

Интервью с экспертом



Эксперты «Консалтинговой компании Карцева «ВАЛРУС» [Павел Карцев](#) и [Юлия Некрасова](#) ответили на вопросы Владимира Покутний, юриста и редактора портала [Spravks.ru](#). Оригинал материала размещен на портале по ссылке: <http://spravks.ru/2018/02/19/ocenka-kadaastrovaya-i-rinochnaya/>



Павел Карцев, к.э.н., MRICS, член Совета РОО, оценщик, Генеральный директор Valrus Ltd.



Юлия Некрасова, оценщик Valrus Ltd.

Кадастровая оценка

Почему кадастровая стоимость отличается от рыночной? Почему ее превышает?

Кадастровая стоимость может отличаться от рыночной в связи с особенностями ее определения. В частности, при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, которые не учитывают индивидуальные особенности как объектов оценки, так и объектов-аналогов. Требования и положения федеральных стандартов оценки и федерального закона об оценочной деятельности налагают ряд особенностей при определении той или иной стоимости. Кадастровая стоимость не всегда превышает рыночную. Отклонения бывают как в большую, так и меньшую сторону. Другое дело, если кадастровая стоимость меньше рыночной, то владельцев недвижимости это, как правило, устраивает, а вот если она выше ее, и это влечет увеличение налогов, аренды и иных платежей, то появляется желание инициировать процедуру оспаривания кадастровой стоимости и снижение ее до уровня рыночной.

Какие изменения ждут кадастровую оценку в связи с принятием новых методических указаний?

Новые методические указания по государственной кадастровой оценке (далее – ГКО), принятые в развитие положений Федерального закона от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предназначены для использования государственными бюджетными

учреждениями (далее – ГБУ), которые теперь будут проводить новые оценки. Ранее государственная кадастровая оценка проводилась частными оценщиками по результатам проводимых конкурсов через систему госзакупок. Конечно, принципиально в методологическом плане поменяется не много. Однако новые методика указания включают ряд положений, которые усиливают ответственность органов государственной и муниципальной власти за предоставление качественной информации об объектах недвижимости, без которой кадастровая оценка не может быть проведена. Кроме того, более четко описаны принципы разделения стоимости единого объекта недвижимости между земельными участками и объектами капитального строительства.

Как оцениваете переход на кадастровую оценку государственными бюджетными учреждениями – плюсы и минусы?

Основной плюс в том, что ГБУ должны заниматься работами по ГКО на постоянной основе, т.е. постоянно собирать рыночную информацию, дополнять сведения об объектах оценки недостающими данными, должна соблюдаться преемственность подходов и методов оценки, будут в полном объеме соблюдаться гарантийные обязательства. Минус в том, что ГБУ – структура, финансируемая из бюджета субъекта РФ, а значит полностью подконтрольная и косвенно заинтересованная в выполнении бюджетных заданий, повышении налогов, что может повлечь завышение стоимости.

Проходят ли оценщики ГБУ какую-то специальную централизованную подготовку? Может быть курсы повышения квалификации и т.п.?

В соответствии с требованиями закона о ГКО оценщики ГБУ должны иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, но при этом нигде не указано, что оценщик ГБУ должен иметь оценочное образование. Специальных образовательных программ, образовательных стандартов и квалификационных требований для сотрудников ГБУ по факту не установлено. Более того, требования, указанные в законе ниже требований, которые ранее предъявлялись к оценщикам и оценочным организациям, участвовавшим в ГКО на основе закона об оценочной деятельности и госзакупок.

Что можно сделать, чтобы кадастровая стоимость была максимально близка к рыночной или хотя бы не превышала ее?

Это невозможно сделать единомоментно. Во всех странах это достигается только путем систематического накопления данных об объектах, о рынке, а также улучшением информационного и методологического обеспечения кадастровой оценки. Соответственно нам видятся 2 основных направления, которые обеспечат максимальный эффект: первое – расширение и уточнение сведений об объектах в кадастре недвижимости, и второе – информационная прозрачность рынка недвижимости с публикацией данных о ценах сделок, созданием системы ценового арбитража для снижения объема сделок, проводимых по заниженным ценам. По крупным объектам коммерческой и промышленной недвижимости, которых в каждом регионе можно насчитать не так уж и много, возможно, более эффективной

будет оценка не на основе статистических методов, а индивидуальная оценка с привлечением профессиональных оценщиков.

