



**Роль асессора в определении кадастровой стоимости, или что ждать оценщикам и собственникам в свете принимаемых решений**

**237 ФЗ от 3 июля 2016**



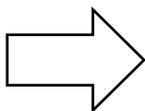
**Доктор экономических наук,  
профессор Грибовский С.В.  
Санкт-Петербург**

# Кадастровая оценка – вчера и сегодня

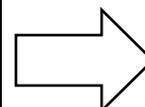


# Недостатки кадастровой оценки

- Оценщики – «варяги»
- Недостаток информации об объектах оценки (ГКН)
- Недостаток информ. о ценообразующих факторах
- Мало времени на оценку
- Недостаточно средств на оценку
- Одноразовая оценка

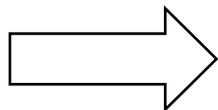


Некачественная  
модель оценки



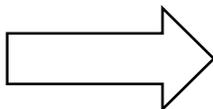
**Низкое качество  
кадастровой  
оценки !!!**

Односторонняя  
система  
оспаривания



**Снижение  
налоговой базы**

**Некачественная  
кадастровая оценка**



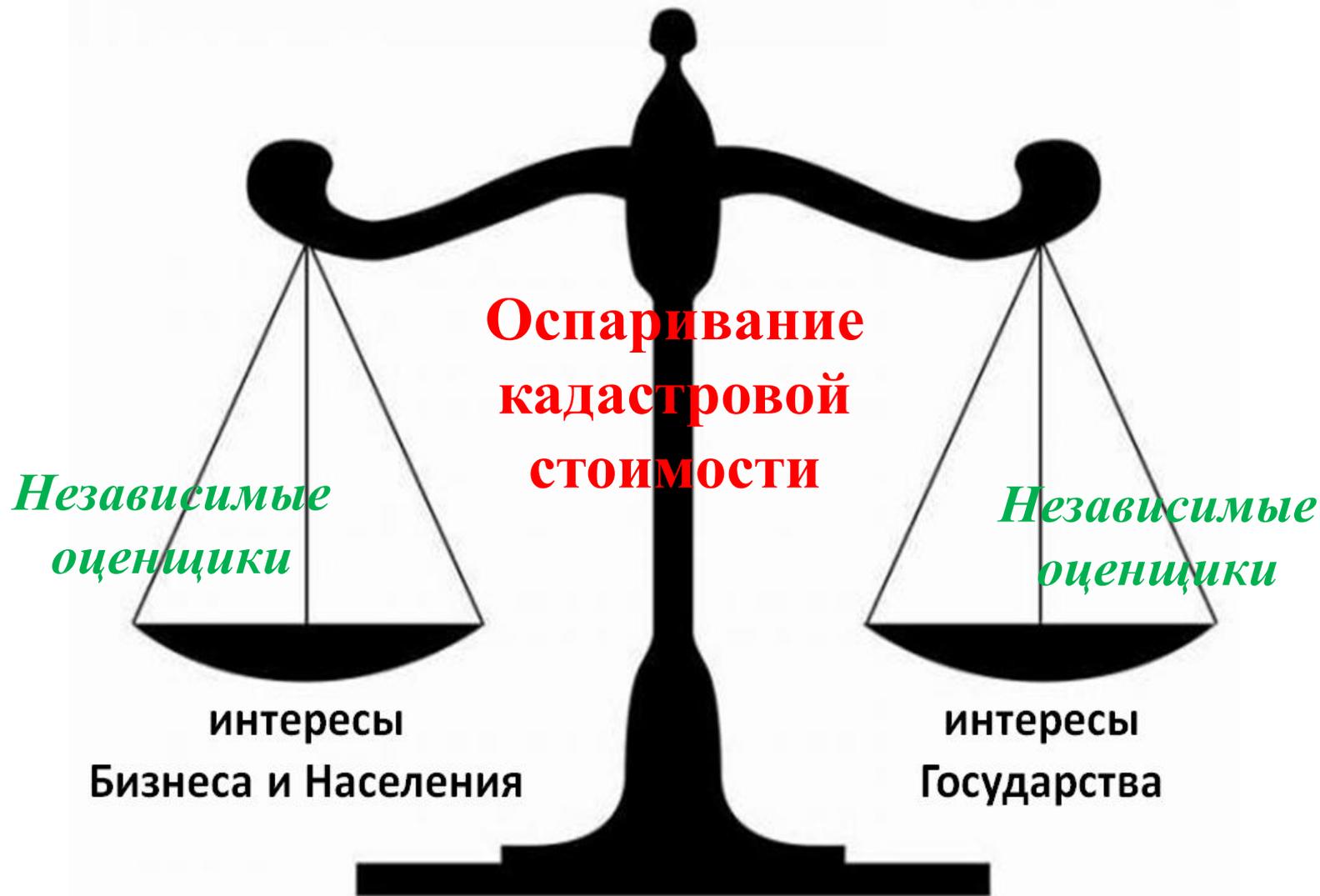
**Дискредитация профессии  
оценщика !!!**

