

Кадастровая оценка. Пути законодательного совершенствования.



КАМИНСКИЙ Алексей Владимирович

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

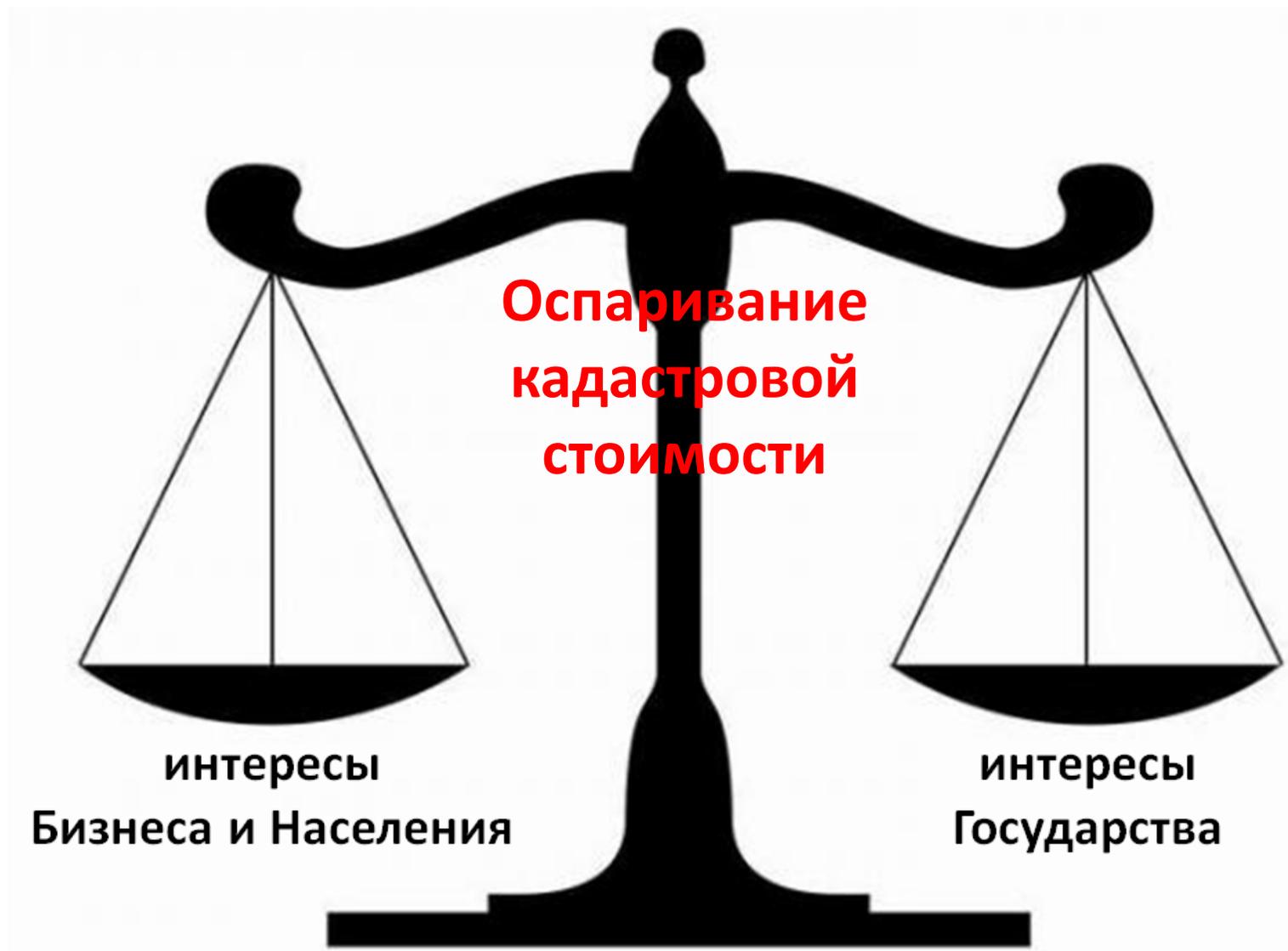
Член четырех Рабочих групп при Государственной Думе по оценке, недвижимости, имущественным налогам и саморегулированию

