ли  
досудебный механизм  
оспаривания  
кадастровой стоимости  
отдельных объектов  
недвижимости на основе отчета  
об оценке их рыночной  
стоимости?**

## Вопрос 7

**Нужно ли в состав Комиссий по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости включать представителей СРО оценщиков и бизнес-объединений (например, ТПП РФ, РСПП, ОПОРА РОССИИ)?**

## Вопрос 8

Считаете ли Вы **НЕдопустимым** **снижение** контроля качества оценочных работ, предусмотренного действующим законодательством:

- для отчетов об определении кадастровой стоимости;
- для отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных для цели оспаривания кадастровой стоимости?



# Позиция Сообщества

1. Общественный совет при Росреестре



2. Позиция ряда региональных сообществ  
(Пермский край, Челябинская, Волгоградская, Ульяновская,  
Смоленская, Новосибирская области, Республика Хакасия)



3. «Деловая Россия»



4. ОПОРА РОССИИ



5. Торгово-промышленная палата РФ



6. РСПП



7. Общественная палата РФ



8. Всероссийский оценочный Форум



9. Рабочая группа Государственной Думы



## **Вопрос 9**

**Считаете ли Вы необходимым  
проведение  
широкого  
публичного обсуждения  
проблем кадастровой оценки  
и оспаривания кадастровой  
стоимости и механизмов их  
решения?**