Какие ошибки при определении кадастровой стоимости могут быть (чаще всего делают)?

Мы бы говорили не столько об ошибках, сколько об особенностях кадастровой оценки, которые могут привести к некорректному результату. Одним из вариантов получения некорректного результата может быть отнесение здания/помещения не к той группе объектов. Например, здание производственного назначения (условно, группа «склады») отнесли к группе офисов, соответственно и стоимость данного здания рассчитали как для офисной недвижимости.

Кадастровая оценка проводится методами массовой оценки, в рамках которой физически невозможно учесть все индивидуальные особенности объекта и, как следствие, для нетиповых объектов кадастровая стоимость может быть искажена. К таким особенностям, которые могут существенно повлиять на стоимость, относятся многофункциональный состав помещений (то есть, когда в одном здании располагаются помещения различного назначения, например, торговые площади, офисы и еще часть здания используется под складские нужды), особенности планировки (например, слишком большие потери полезной площади). И порой даже местоположение может «сыграть злую шутку» при определении стоимости. Так, например, среди наших проектов был объект – бывшее производственное здание, в советское время, перестроенное под административные нужды, но расположенное в зоне концентрации высококлассных офисных центров. И как факт кадастровая стоимость для этого недорогого объекта была определена на основании цен на офисы класса «А». Подобный критерий может быть учтен только при индивидуальной рыночной оценке.

Может ли обычный человек определить – допущены ли ошибки в отчете по определению кадастровой стоимости? На что обращать внимание

К сожалению, без специальных знаний определить наличие ошибок в отчете по определению кадастровой стоимости достаточно проблематично. И, на наш взгляд, обычному человеку, далекому от оценочной деятельности, это ни к чему. Для него важен его конкретный объект. Краткую информацию о том, как определялась кадастровая стоимость по конкретному объекту и какова его стоимость можно посмотреть в Онлайн сведениях об объектах недвижимости и Фонде данных государственной кадастровой оценки на сайте Росреестра.

По типовым объектам, принадлежащим гражданам (квартирам, дачным участкам, домам, гаражам), понять насколько адекватная кадастровая стоимость достаточно просто, - можно открыть популярные сайты по недвижимости в сети Интернет (cian.ru, irr.ru, avito.ru, domofond.ru и др.) и найти сколько стоят подобные объекты в вашем же доме или соседних, какова их цена в целом за объект и на 1 квадратный метр, пересчитать эту стоимость на площадь вашего объекта.

По коммерческой и производственной недвижимости, земельным участкам под застройку лучше обратиться за консультацией к профессионалам. Мы в нашей компании Valrus обычно бесплатно консультируем наших клиентов на этапе поступления заявки относительно диапазона рыночной стоимости и целесообразности оспаривания кадастровой. Ведь может оказаться так, что даже при весьма существенном отклонении в стоимости в абсолютных цифрах налоги не так велики, а

оспаривание требует затрат, и понесенные затраты могут оказаться сопоставимы или даже выше потенциального снижения налоговых платежей, которые собственник получит на выходе. Поэтому мы сначала предоставляем бесплатно консультацию, вместе с заказчиками взвешиваем выгоды и затраты, и только затем заключаем договор, берем за работу деньги и приступаем к оценке с составлением полного отчета.

Рыночная оценка

Большинство отказов комиссий Росреестра из-за несоответствия отчетов ФСО – как этого избежать или ФСО настолько резиновые, что можно оспорить любой отчет?

К сожалению, часто отказ комиссии совсем не связан с несоответствием отчета требованиям ФСО. Кроме того, также может влиять «субъективизм» проверяющих отчет и незнание особенностей того или иного рынка, а также не вникание в особенности объекта. И, к сожалению, при желании, к абсолютно любому отчету можно предъявить замечание о несоответствии требованиям ФСО, но вопрос в корректности таких замечаний.

