**I. Сайт Росреестра – Комиссии по оспариванию**

Обобщенные сведения по работе Комиссии

<https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/>

Отчеты об определении кадастровой и об оценке рыночной стоимости

<http://www.rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO>

**II. Сведения о работе Комиссии по оспариванию в Санкт-Петербурге**

1. За весь период работы Комиссии (ноябрь 2012 – март 2016) рассмотрены 326 заявлений (включая повторные) по объектам недвижимости, из них 227 (почти 70%) – по земельным участкам. 99 заявлений – по зданиям и помещениям.

2. В период с начала работы Комиссии (приказ Росреестра от 08.08.2012 № П/350 при Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу) до внесения изменений приказом Минэкономразвития России от 16.05.2013 №259 в Порядок создания и работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 №263, комиссией было рассмотрено 80 заявлений, из них отклонено 79 (99%) – в связи с отсутствием единогласия членов Комиссии. В единственном удовлетворенном случае снижение КС – 9%.

3. В период август 2013 – декабрь 2015 рассмотрены заявления по 203 объектам, из них удовлетворено – 42, т.е. чуть более 20%. С учетом вполне приличного качества кадастровой оценки в СПб это процент можно рассматривать как нормальный.

4. В январе – марте 2016 г. рассмотрены заявления по 43 объектам, удовлетворены 18 из них. Т.е. 42%. Повышенная доля положительных решений объясняется главным образом повторным прохождением отчетов об оценке РС после устранения замечаний.

**III. Типичные замечания к отчетам об оценке рыночной стоимости при оспаривании результатов кадастровой оценки в Санкт-Петербурге**

1. Оспаривание КО земельных участков.

1.1. Сравнительный подход:

- расчет стоимости оцениваемого ЗУ проведен «построением квалиметрической модели» без учета всех существенно влияющих факторов и с кодировкой факторов в порядковой шкале. Такая реализация рассматривается теорией квалиметрии как недопустимая при решении задач оценки качества в шкале отношений (построении зависимости цена-качество);

- объекты-аналоги выбраны из других сегментов рынка.

1.2. Доходный подход:

- в расчетах учтен разрешенный вид использования, отличающийся от вида (видов) фактического использования;

- в расчете учтен один из видов фактического использования, доходы от остальных не учтены;

- технико-экономические параметры застройки ЗУ в рамках фактического вида (видов) использования выбраны без проведения анализа НЭИ (п.16 ФСО 7), предусматривающего поиск варианта, максимизирующего продуктивность ЗУ;

- при формировании затрат на строительство начислена прибыль предпринимателя;

- при определении РАП использованы аналоги из более низкого класса бизнес-центров (В, В-), нежели объект оценки (В+);

- при формировании чистого дохода вычтены операционные расходы, что противоречит использованию «чистых» (triple net) арендных ставок;

- ставка дисконтирования определена на основе кумулятивной модели и «опроса экспертов» в размере, существенно превышающем доходности проектов по строительству и эксплуатации коммерческой недвижимости на дату оценки;

- капитализация потока доходов проведена по «реальной» ставке дисконтирования, причем долгосрочные темпы роста приняты по прогнозам темпов инфляции на ином рынке (потребительская корзина).

2. Оспаривание КО объектов капитального строительства.

2.1. Отказ от использования затратного подхода, свободного от погрешностей определения РС ЗУ, даже в качестве индикативного (п. 29 ФСО 7), представляется необоснованным.

2.2. Сравнительный подход:

- полученная в отчете РС ЗУ, вычитаемая из стоимости ОН, в несколько раз превышает кадастровую стоимость этого же ЗУ. Комментарием этому расхождению в отчете не дано;

- расчет стоимости ОН (ЗУ + ОКС) проведен «построением квалиметрической модели», см. выше п.п.1;

- при расчете РС ОН отобраны аналоги из других сегментов рынка;

2.3. Доходный подход:

- по ставке дисконтирования – см. п.1.2.

2.4. Затратный подход:

- выбран (ы) аналог (и) иной конструктивной системы и/или существенно иного объема, чем у оцениваемого здания; выбор не обоснован;

- выбор класса качества объектов-аналогов по справочнику КО-Инвест проведен с нарушением процедуры, оговоренной общей частью справочника, класс качества занижен;

- проведен расчет функционального устаревания из-за несоответствия объектов современным требованиям, без конкретного указания требований для оцениваемого объекта;

- при расчете прибыли предпринимателя не учтены вмененные издержки, связанные с приобретением прав на ЗУ.

2.5. Согласование результатов

- затратному подходу, свободному от погрешности определения РС ЗУ присвоен существенно меньший или нулевой вес; выбор весов не обоснован;

2.6. Общее замечание:

Оценщики готовят отчеты по оценке РС для споров (комиссия, суд) так же, как привыкли их готовить для заказчика. Отсюда – масса оснований для мелких замечаний, «работающих» против отчета в глазах членов комиссии.

**IV. Общие вопросы функционирования комиссий по оспариванию**

1. Место в процессе оспаривания – досудебное урегулирование. Однако нормы функционирования комиссий не согласованы с нормами рассмотрения этих же споров в суде (см., например, Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 №28).

2. Отсутствие (необязательность) состязательности при определении соответствия «требованиям, установленным статье 11 Федерального закона, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки».

3. Неопределенность основы для принятия решений комиссией: с одной стороны – п.12 Порядка: голосование («присяжные заседатели», голосование по убеждению), с другой – п.20: «комиссия принимает решение», если отчет об оценке соответствует.

4. Работа членов комиссий «на общественных началах», приводящая в условиях высокой нагрузки к повышенным рискам отклонения вполне «достоверных» отчетов.

Вместе с тем комиссии как место сопоставления различных оценок нужны. Прежде всего – для выявления ошибок и недостатков проведения кадастровой оценки. Но также – для выявления недостатков оценок рыночных стоимостей.

*Николай Баринов*

*17.03.2016*