

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА - ЗАЧЕМ ПЛАТИТЬ БОЛЬШЕ?

МАССОВАЯ ОЦЕНКА

В конце 2011 года многие хозяйствующие субъекты и физические лица Пермского края столкнутся с проблемой изменения кадастровой стоимости земельных участков и часто эти изменения будут в сторону увеличения. А это - увеличение базы для налогообложения; базы для выкупа земель в собственность теми хозяйствующими субъектами, которые имеют право на льготный выкуп земель в собственность. Кроме того, кадастровая стоимость - принципиальный аспект в вопросах залога, начальной стоимости в сделках купли-продажи недвижимой собственности, стоимости права аренды, величины арендной платы, и т.п.

Кадастровая оценка, которой подвергаются земельные участки, по закону пройдет по «методике массовой оценки». А она, к сожалению, не в полной мере учитывает уровень качества и месторасположение объектов, особенности территориального планирования различных населенных пунктов, уровень общественного и инженерно-транспортного оснащения местности, не учитывается также и состояние объекта, и многие другие аспекты. И эти проблемы обусловлены не профессионализмом кадастрового оценщика, а самой методикой массовой оценки и особенностями ее применения в РФ.

Проблема также заложена в объеме информации в государственном кадастре недвижимости. Нужного объема данных, необходимого для построения адекватной модели оценки, там нет и, скорее всего, не будет в обозримом будущем.

Как показывает практика, массовая оценка (кадастровая стоимость, проведенная по массовой методике), лишь в некоторых случаях совпадает с рыночной стоимостью. По результатам исследований в соседних регионах разница между кадастровой и рыночной стоимостью может достигать до 5,5 раз.

Ранее законодательство по корректировке кадастровой стоимости было крайне несовершенным. И вот, наконец, в прошлом 2010 году, были внесены изменения в закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где появилась глава «Кадастровая оценка», в рамках которой Министерством экономического развития и торговли РФ были приняты «Типовые требования к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости». Наконец-то введен досудебный порядок разрешения споров о величине кадастровой стоимости.

ТОЛЬКО 6 МЕСЯЦЕВ

Сейчас процедура оспаривания кадастровой стоимости значительно упрощена и будет выглядеть следующим образом. После того, как кадастровый оценщик сдает работу, а заказчик работ - Администрация Пермского края, примет эту работу и утвердит новую кадастровую стоимость на территории Пермского края, у заинтересованных сторон (это могут быть не только собственники) есть ТОЛЬКО 6 месяцев на изменение величины новой кадастровой стоимости.

Установленная законом процедура предусматривает два основания для оспаривания кадастровой стоимости. Первое основание - это использование кадастровым оценщиком недостоверных данных по оцениваемому земельному участку. И второе основание - это наличие альтернативного отчета о рыночной стоимости.

НЕДОСТОВЕРНЫЕ ДАННЫЕ

Первое основание - это недостоверные данные.

Теоретически по этим основаниям, в данном случае землепользователь, тот, чьи интересы могут пострадать от величины кадастровой стоимости, собирает пакет документов и представляет этот пакет документов в комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки, которая создается при Администрации Пермского края.

После представления пакета документов, комиссия собирается и, если информация подтверждается, то кадастровый оценщик пересматривает стоимость. Но здесь надо понимать, что корректировка кадастровой стоимости, в результате применения неверных данных кадастровым оценщиком, будет минимальна. В том числе потому, что кадастровый оценщик, оценивает иногда несколько десятков, а иногда несколько сотен тысяч объектов и у него нет ни экономических, ни физических возможностей и сил это все переоценить. И вполне возможно результаты опять могут не устроить заказчика, точнее, они его не устроят. Хотя, этот вариант не требует финансовых трат.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ОТЧЕТ

Второй вариант - предоставление альтернативного отчета об оценке.

Это вариант хоть и не бесплатный, зато самый действенный. Для этого необходимо в оценочной компании заказать отчет о рыночной стоимости на ту же дату, на которую была произведена кадастровая оценка. И представить отчет вместе с пакетом документов в комиссию. Закон и положение о комиссии говорят: если отклонение от кадастровой стоимости будет менее 30%, то комиссия принимает в качестве кадастровой стоимости эту новую альтернативную рыночную оценку и инициирует внесение изменений в государственный кадастр недвижимости.

Если же отклонение рыночной стоимости от кадастровой составило больше 30%, необходимо положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет. В этом случае комиссия также принимает эту величину рыночной стоимости в качестве новой кадастровой стоимости и ставит ее на учет.

Достоинства новой схемы, по сравнению со старым порядком оспаривания, - очевидны. Не нужно в судебном порядке оспаривать отчет кадастрового оценщика, не нужно оспаривать процедуру кадастровой оценки, каждый занимается только своим земельным участком. Все происходит в досудебном порядке и регламентировано. Важно и то, что для кадастрового оценщика также не наступает никаких негативных последствий, что не подвигает его к активному противодействию. Процедура оспаривания задумана именно так, чтобы все те, кто хотят изменить кадастровую стоимость, могли сделать это просто, безболезненно и с минимумом конфликтных ситуаций.

Причем, в комиссии по оспариванию кадастровой стоимости предусмотрен четкий перечень оснований для отказа в принятии альтернативного отчета об оценке. Если такой отчет об оценке и положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков на этот отчет представлены, то комиссия обязана принять эту альтернативную оценку в качестве кадастровой стоимости.

КУДА ОБРАТИТЬСЯ?

В Пермском крае на сегодняшний день работает представительство только одной саморегулируемой организации оценщиков, которое имеет право выдачи экспертных заключений саморегулируемой организации – это НП «Экспертный совет». Членов этой СРО, состоящих на учете в Пермском крае – всего 16 человек, и четверо из них работают в ООО «Оценочная компания «Тереза».

В ООО «Оценочная компания «Тереза» готовы помочь всем заинтересованным сторонам в определении реальной рыночной стоимости их имущества и ответить на все интересующие вопросы.

Не следует забывать, что на процедуру оспаривания есть всего 6 месяцев.



СИСТЕМА
КАЧЕСТВА
СЕРТИФИЦИРОВАНА

ООО «Оценочная компания «Тереза»
614045, г. Пермь, ул. Г. «Звезда», 13,
тел./факс: (342) 218-33-44, 293-84-94
www.тереза.пф, e-mail: ocenka@oktereza.ru