

1
ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРА»
(ОГБУ «ТОЦИК»)

Розы Люксембург ул., д.17, стр.2, г. Томск 634009, тел.(3822) 907-933, 907-944,

e-mail: gko@kadastr.gov70.ru, <http://kadastr.gov70.ru>

ОГРН 1187031050250 ИНН/КПП 7017438109 / 701701001



Основные аспекты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Механизм снижения кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Начальник отдела ГКО
Хацкевич Ольга Александровна

Оценке подлежат

Здания

Помещения

Машино-
места

Объекты
незавершенного
строительства

Единые
недвижимые
комплексы

Земельные
участки

При проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости не учитываются индивидуальные характеристики каждого объекта оценки.

Существенным критерием при определении кадастровой стоимости недвижимости является год постройки, материал стен здания или сооружения, этажность, площадь, место расположения. К сожалению, эти сведения не всегда точны, бывают противоречия.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется органом регистрации прав на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН).

Изменение - Понятие кадастровой стоимости объектов недвижимости

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Кадастровая стоимость - это стоимость объекта недвижимости, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости

Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 03.07.2016 г.

Кадастровая стоимость - это стоимость объекта недвижимости, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии со специальными методическими указаниями по кадастровой оценке – «Методические указания о государственной кадастровой оценке», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226

Влияние восприятия различных субъектов на объективную стоимость объекта недвижимости

Ваш дом под разными углами зрения



На ваш взгляд

На взгляд оценщика



На взгляд
банка

На взгляд
покупателя



На взгляд
налоговиков

В качестве основной исходной информации по ОКС в кадастровой оценке используются данные из перечня Росреестра (выгружаемые из ЕГРН):

- Наименование объекта;
- Адрес;
- Код назначения;
- Площадь;
- Материал стен;
- Этажность (в том числе подземная);
- Год строительства / ввода в эксплуатацию.

Прочие источники информации для установления характеристик объектов недвижимости для целей ГКО:

- Информация с официальных ответов Администраций муниципальных образований;
- Публичные данные сайта Росреестра;
- Интернет-порталы по рынку недвижимости;
- Открытые публичные источники, связанные с картографическим материалом;
- Информация обслуживающих организаций;
- Госстатистика и др.

Работа отдела ГКО по исправлению ошибок в КС:

В настоящее время в соответствии со статьями 20, 21 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» ОГБУ «ТОЦИК» осуществляется рассмотрение обращений собственников об исправлении ошибок.

Всего с 01 января 2020 года было принято 128 решений о пересчете КС по 192 объектам недвижимости.

Выдано отказов в пересчете КС - 17 решений по 27 объектам.

Основная часть обращений (99 % от общего количества) связана с неактуальностью и недостоверностью сведений, содержащихся в ЕГРН, из которых по 8% заявителям рекомендовано уточнить характеристики объектов и внести изменения в ЕГРН. Снижение стоимости в таких случаях составляло от 12% до кратного снижения в несколько раз.

Ошибки ОГБУ «ТОЦИК» по определению кадастровой стоимости, связанные с неправильной группировкой и кодировкой объектов недвижимости, составляют менее 1% от общего числа обнаруженных ошибок.

В 2019 году в процессе обработки замечаний к промежуточным отчетным документам и итоговым результатам государственной кадастровой оценки, учреждение для целей предупреждения ошибок уточнило и внесло в базу данных кадастровой оценки следующие показатели:

- год постройки по 2111 объекту;
- материал стен по 2020 объектам;
- уточнено назначение объектов капитального строительства по 320 объектам;
- дополнено информацией по строительному объему по 498 объектам.

С 2019 года идет постоянное накопление и уточнение информации по характеристикам объектов недвижимости из технических паспортов в архиве ОГБУ «ТОЦИК».