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

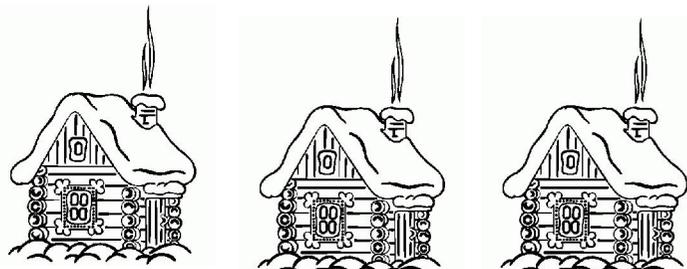
Учет локальных интересов



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



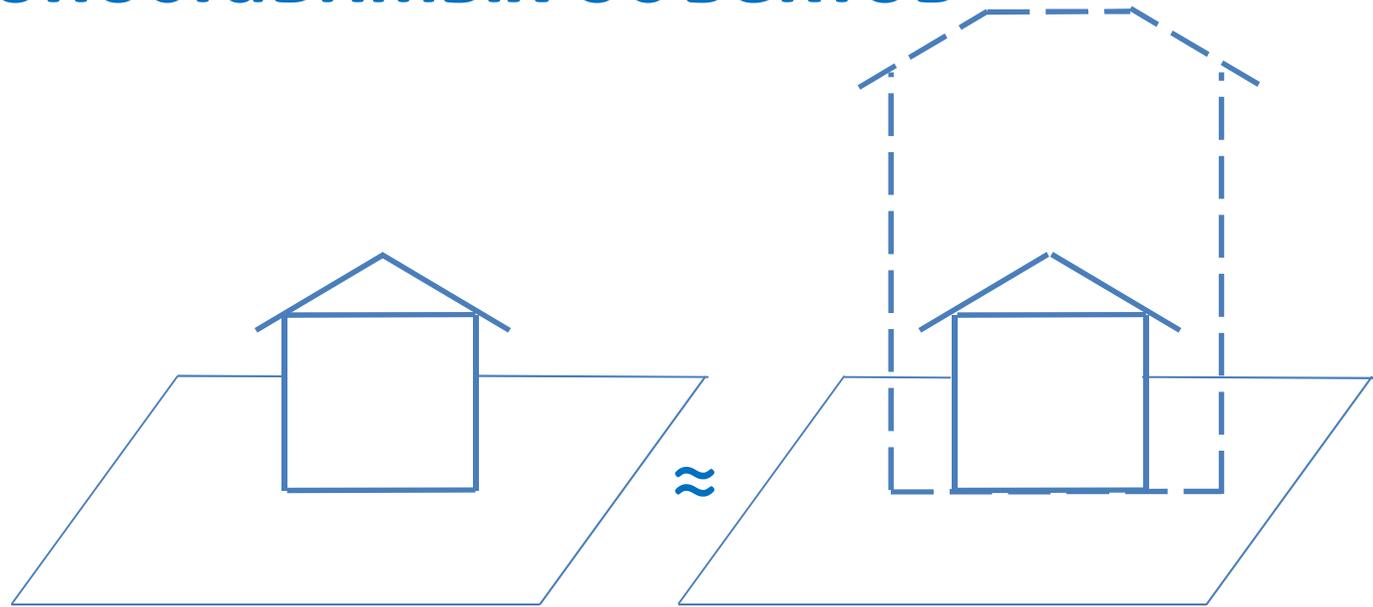
Вопрос 3

**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».



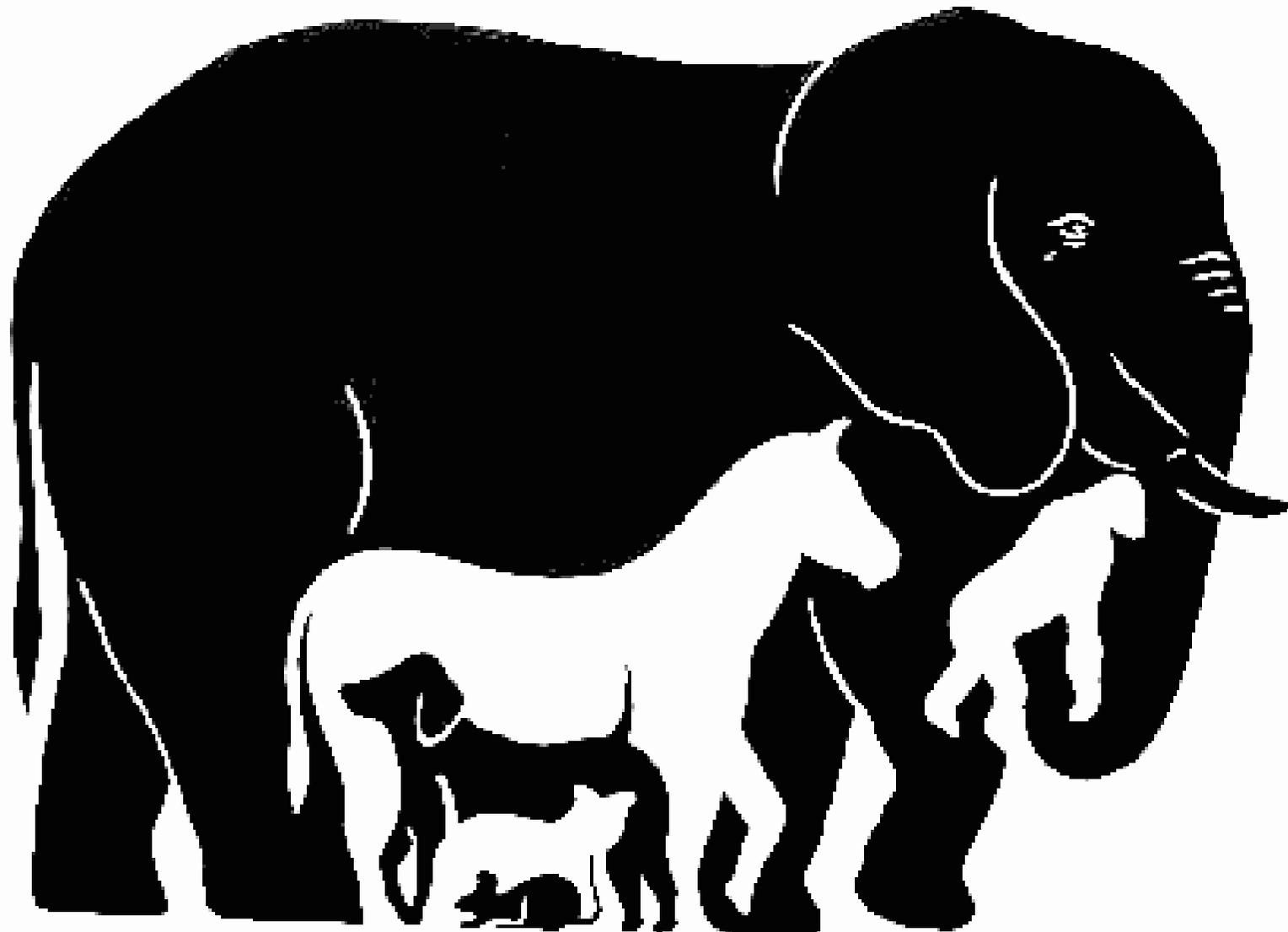
Характеристики объектов капитального строительства

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

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



ОПОРА РОССИИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

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?**