

Основные причины отказов в рассмотрении заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости

Причинами отказов со стороны Комиссии при Управлении Росреестра по Красноярскому краю являются: отсутствие документов, являющихся обязательным приложением к заявлению, а именно:

- отсутствие выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащей сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости (данная норма введена с 01.01.2017, до 01.01.2017 к заявлению требовалось представить кадастровую справку, с 01.01.2017 – выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости);

- отсутствие нотариально заверенной копии правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок или объект капитального строительства по объектам недвижимости, принадлежащим заявителю на существующем праве (либо документ предоставлен, но не заверен нотариально, что приравнивается к его не представлению);

- отсутствие рыночного отчета на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, выполнившего данный отчет (либо в электронном виде отчет предоставлен, но не подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика);

- истек срок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в Комиссии.

По указанным основаниям заявление не принимаются секретарем Комиссии, заявителю в данном случае готовится уведомление об отказе в приеме заявления с указанием причины.

Комиссией может быть принято решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости, если в ходе рассмотрения установлено, что Оценщиком не соблюдены требования федеральных стандартов оценки (ФСО), предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой.

В результате основными причинами отклонения заявлений Комиссией являются:

1. Оформление и содержание отчетов об оценке не соответствуют требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

Например: В объявлениях по объектам аналогам отсутствует информация о характеристиках объектов аналогов, существенная для целей определения рыночной стоимости объекта оценки, а именно: категория земель, назначение участка, сведения об имущественных правах, наличии инженерных коммуникаций.

2. Информация о проведении идентификации выбранных объектов аналогов со сведениями ЕГРН в Отчетах отсутствует.

Нарушение п.5 ФСО №3, согласно которому информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

3. В отчетах содержится противоречивая, а иногда и недостоверная информация.

Нарушение п.5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение и не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

4. Оценщиками выбор объектов-аналогов по виду использования не всегда бывает правильным или корректным, при этом корректировки на данный фактор оценщики не применяют.

5. Отсутствие в отчетах корректировки по фактору обеспеченность инженерными коммуникациями. В соответствии с распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 при применении метода сравнения продаж, одним из важнейших факторов стоимости является наличие инфраструктуры на земельном участке, а именно наличие и близость инженерных сетей и условия подключения к ним.

6. Нарушение порядка, установленного статьями 24.18, 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - несоответствие даты определения рыночной стоимости дате определения кадастровой стоимости.