Есть ли специфика определения рыночной стоимости в целях установления ее в качестве кадастровой? В чем она, если есть

Специфика определения рыночной стоимости в целях установления ее в качестве кадастровой диктуется требованиями и положениями федеральных стандартов оценки. Так, например, для целей оспаривания кадастровой стоимости, рыночная стоимость определяется исходя из текущего использования, в то время как при обычной рыночной оценке стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования, которое может не совпадать с текущим (часто бывают ситуации, когда операционный доход от текущей деятельности ниже, чем мог бы быть при наиболее эффективном использовании, а это влечет снижение стоимости объекта). Также при определении рыночной стоимости в целях оспаривания кадастровой не учитываются некоторые обременения. Например, у собственника заключен долгосрочный договор аренды по ставкам существенно ниже рыночных, что привело бы к снижению рыночной стоимости, при определении рыночной стоимости для оспаривания кадастровой он не будет учитываться.

Насколько трудозатратнее (дороже) определение рыночной стоимости в отношении нескольких участков в одном СНТ? Квартир в одном доме?

С точки зрения определения стоимости каждого конкретного объекта трудозатраты увеличиваются не значительно. При поступлении заявки от нескольких собственников в одном ТСЖ, СНТ, ЖК, ГСК и т.д. основные затраты на дополнительные оценки будут не в расчетах, а в составлении отчетов. Если составление одного отчета на 1 квартиру будет стоить порядка 10 тыс. руб., то составление дополнительных отчетов – может быть уже по 5-7 тыс. руб. и даже меньше в зависимости от количества. Однако наиболее эффективным путем будет объединение собственников и заказ одной оценки на все объекта с предоставлением единого отчета об оценке. В таком случае стоимость в расчете на одного собственника может быть еще меньше. Более того,

подавая в дальнейшем единое заявление в Комиссию и/или единый административный иск в суд, будут существенно экономиться и судебные расходы.

Как выбрать оценщика? На что ориентироваться? Есть ли какие-то объективные показатели и как избежать недобросовестной рекламы?

Будем откровенны, это зависит от цели, для которой нужен оценщик. Однако, если вам необходим качественный отчет и высокий уровень услуг, то сперва можно посмотреть, какие проекты и с какими компаниями работает оценщик, вероятно, в вашей сфере деятельности уже есть компании, которые работали с данным оценщиком. «Сарафанное радио» никто не отменял. Также стоит спросить у оценщика, что входит в состав его услуг. Это может быть просто отчет и дальше вы сами разбираетесь что и как, а может помимо отчета также входит сопровождение в комиссии и защита отчета и помощь в суде при отрицательном решении комиссии. Но не стоит забывать, что высокое качество работ не может стоить дешево. Поэтому наш совет, не стоит ориентироваться на наиболее низкие цены и сотрудничать со специалистами, готовыми «сделать всё под ключ» с какими-то «гарантиями». Настоящий профессионал берет вознаграждение за свою работу, понимая что действительно возможно, а что недостижимо, где могут быть высокие риски и возникнуть дополнительные затраты, доводит все это до сведения заказчика и вместе с ним принимает решение, каким путем идти.

Какова в среднем цена на определение рыночной стоимости объекта недвижимости? Из чего складывается цена и от чего может зависеть ее повышение/понижение?

Как мы уже сказали выше, стоимость услуг зависит от целого ряда факторов:

- объема услуг – либо это просто оценка, либо оценщик оказывает дополнительно консультационные и/или представительские услуги,
- вида и состава объектов и способа представления результатов – отдельный отчет на каждый объект или оценка целого комплекса однотипных объектов в рамках одного отчета,
- сложности оцениваемых объектов, которая зависит от их функционального назначения, размера, фактического использования, наличия обременений и ограничений в использовании и еще целого ряда факторов,
- и конечно цена услуг может существенно различаться в зависимости от квалификации и репутации конкретного оценщика.

16.02.2018