



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovnet.ru, mail@srosovnet.ru

МР-2/16 от 08.02.2016 г.

реквизиты документа



«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Экспертного совета

/В.И. Лебединский/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ по вопросу разницы рыночной и кадастровой стоимостей объектов недвижимости

НП «СРОО «Экспертный совет» рассмотрело ряд обращений и фактов, связанных с ошибочной трактовкой разницы рыночной и кадастровой стоимостей объектов недвижимости, в том числе как основание для определения ущерба, и сообщает следующее.

1. Рыночная и кадастровая стоимости объектов недвижимости не равны между собой и могут совпадать лишь случайным образом или при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в результате оспаривания.

2. Расчет кадастровой стоимости основан:

- на методах массовой оценки, которые предполагают усредненный расчет с высокой степенью погрешности и значительным количеством допущений;
- на данных, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, который не содержит описание ряда факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость. Кроме того, значительная часть имеющихся в ГКН характеристик часто бывает не заполнена или содержит ошибки.

Каждый объект недвижимости обладает индивидуальными характеристиками, которые можно учесть только при индивидуальной рыночной оценке.

Кадастровая стоимость в ряде случаев искажается под влиянием заказчиков и в результате некачественного исполнения работ.

3. Учитывая описанную выше специфику кадастровой оценки, связанную с отличиями в составе и качестве исходных данных, методологии и практике реализации оценки, законодательством предусмотрен порядок оспаривания кадастровой стоимости путем установления кадастровой в размере рыночной, что находит свое отражение в массовой статистике таких оспариваний. Например, по данным сайта Росреестра (rosreestr.ru) за 2015 год:

- Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости удовлетворили заявления о снижении кадастровой стоимости (установлении ее в размере рыночной) по более чем 21 000 объектов недвижимости;
- в судах удовлетворено порядка 4 000 исков по снижению величины кадастровой стоимости.

4. При анализе отличия кадастровой и рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости следует также принимать во внимание период времени между датами, на которые определены стоимости, а также динамику соответствующего сегмента рынка за указанный период.

Таким образом, величина кадастровой стоимости не может использоваться как замена рыночной стоимости в вопросах совершения сделок, определения ущерба и т.д.