# Кадастровая оценка

**Оценка стоимости  
(10—15%)**

**Сбор и обработка  
Информации  
(85-90%)**

# оспаривание вчера и сегодня



**Кадастровая оценка**

# Оспаривание вчера и сегодня



## **Кадастровая оценка – сложная технологическая дисциплина, которая требует:**

- **специальных знаний** в области эконометрического моделирования рынка недвижимости
- использования специализированного **программного обеспечения**
- постоянного изучения объектов оценки (инвентаризация)
- **знаний местного рынка** земли и недвижимости
- **непрерывного** мониторинга рыночных цен
- постоянной актуализации моделей оценки
- длительного опыта работы
- преемственности в организации процесса оценки
- **постоянной работы по оспариванию**

### **Вывод**

Кадастровым оценщиком должна быть **МЕСТНАЯ специализированная** организация, работающая на постоянной основе, выбираемая или назначаемая государством и финансируемая из средств, полученных от налога на недвижимость – **региональная ассессорская служба!**

# Кадастровая оценка – вчера и сегодня

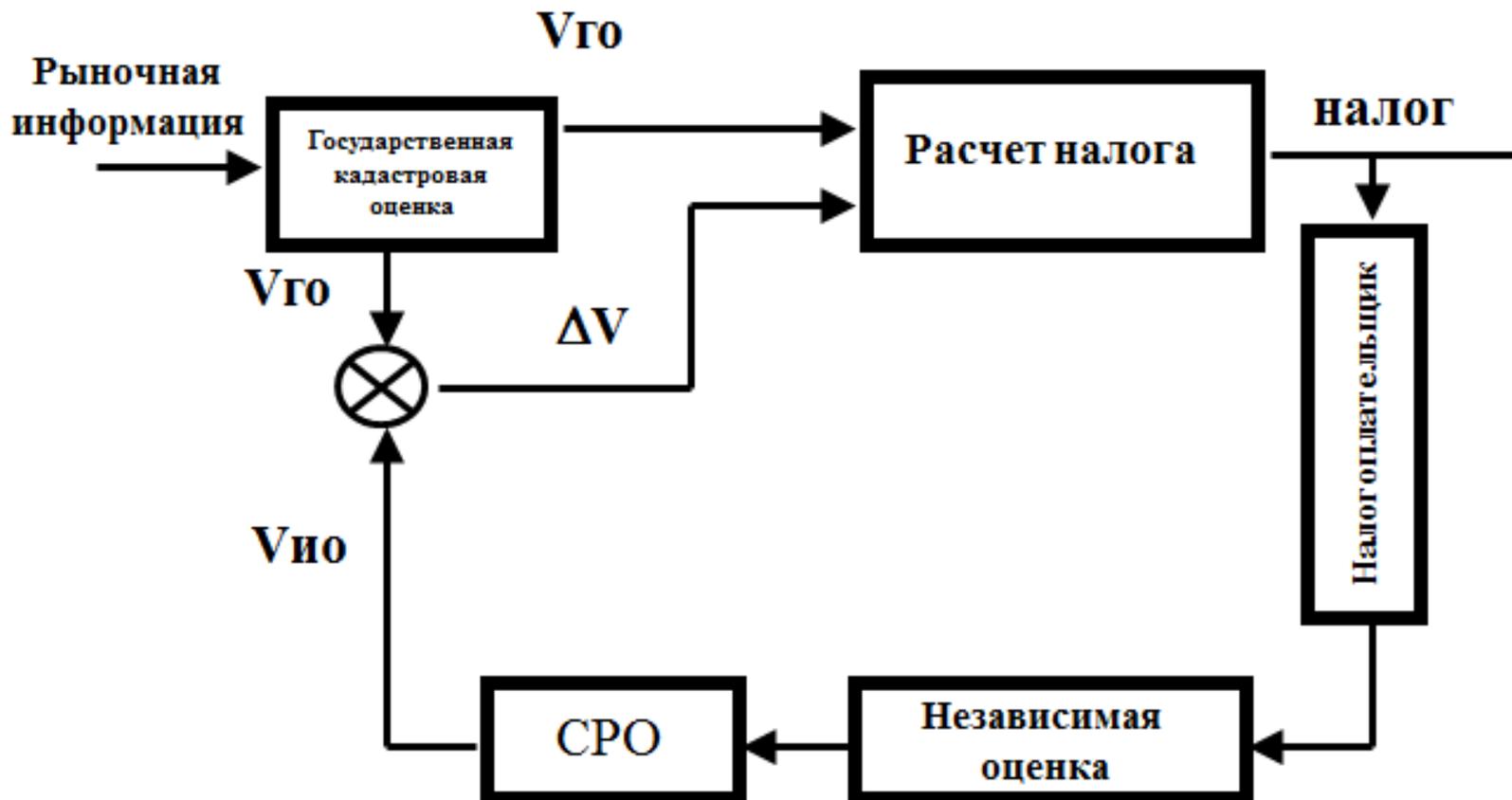


# оспаривание завтра



**Кадастровая оценка**

# Система с отрицательной обратной связью

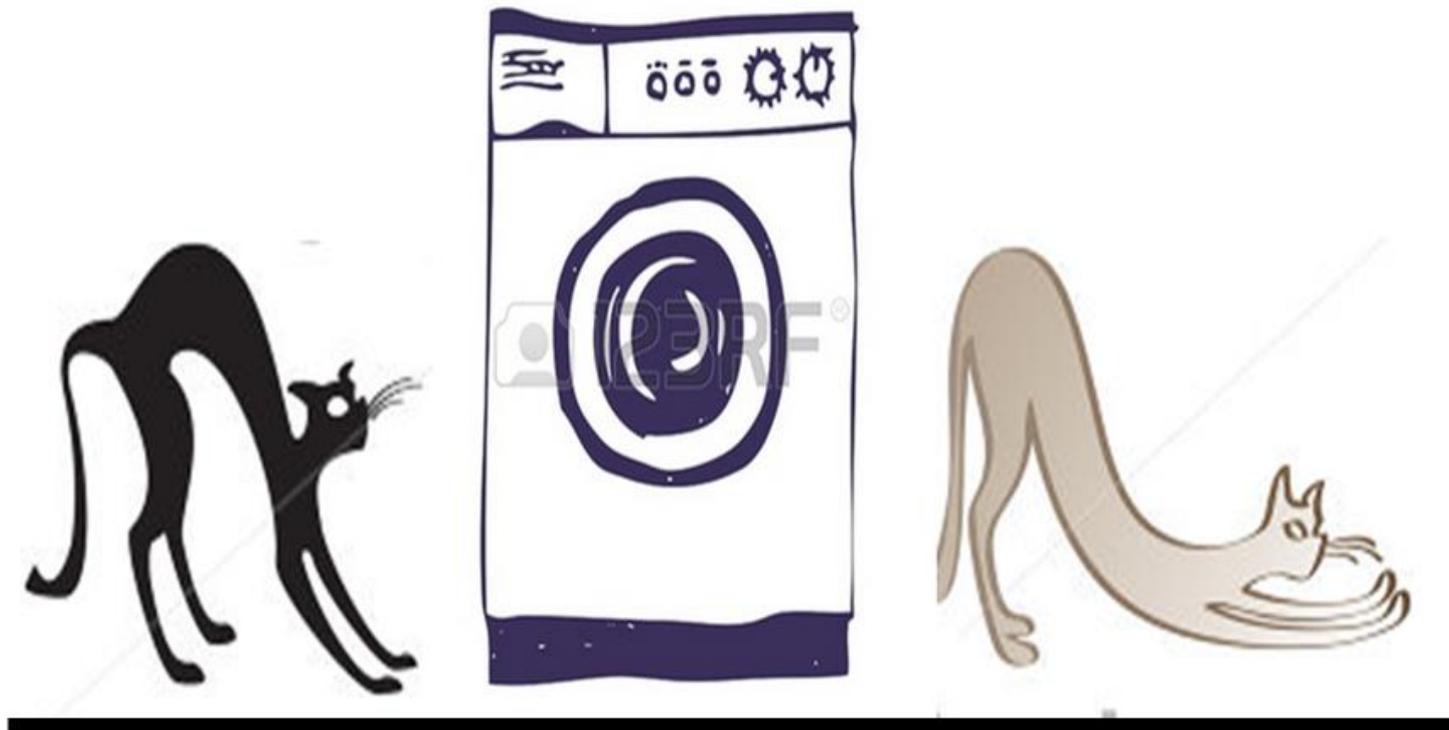


# Перспектива

- выявление и идентификация всех подлежащих налогообложению объектов недвижимости в регионе оценки;
- проведение инвентаризации, в ходе которой определяются количество, качество и важнейшие характеристики всех подлежащих налогообложению объектов недвижимости;