Принятие специалистами ОГБУ «ТОЦИК» решений о пересчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства

ПРИМЕР №1: Объект – нежилое здание административного назначения

<u>Ценообразующий</u> фактор	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Строительный объем здания, куб.м.	3 043	2 089	Технический паспорт
Физический износ, %	24	34	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	7 579 940,21	4 518 898,75	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-40,4%		

ПРИМЕР №2: Объект – нежилое здание производственно-складского назначения

<u>Ценообразующий</u> фактор	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Строительный объем здания, куб.м.	7 628	11 076	Технический паспорт
Физический износ, %	31	60	Расчетное значение
Класс конструктивных элементов	КС-3	КС-6	Технический паспорт
Группа капитальности	3	4	Технический паспорт
Материал стен	Из прочих материалов	Металлические	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	10 246 051,22	4 915 926,56	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-52,0%		

Принятие специалистами ОГБУ «ТОЦИК» решений о пересчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства

ПРИМЕР №3: Объект – нежилое здание складского назначения

<u>Ценообразующий фактор</u>	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Строительный объем, куб.м.	1198	736	Технический паспорт
Группа расчета по назначению	Складские здания, кроме ангаров	Складские здания, кроме ангаров. Материальные склады	Технический паспорт
Физический износ, %	30	44	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	1 479 405,22	589 089,39	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-60,2%		

ПРИМЕР №4: Объект – нежилое здание производственно-административного назначения

<u>Ценообразующий фактор</u>	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Строительный объем, куб.м.	2707	1549	Технический паспорт
Группа расчета по назначению	Производственные, производственно-складские здания площадью 100 и более кв. м.	Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м	Технический паспорт
Физический износ, %	30	10	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	5 993 953,39	5 566 302,85	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-7,1%		

Принятие специалистами ОГБУ «ТОЦИК» решений о пересчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства

ПРИМЕР №5: Объект – нежилое здание

<u>Ценообразующий</u> фактор	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Строительный объем, куб.м.	1304	1118	Технический паспорт
Физический износ, %	10	20	Технический паспорт
Класс конструктивных элементов	КС-1	КС-2	Технический паспорт
Группа капитальности	1	2	Технический паспорт
Группа расчета по назначению	Бытовые, административно-бытовые здания	Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	10 759 483,74	3 660 882,24	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-66,0%		

ПРИМЕР №6: Объект – нежилое здание

<u>Ценообразующий</u> фактор	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Строительный объем, куб.м.	584	1711	Технический паспорт
Год постройки	-	1971	Технический паспорт
Физический износ, %	30	63	Технический паспорт
Группа расчета по назначению	Бытовые, административно-бытовые здания, этажность 2	Складские здания, кроме ангаров. Материальные склады	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	3 721 702,37	1 682 917,18	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-54,8%		

Принятие специалистами ОГБУ «ТОЦИК» решений о пересчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства

ПРИМЕР №7: Объект – нежилое здание магазина

<u>Ценообразующий</u> фактор	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Строительный объем здания, куб.м.	1 143	1 122	Технический паспорт
Материал стен	Из прочих материалов	Брусовой	Технический паспорт
Класс конструктивных элементов	КС-3	КС-7	Технический паспорт
Группа капитальности	3	4	Технический паспорт
Физический износ, %	30	70	Технический паспорт
Группа расчета по назначению	Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков, этажность 1-2	Магазины 250 кв.м. и более, этажность 1-3	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	2 934 453,47	1 271 855,61	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-56,7%		

ПРИМЕР №8: Объект – сооружение - ограждение

<u>Ценообразующий</u> фактор	Использованное в расчете кадастровой стоимости значение	Подтвержденное (верное) значение	Источник информации
Группа расчета по назначению	Сооружения	Сооружения - Ограждение	Технический паспорт
Размер КС по результатам ГКО, руб.	22 297 479,00	1 638 041,39	
Снижение КС с учетом устранения технической ошибки, %	-92,7%		

