
Круглый стол: Экспертиза отчетов об оценке -
проблемные моменты подготовки отчетов по
оспариванию кадастровой стоимости
земельных участков.

Хлопцов

Дмитрий Михайлович

доктор экон. наук,

зав.кафедрой оценки и управления собственностью ТГУ,

член Совета РОО,

председатель правления Томского регионального отделения РОО

Таблица экспертизы

- утверждена Советом РОО 07.07.2014 г. (*Приложение №1 и №2 к «Методическим рекомендациям по экспертизе отчетов об оценке»*)
- общедоступна на сайте РОО
- возможна проверка своих отчетов самостоятельно оценщиками

Особенности отчета по оспариванию ГКОЗ

- **Заказчик** – владелец (пользователь) участка
- **Потребитель** – суд или комиссия Росреестра
- **Третьи лица** – местная администрация, кадастровая палата, налоговые органы

Проблемные места I

- Дата оценки (как правило, дата определения КС, однако варианты...)
- Информация для отчета (ретроспективная дата) и ссылки на источники информации
- Заверение предоставленной информации Заказчиком
- Описание имущественных прав на объект (при аренде) и обременений
- Особые допущения и ограничения (прежде всего, связанные с ретроспективной датой оценки, застроенностью и учетом улучшений)
- Осмотр земельного участка и его необходимость

Проблемные места II

- Представление сведений об износе и устареваниях
- Описание текущего использования и использования на дату оценки
- Анализ наилучшего использования: необходимость и результаты
- Использование *«Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»*, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р. Порядок описания отказа от ряда подходов и методов оценки

Проблемные места III

- Использование подходов и методов оценки: *преимущество сравнительного подхода, однако возможность и доступность данных для метода остатка, капитализации*
- Подбор и обоснование аналогов
- Обоснование корректировок: проблема ретроспективы
- Прилагаемые документы

Процедура экспертизы

- Предварительное согласование отчета?
- Заявка и заключение договора с РОО
- Предоставление отчета: порядок и форма
- Работа во время экспертизы: устранение недочетов?
- Порядок получения заключения

Спасибо за внимание !