

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)
ГБПОУ РС (Я) «ЯКУТСКИЙ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ТЕХНИКУМ»
ОТДЕЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ РУКОВОДЯЩИХ КАДРОВ
ЦИКЛОВАЯ КОМИССИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПЕЦИАЛЬНОСТЕЙ
21.02.05. ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

**Порядок оспаривания результатов кадастровой стоимости на
примере земельного участка на территории ГО «Якутск»**

Руководитель: Аммосов Иван Васильевич, главный-специалист отдела
землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки
недвижимости

Якутск 2018г

Актуальность

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, определяемая на основе методологии массовой оценки в результате проведения государственной кадастровой оценки, зачастую на практике не соответствует рыночной стоимости, рассчитанной в результате проведения индивидуальной оценки в отношении конкретного объекта недвижимости

Цель

Внести предложения по совершенствованию законодательства в области оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости.

Задачи

- ▶ Рассмотреть нормативную правовую базу в области оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости;
- ▶ Рассмотреть порядок оспаривания кадастровой стоимости на примере земельного участка на территории ГО «Якутск»;
- ▶ Выявить проблемы оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости и внести предложения в законодательство по решению этих проблем

Количество заявлений, поданных с 2014 г. по 2018г.

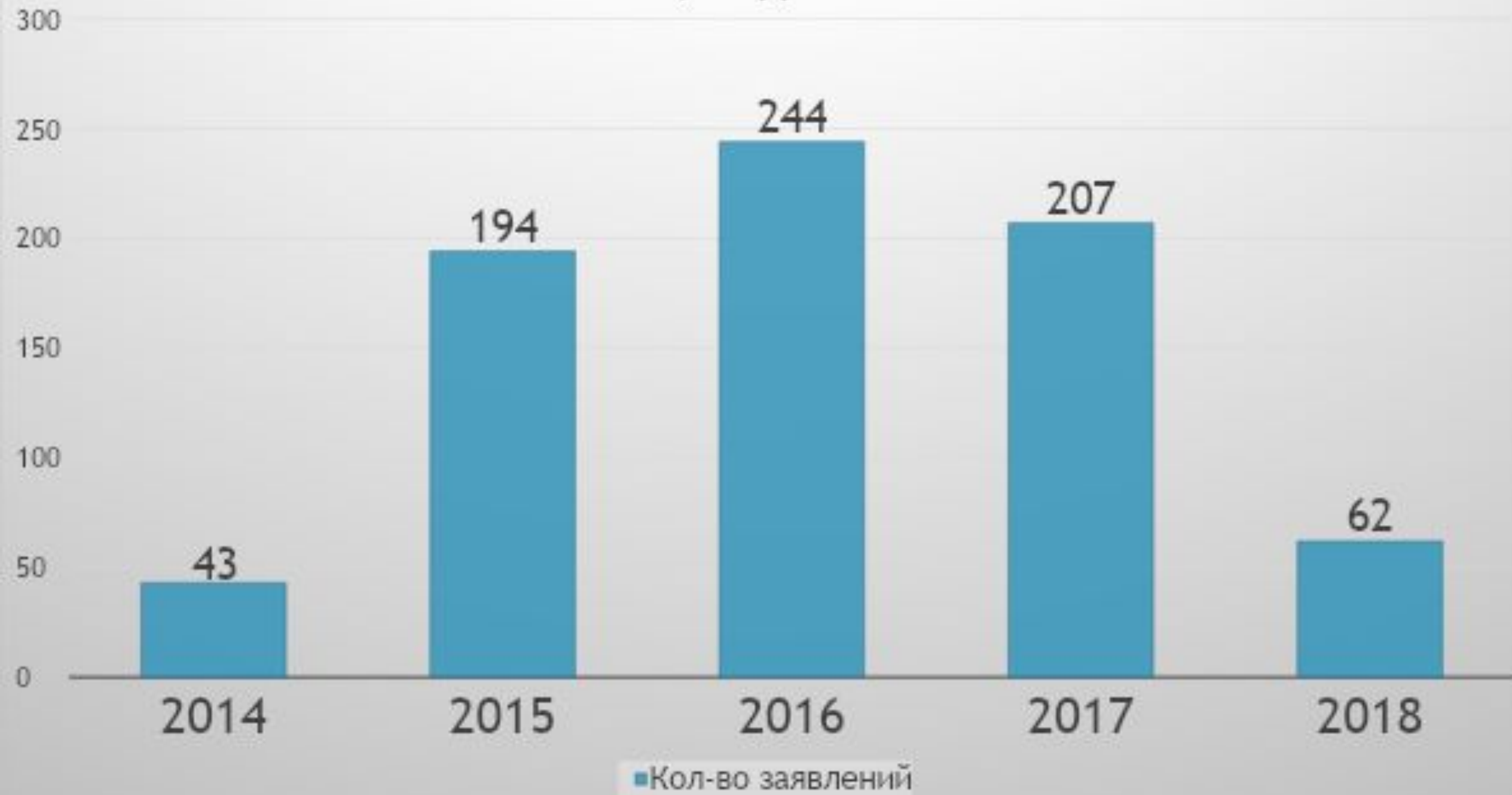


Таблица 1. Анализ заявлений с 01.01.2017г по 31.03.2018г

Пос туп ило всег о	Объ ект ы недв ижи мост и	Статус заявителя				Основание			
		ЮЛ	Ф Л	О Г В	О М С	Недостоверность сведений использованных при оценке недвижимости		Установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости	
264	363	150	96	1	17	13		251	
Принято		Отклонено				Отозвано		Отложено	
195		40				4		18	

Сравнение кадастровой стоимости с оспоренной

■ Кадастровая стоимость, руб

□ Оспоренная кадастровая стоимость, руб



Перечень документов при оспаривании кадастровой стоимости

- ▶ кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости
- ▶ нотариально заверенная копия
- ▶ документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости
- ▶ отчет об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости

По желанию заявителя также могут быть приложены иные документы.

Как обжаловать кадастровую стоимость



Таблица 2. Рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости:

Дата поступления заявления	Ф.И.О. заявителя	Статус заявителя	Основания подачи Заявления	Статус заявления	Дата заседания	Решение комиссии
25.04.2018г	Романова М. А.	ФЛ	Установление стоимости	Принято к рассмотрению	04.05.18г	Определение в размере РС

