

Кадастровая оценка. Институт оспаривания кадастровой стоимости. Как угрозы и вызовы трансформировать в возможности?



Каминский Алексей Владимирович

Руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости
Общественного совета при Росреестре,
Руководитель Рабочей группы Совета ТПП РФ по саморегулированию «Разработка Стратегии развития саморегулирования в Российской Федерации»,
Президент НП «СРОО «Экспертный совет»



НП «СРОО «Экспертный совет»

2016 год

развитие ситуации – два параллельных мира



Опасный тренд – кто будет регулировать кадастровую оценку?

Национальное
объединение
оценщиков

Совет по оценочной
деятельности при
Минэкономразвития
России

Законопроект
№ 985769-6

вчера

сегодня

завтра



Предложение в резолюцию

Направить письма в Государственную Думу
и Минэкономразвития России
с мотивированным предложением **исключить**
из законопроекта № 985769-6 **положение**
о лишении Совета по оценочной деятельности
при Минэкономразвития России
полномочий по рассмотрению и утверждению
федеральных стандартов оценки,
устанавливающих требования к определению
кадастровой стоимости.

так должно быть

$$\text{налог} = f(\text{цены на недвижимость})$$



кадастровая оценка

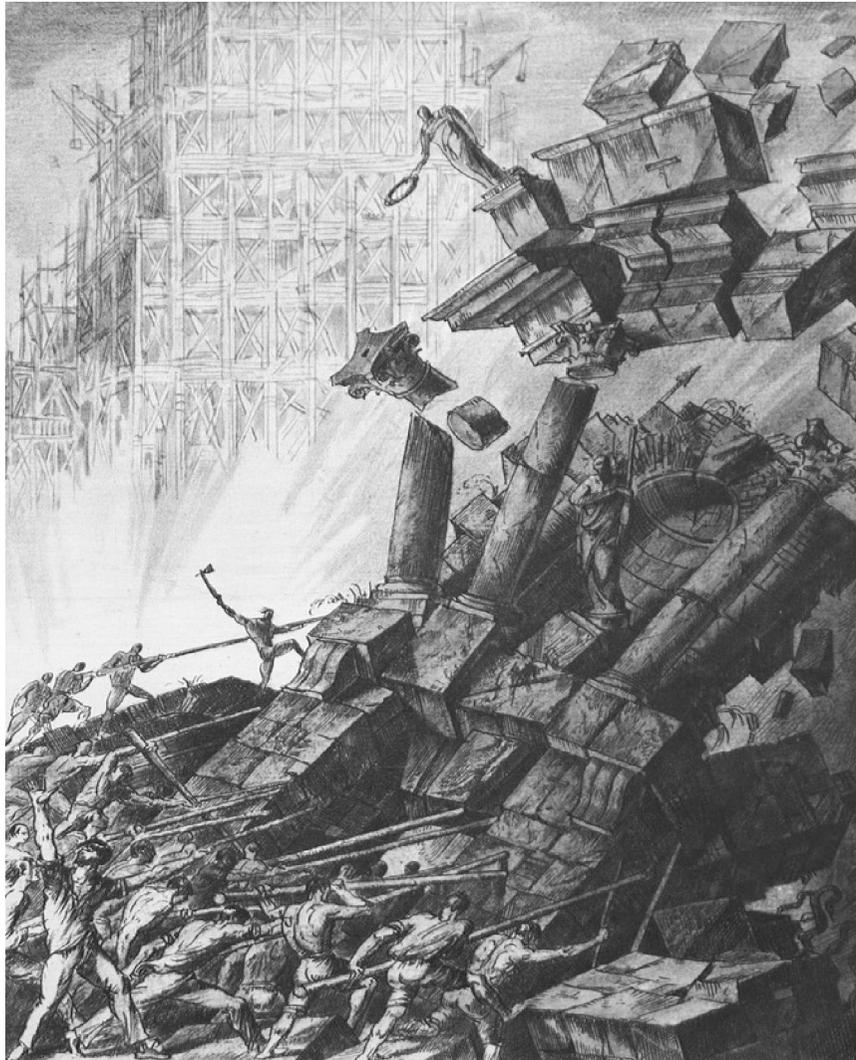
вчера и сегодня

1. Некачественная информация в Перечне объектов оценки
2. Исполнитель определяется на аукционе – кто быстрее и кто дешевле
3. Нет единой методологии
4. Административное давление на исполнителей

качество



**Законопроект «О ГКО»
Минэкономразвития России**



...разрушим до основания, а затем...