Механизмы изменения результатов государственной кадастровой оценки


**Уточнение
характеристик
объекта
недвижимости, в
отношении
которого
определена
кадастровая
стоимость**

**Направление в
ОГБУ «ТОЦИК»
обращений по
исправлению
ошибок и
предоставление
разъяснений**


**Изменение
кадастровой
стоимости в
Комиссии по
рассмотрению
споров о
результатах
определения
кадастровой
стоимости**


**Обращение
в суд**

Для уточнения характеристик объекта недвижимости, в отношении которого определена кадастровая стоимость необходимо:

- 
- Зайти на сайт Росреестра в раздел «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» или на «Публичную кадастровую карту» и найти по адресу либо по кадастровому номеру свой объект недвижимости
 - Сверить фактические данные о характеристиках объектов недвижимости с учетными данными, содержащимися в ЕГРН
 - В случае несовпадения данных необходимо обратиться в ОГКУ «ТО МФЦ» с документами, предусмотренными Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для внесения соответствующих изменений в характеристики объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРН
 - После внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, влекущих за собой изменение его кадастровой стоимости, орган регистрации прав направляет в ОГБУ «ТОЦИК» информацию о таких сведениях для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости

Направление в ОГБУ «ТОЦИК» обращений по исправлению ошибок и предоставлению разъяснений

- 
- Физические и юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обратиться в ОГБУ «ТОЦИК» по исправлению ошибок и предоставлению разъяснений, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права или обязанности

- 
- В случае исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, допускается изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления таких ошибок, только в сторону понижения.

Способы обращения в ОГБУ «ТОЦИК» по исправлению ошибок и предоставление разъяснений

**При личном обращении в ОГБУ
«ТОЦИК»**
по адресу: г. Томск,
ул. Розы Люксембург, 17 стр.2

**Почтовым отправлением в ОГБУ
«ТОЦИК»**
по адресу: 634009, г. Томск,
ул. Розы Люксембург, 17 стр.2

Через ОГКУ «ТО МФЦ»

**Телефон
горячей линии
отдела ГКО
(3822) 907-933**

Необходимые документы, предоставляемые в ОГБУ «ТОЦИК» по исправлению ошибок и предоставлению разъяснений

Обращение (установленного образца)

- о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости или об исправлении технической и (или)

- методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

К обращению об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, прилагаются документы, подтверждающие наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

К обращению об исправлении ошибок может быть приложена декларация о характеристиках объекта недвижимости.

Результаты рассмотрения обращения об исправлении ошибок

ОГБУ
«ТОЦИК»
информирует
лицо,
подавшее
обращение, о
принятом
решении

Решение о пересчете
кадастровой стоимости в
связи с наличием
технической и (или)
методологической ошибок,
допущенных при
определении кадастровой
стоимости

Решение об отказе в
пересчете кадастровой
стоимости, если наличие
технической и (или)
методологической ошибок,
допущенных при
определении кадастровой
стоимости, не выявлено.

В течение **60** дней с даты
поступления указанного
обращения
**осуществляется пересчет
кадастровой стоимости**
объектов недвижимости (в
том числе объектов, в
отношении которых не
было представлено
обращение об исправлении
ошибок, допущенных при
определении кадастровой
стоимости, если
бюджетным учреждением
выявлена необходимость
такого пересчета) только **в
сторону понижения**

Предполагаемые изменения для совершенствования процесса пересмотра кадастровой стоимости в 237-ФЗ

- Методологическая ошибка в определении кадастровой стоимости рассматривается в пользу правообладателя объекта недвижимости.
- Исключение возможности внесения изменений в результаты оценки кадастровой стоимости без публичного рассмотрения таких изменений;
- В случае обнаружения одной ошибки ГБУ будут обязаны проверять и исправлять ошибки по другим аналогичным объектам;
- Изменение процедуры внесудебного установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости;
- Переход от приема заявлений в комиссиях к их рассмотрению в бюджетных учреждениях субъектов Российской Федерации

Благодарю за внимание!