



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. 8 (800) 200-29-50, srosomet.ru, mail@srosomet.ru

МР-2/18 от 20.04.2018 г.

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Экспертного совета



/В.И. Лебединский/

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

### о допустимом расхождении кадастровой и рыночной объекта недвижимости

1. Настоящие Методические разъяснения подготовлены в целях содействия исполнения Постановления Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П (далее – Постановление КС РФ № 20-П) в части уточнения правил распределения судебных расходов по делам об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной.

2. В Постановлении КС РФ № 20-П указывается, что судебные расходы подлежат взысканию с административного ответчика «когда ранее определенная в порядке массовой оценки кадастровая стоимость данного объекта настолько превышает его кадастровую стоимость, установленную судом в размере его рыночной стоимости, что это может свидетельствовать о повлекшей нарушение прав соответствующего лица ошибке, допущенной при формировании методики определения или применения кадастровой стоимости», а «допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью» не укладывается в «приемлемый диапазон отклонений», являясь «свидетельством ошибки, приводящей»... «к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков»<sup>1</sup>.

3. Причинами существенного (явного, неприемлемого) расхождения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости, как правило, являются: неучет существенных ценообразующих параметров объекта при определении кадастровой стоимости; особенности локального рынка недвижимости; ошибки расчетных моделей.

4. В соответствии со сложившейся рыночной практикой однозначно существенным расхождением следует считать превышение кадастровой стоимости над рыночной стоимостью в размере **50% (то есть в 2 и более раз)**. В ряде случаев существенной может являться меньшая величина, что зависит от факторов, указанных в п.3.

5. При необходимости установления существенности расхождения кадастровой и рыночной стоимости в случаях, когда такое расхождение составляет менее **50% (то есть 2 и менее раз)**, рекомендуется ставить соответствующий дополнительный вопрос судебному эксперту в рамках проводимой судебной экспертизы, поскольку проведение указанного исследования требует наличия специальных знаний в области оценочной деятельности.

<sup>1</sup>В редакции Проекта Федерального закона N 367470-7 «О внесении изменений в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации в части уточнения правил распределения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости»: «когда ранее определенная в порядке массовой оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости явно превышает его кадастровую стоимость, установленную судом в размере его рыночной стоимости».