**Законопроект «О ГКО в РФ»
группа депутатов ГД РФ**



тонкая настройка

Суть Законопроекта, разработанного МЭР



**Государственная
монополия
на кадастровую оценку**

**Профанация
вместо оспаривания**

Законопроект о ГКО, разработанный МЭР

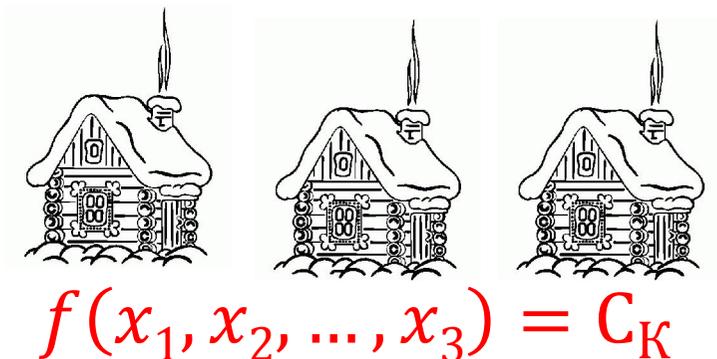


**ручное
управление
процессом
ГКО
и
оспаривания**

Вопрос 1

**Должна ли кадастровая
стоимость иметь
рыночную природу
(быть максимально
приближенной
к рыночной стоимости)?**

Вопрос 2



**Должна ли деятельность
по определению кадастровой
стоимости относиться к
