

## **Кадастровая палата выяснила все нюансы оценки недвижимости**

**Традиционно 27 ноября отмечается День оценщика в России. В этот день эксперты Кадастровой палаты по Вологодской области выяснили у главного специалиста по определению кадастровой стоимости БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» Романа Селименкова все нюансы кадастровой оценки.**

Обычно с кадастровой стоимостью люди сталкиваются раз в году, когда платят налог на недвижимость. Для того, чтобы налог на имущество рассчитывался правильно, сведения о кадастровой стоимости требуется обновлять.

На территории Вологодской области очередная государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) будет проводиться в отношении оценки земельных участков – с 01.01.2022, иных объектов – с 01.01.2023. При этом далее очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года, с года проведения последней государственной кадастровой оценки. Также допускается проведение внеочередной оценки.

*– В 2019 году была проведена оценка объектов капитального строительства (далее – ОКС), а также земель населенных пунктов. Это более 1,5 млн. объектов (618250 – земли населенных пунктов, 917912 – ОКС). Как удалось оценить такой огромный массив в довольно короткие сроки?*

– Кадастровая оценка в 2019 году была сложной задачей для нашего коллектива по ряду причин.

Во-первых, ГКО проводилась впервые на территории Вологодской области собственными силами, без опыта проведения подобных работ.

Во-вторых, оценка проводилась в рамках нового нормативно-правового поля, положения закона и методических указаний не имели преемственности относительно прошлого тура кадастровой оценки.

В-третьих, на момент проведения подготовительного этапа в регионе отсутствовали специалисты данной квалификации. Несмотря на указанные сложности, в коллективе удалось сформировать команду специалистов, которые прошли переподготовку по специальности кадастровый оценщик, перенять опыт проведения кадастровой оценки от ведущих специалистов из столичных регионов в рамках научно-практических мероприятий и выполнить поставленную задачу, – рассказывает **Роман Селименков**.

*– В этом году проводилась оценка земель промышленности, водного, лесного фонда, земель запаса, особо охраняемых природных территорий, а также земель сельскохозяйственного назначения. Всего около 130 тыс. земельных участков. Расскажите, пожалуйста, в чем заключается и как проводится массовая оценка?*

– Процедура ГКО подробно описана в методических указаниях и в отчетах об итогах ГКО объектов недвижимости, с которыми может ознакомиться любое заинтересованное лицо [в государственном Фонде данных на сайте Росреестра](#).

Если кратко, то процедура массовой кадастровой оценки включает в себя ряд этапов по обработке перечня объектов недвижимости с присвоением для каждого объекта кода вида использования, проведения группировки данных кодов, анализ рынка и определение ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Далее идет разработка и построение расчетных моделей для каждой расчетной группы, и в итоге, определение кадастровой стоимости.

Следует отметить, что каждый этап имеет свои особенности, требует определенный уровень квалификации специалистов, а также несет значительные трудозатраты.

*– Какие факторы влияют на величину кадастровой стоимости?*

– На величину кадастровой стоимости влияют качественные и количественные характеристики объектов недвижимости (в том числе местоположение, площадь, назначение, вид разрешенного использования, этажность, материал наружных стен, год постройки и др.). При этом также учитываются сведения о рынке объектов недвижимости, информация об экономических, социальных и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

*– Как кадастровая стоимость соотносится с рыночной?*

– Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о ГКО. Вместе с тем кадастровая стоимость может отличаться от рыночной стоимости, как в большую, так и в меньшую сторону, поскольку определяется методом массовой оценки, без учета каких-либо индивидуальных особенностей, присущих оцениваемым объектам недвижимости.

*– Почему иногда кадастровая стоимость сильно отличается от рыночной? Что делать в этом случае?*

– Значительное отличие кадастровой стоимости от рыночной может быть обусловлено либо наличием ошибки при определении кадастровой стоимости, либо по причине, как было сказано ранее, не учета каких-либо индивидуальных особенностей, присущих оцениваемым объектам недвижимости.

Если ошибки отсутствуют, то кадастровую стоимость можно установить в размере рыночной стоимости в рамках административного судопроизводства в Вологодском областном суде либо в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на

территории Вологодской области, созданной при Департаменте имущественных отношений Вологодской области.

В качестве доказательства своей правовой позиции требуется представить отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

*– Как исправить кадастровую стоимость, если её определили с ошибками?*

Порядок исправления технической и методологической ошибки предусмотрен [Законом об оценке](#) и приказом [Минэкономразвития России](#).

Заинтересованному лицу необходимо подать в Бюро кадастровой оценки обращение об исправлении технических или методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Подать обращение можно несколькими способами:

- Через Многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг Вологодской области;
- Посредством портала государственных и муниципальных услуг (функций) Вологодской области;
- В форме электронного документа на электронный адрес: [infogko@bko.gov35.ru](mailto:infogko@bko.gov35.ru); [infogko@bko35.ru](mailto:infogko@bko35.ru);
- Почтовым отправлением и при личном обращении в БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» по адресу: 160022, г. Вологда, Пошехонское шоссе, д. 11.

Данное обращение должно содержать обязательные реквизиты и описание сути ошибки с подтверждающими документами. Обращение будет рассмотрено в течение 30 дней и по итогу принято соответствующее решение о пересчете кадастровой стоимости, либо об отказе.

*– Что по вашему мнению самое важное в работе оценщика?*

Самое важное в работе оценщика – получение объективного результата, что достигается за счет соблюдения методических рекомендаций и стандартов оценки, принципов независимости и деловой этики.

*– Благодарим за интервью, а также поздравляем с профессиональным праздником всех оценщиков и тех, кто непосредственно связан с этой деятельностью!*