Таблица 3. Характеристика участка:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Местоположение
Земельный участок	14:36:104019:64	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пер. Базовый, д.3, корп. 4

Предмет спора

Кадастровая стоимость земельного участка равна 23 103 045 руб.

Заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано на основании установления в отношении земельного участка рыночной стоимости в размере: 5 680 000 руб.

**Таблица 4.
Информация о
заседании от
4 мая 2018г.**

Информация о заявителе	Романова М.А. Собственность Отчет Коркин А.О.
Кадастровый номер объекта недвижимости, адрес (местоположение)	14:36:104019:64, Республика Саха (Якутия), г Якутск, пер. Базовый, д. 3, корп. 4
Кадастровая стоимость, руб. действ постан, дата определения	23 103 045.00 На 01.01.2012
Рыночная стоимость, руб. (разница -%)	5 680 000 (75,41%)
Кадастровая стоимость, руб., Предыдущее постановление	3 763 582.20
Категория, ВРИ, назначение (площадь, кв.м.)	Земли нп, зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства (Ц-6) (факт. Использование: под производственную базу) (4473)
Применение попр. коэффициентов	Торг (0,9), площадь (1,01;0,99;0,97)

Разница между кадастровой стоимости и оспоренной в общем составляет -75,41%



В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИИ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной

в размере 23 103 045 (двадцать три миллиона сто три тысячи сорок пять) рублей

(цифрами и прописью указывается величина кадастровой стоимости)

по состоянию на " 01 " 01 2012г.,

указанной в отчете об определении кадастровой стоимости

от 18 октября 2013 года № 103/2013-ОН

(указываются дата составления и порядковый номер отчета об определении кадастровой стоимости)

и утвержденной постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 15 ноября 2013 года №374 «О кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)»

(указываются реквизиты акта, которым утверждена кадастровая стоимость)

составляет более 30 процентов ,

а именно: 75,41 (семьдесят пять целых сорок одна десятая) %

(цифрами и прописью указывается величина отличия в процентах)

Оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**
- определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Заместитель председателя комиссии

(подпись)

Петрова С.И.

(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

(подпись)

Аммосов И.В.

(фамилия, инициалы)

Конец докумен

Заключение

Как показывает практика, кадастровая стоимость недвижимости очень часто не соответствует рыночной стоимости этих же объектов недвижимости. Несмотря на существующую положительную практику таких дел законодательство Российской Федерации в сфере оспаривания результатов определения кадастровой стоимости имеет большое количество пробелов, которые доставляют трудности заинтересованным лицам в осуществлении и защите своих прав и законных интересов.