профессиональной оценочной
деятельности?**

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?**

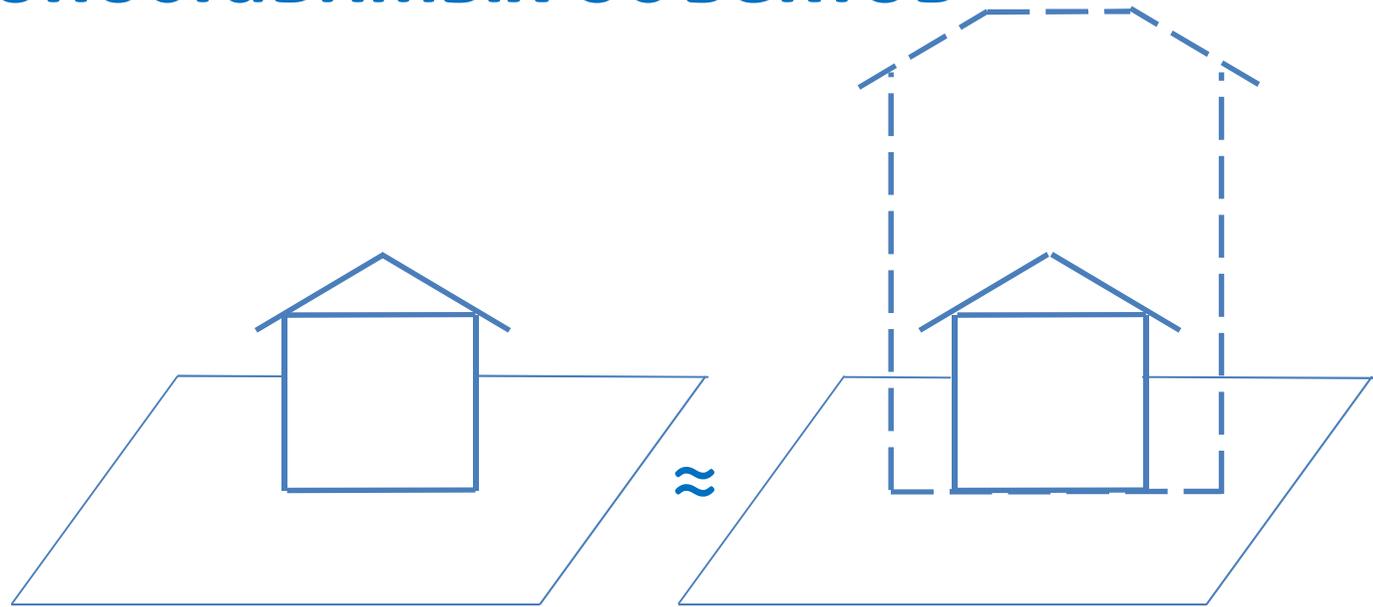
Вопрос 5

**Нужно ли
в первоочередном порядке
повысить качество
(полнота, достоверность,
непротиворечивость) исходной
информации по объектам
оценки, содержащейся
в государственном кадастре
недвижимости?**

Суть кадастровой оценки



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».



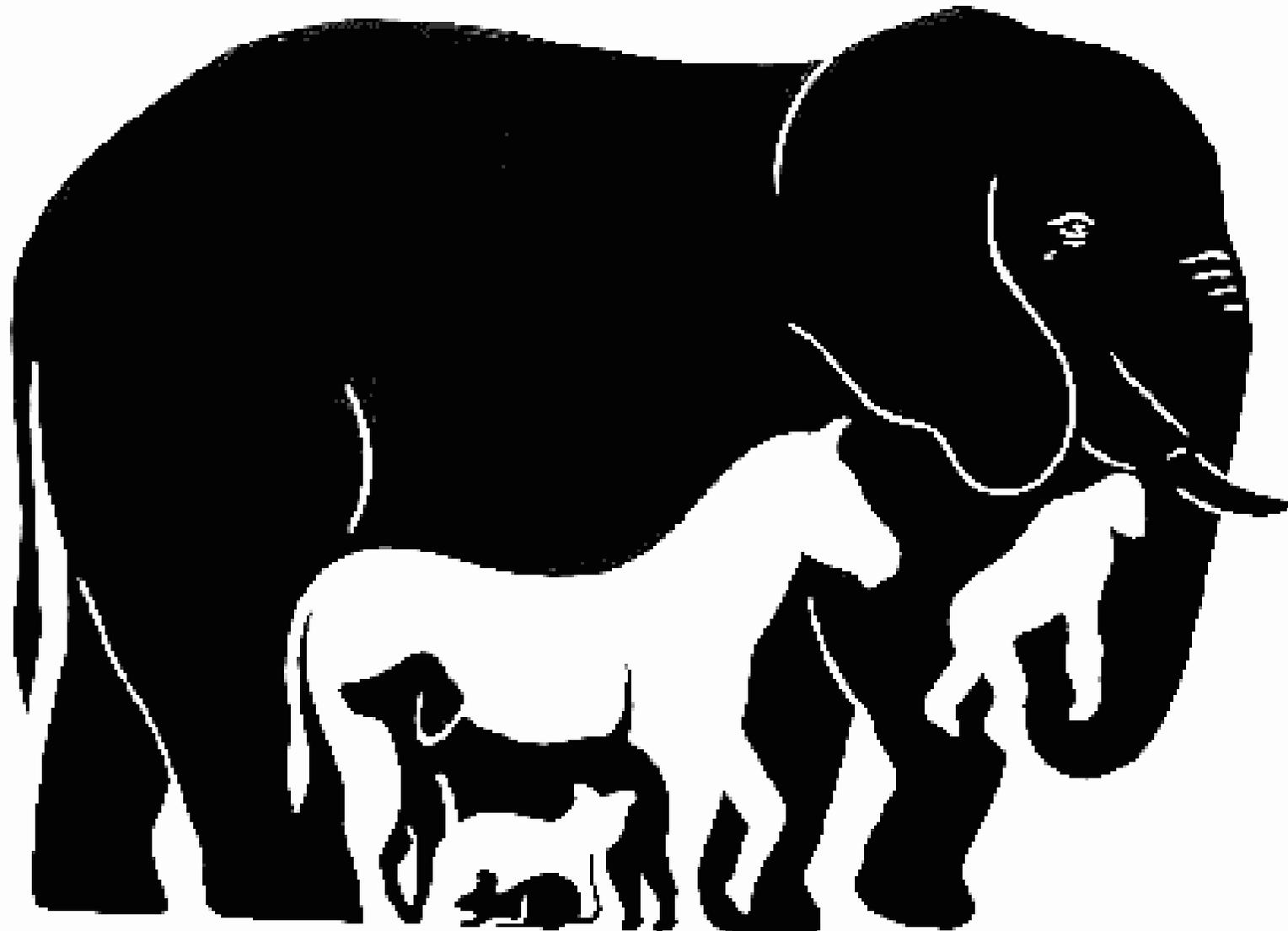
Характеристики объектов капитального строительства

