



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

НП «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Новое в оспаривании кадастровой оценки

Март, 2015

Дата оценки для вновь образованных ОН (1)

24.18



24.19

Статья 24.18 135-ФЗ Рассмотрение **споров** о результатах определения кадастровой стоимости

В **случае оспаривания** результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, **по состоянию на которую** установлена его кадастровая стоимость.

Дата оценки для вновь образованных ОН (2)

Статья 24.19 135-ФЗ Определение кадастровой стоимости **вновь учтенных** объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, **в отношении которых произошло изменение** их количественных и (или) качественных характеристик

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости является **дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости**, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости.

Дата оценки для вновь образованных ОН (3)

Статья 24.19 победила!

Датой определения кадастровой стоимости земельного участка является **дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости.**



Решение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №58-АПГ14-24, объект в Хабаровском крае

Решение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №81-АПГ14-13, объект в Кемеровской области

Решение ВС РФ от 28.01.2015 по делу №55-АПГ14-16, объект в Республике Хакасия

Как использовать 24.19

В каких случаях выгодно воспользоваться статьей 24.19 и установить кадастровую стоимость на «текущую» дату?

- 1. Цены на рынки недвижимости в результате кризисных явлений упали, соответственно текущие цены могут быть меньше кадастровой**
- 2. Есть отрицательное решение суда, второй раз такой же иск не подать.**

Что можно сделать?

- 1. Отмежевать часть земельного участка или сменить вид разрешенного использования. Кадастровая палата рассчитает кадастровую стоимость на дату внесения сведений в государственный кадастр.**
- 2. Теперь можно оспаривать через Комиссию/суд, рассчитав рыночную стоимость на новую дату.**

Порядок производства по судебным делам об оспаривании

Установление рыночной стоимости ОН относится к сфере **публичных правоотношений**, т.к. одной из сторон этих правоотношений являются органы госвласти субъектов РФ с учетом особенностей, предусмотренных главой 23 ГПК РФ

Решение ВС РФ Дело №91-АПГ14-4 от 17.12.2014, объект в Псковской области

Решение ВС РФ Дело №81-АПГ14-13 от 04.02.2015, объект в Кемеровской области

Решение ВС РФ Дело №75-АПГ14-7 от 11.02.2015, объект в Республике Карелия

Суд должен проверять отчет об оценке

Решение ВС РФ Дело №91-АПГ14-4 от 17.12.2014, г. Москва:
Суд должен проверять отчет, представленный заявителем

Решения местных судов

Новосибирского областного суда от 02.02.2015 по делу №3-2/2015

Новосибирского областного суда от 25.02.2015 по делу №3-37/2015

Челябинского областного суда от 11.02.2015 по делу №3-96/2015

Челябинского областного суда от 11.02.2015 по делу №3-97/2015

Московского областного суда от 20.01.2015 по делу № 3-25/15

Ставропольского краевого суда от 19.02.2015 по делу 3-40/15

Замечания судов

- Не учтено разрешенное использование объектов аналогов, вместо этого оценщиком используется «функциональное назначение» земельных участков. Судья апеллирует к утвержденным видам разрешенного использования (ВРИ) и указывает, что при этом нет корректировки на различия в по видам использования.
- Не учтено наличие объекта недвижимости (как важной характеристики) на оцениваемом земельном участке (указание на нарушение п.4 ФСОН№3).
- Нет идентифицирующих сведений аналогов, поэтому невозможно проверить местоположение, площадь и другие характеристики. Нет кадастровых номеров аналогов, поэтому нельзя получить информацию о характеристиках и сделках.
- Расхождения по площади и по местоположению – нет анализа сопоставимости, нельзя признать аналогами.
- Корректировка на площадь на основании таких-то публикаций Власова А.Д. – не соответствует назначению, устаревшее исследование.
- В источниках информации нет данных, подтверждающих характеристики (например, распечатки не содержат информацию о рельефе, доступности, ограничений и обременений, категории, виде разрешенного использования, сведений о доступе к подключению). Не приведена ссылка на достоверные источники, из которых была взята информация об аналогах.

Еще...

1. ФГБУ «ФКП Росресстра» **не является** должным ответчиком
(Решение ВС РФ Дело №91-АПГ14-4 от 17.12.2014)
2. Арендатор ОН **имеет право** оспаривать его кадастровую стоимость, если она используется для определения размера арендных платежей в силу закона или договора
(Решение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №81-АПГ14-13)
3. Экспертиза должна быть **СТОИМОСТНОЙ**
(Решение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №25-АПГ14-7)

Рекомендации НП «СРОО «Экспертный совет»

Рекомендации по работе с аналогами

в отчетах об оценке, выполненных в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

<http://srosovnet.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoj-stoimosti/>

Рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости

<http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-itogovoj-stoimosti/>

Готовится:

НДС в рыночной стоимости;

отказ от доходного подхода для земельных участков