- постоянный мониторинг рынка недвижимости;
- создание эконометрических моделей оценки стоимости;
- оценка стоимости каждого подлежащего налогообложению объекта недвижимости методом массовой или индивидуальной оценки;
- извещение владельцев недвижимости о величине налогооблагаемой стоимости;
- защита результатов оценки при оспаривании.

Непрерывный мониторинг и анализ цен всей  
налогооблагаемой недвижимости и размещение этой  
информации в открытом доступе

**ГБУ**



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В области кадастровой оценки наиболее действенной может быть реальная конкурентная система, в которой Заказчик (государство) имеет своих оценщиков, а потребитель (налогоплательщик) – своих.

Это значит, что государственную кадастровую оценку должны выполнять специализированные кадастровые оценщики, а оспаривать (уточнять!!!) их оценки – негосударственные (частные) оценщики по заказу налогоплательщиков. Именно такая система (система с обратной связью) способна обеспечить высокое качество кадастровой оценки России

# Блиц-опрос

## **Вопрос 1**

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

**Ответ – обязательно!**

## **Вопрос 2**

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

**Ответ – обязательно!**

### **Вопрос 3**

**Считаете ли Вы НЕдопустимым снижение требований к исполнителям работ по определению кадастровой стоимости?**

**Ответ – считаю!**

### **Вопрос 4**

**Должен ли соблюдаться принцип независимости в отношении исполнителя работ по определению кадастровой стоимости?**

**Ответ – обязательно!**

## **Вопрос 5**

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

**Ответ – нужно!**

## **Вопрос 6**

**Нужен ли досудебный механизм оспаривания кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости на основе отчета об оценке их рыночной стоимости?**

**Ответ – желателен!**

## **Вопрос 7**

**Как повлияет на емкость рынка оценочных услуг создание ГБУ?**

**Ответ: никак**

## **Вопрос 8**

**Как повлияет на деятельность независимых оценщиков создание ГБУ ?**

**Ответ: затруднит оспаривание**

## **Вопрос 9**

**Что ждуть собственникам от создания ГБУ?**

**Ответ – справедливого налогообложения**

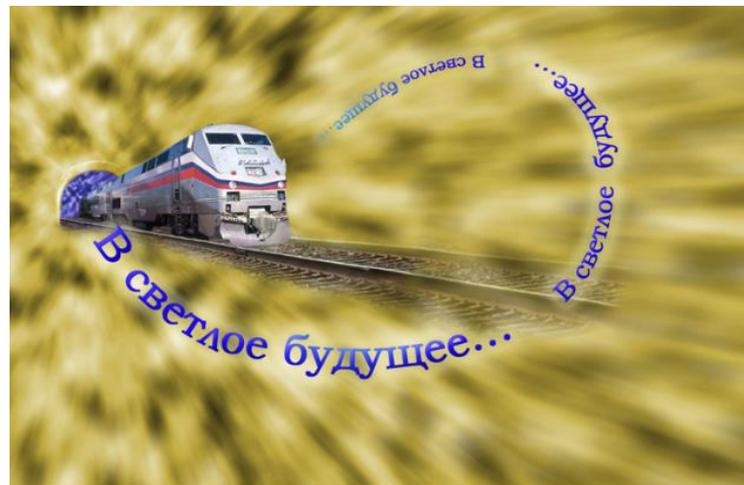
## **Вопрос 10**

**Что хочет государство, создавая ГБУ**

**Ответ – повышения качества кадастровой оценки**

# Авторский комментарий

- Ассессорские службы – могут стать источниками рыночной информации о ценах на недвижимость всей оцениваемой территории.
- Участники рынка недвижимости (государство, покупатели, продавцы) смогут использовать эту информацию в качестве справочной при совершении сделок!!!!



- Создание ассессорских служб на уровне субъектов федерации – ключ к решению проблемы создания прозрачного рынка недвижимости в РФ.
- Прозрачность рынка повысит доверие к оценщикам, что улучшит обстановку в ОД РФ.