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



Предложения: три списка



есть информация
по всем характеристикам



оцениваются

отсутствуют / некачественные
дополнительные характеристики



**оцениваются
с допущениями**

отсутствуют / некачественные
основные характеристики



НЕ оцениваются

Вопрос 6

**Нужен ли
досудебный механизм
оспаривания
кадастровой стоимости 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



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?**

Законопроект МЭР «О ГКО» -

вызов для Сообщества!

Нормативное
ценообразование

отмена
оспаривания

Есть ли в России
профессиональное
оценочное
сообщество?

Финансовые проблемы

для бизнеса,

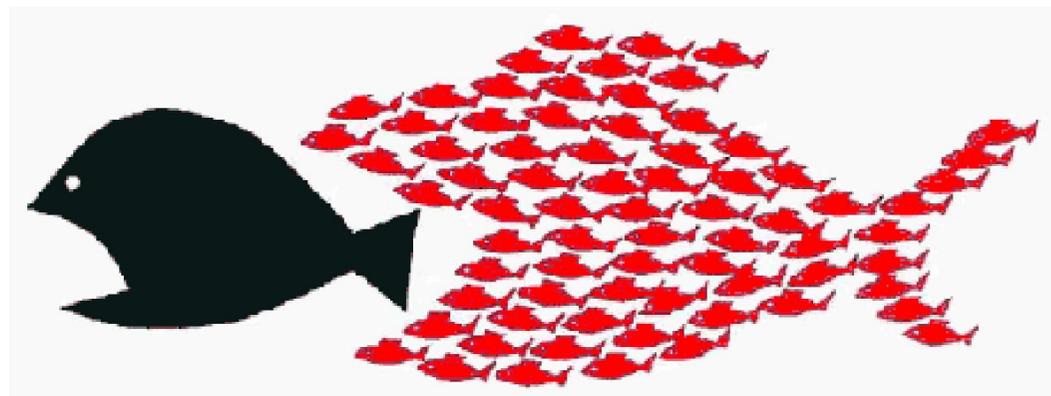
а потом для

населения

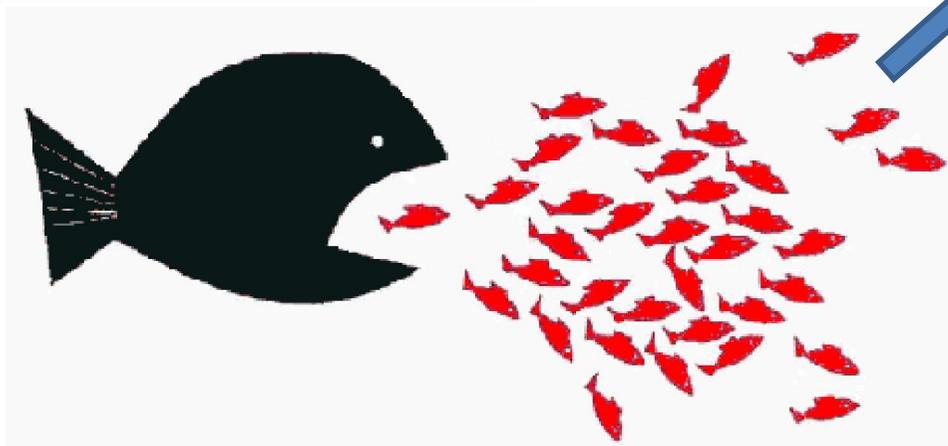
Есть ли в России место рыночным институтам?

Будет ли в России гражданское общество?

Что делать?



**консолидированное
сообщество**



**Разрозненные оценщики,
бизнес и население**