

Влияние государственного кадастра недвижимости на качество кадастровой оценки. Предложения по совершенствованию кадастровой оценки

Е.С. Кизякин

ТПП РФ, Член Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости
АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ, Директор Департамента оценки,
налогообложения и экономики недвижимости
ООО «МОК-Центр», Директор

31.03.2016

СОДЕРЖАНИЕ

1. Характеристика объема государственного кадастра недвижимости (ГКН)
2. Анализ качества ГКН
3. Примеры неточности сведений ГКН и степень их влияния на кадастровую стоимость
4. Анализ современных условий, в которых находится ГКН и кадастровая оценка

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕМА ГКН

Московская область

8,5 млн объектов недвижимости

3,8 млн земельных участков

Кемеровская область

1,7 млн объектов недвижимости

1,1 млн земельных участков

Магаданская область и ЧАО

0,2 млн объектов недвижимости

0,072 млн земельных участков



1. Всего в ГКН содержится

- 100 млн объектов недвижимости
- 68 млн земельных участков

2. По каждому объекту широкий набор параметров

- Описание местоположения
- Площадь
- Категория земель
- Разрешенное использование
- Назначение здания
- Назначение помещения
- Наименование
- Количество этажей
- Материал наружных стен
- Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения
- Основная характеристика сооружения (протяженность, глубина, высота и др.)
- Степень готовности объекта незавершенного строительства
- ...

Источник: ПКК

- **ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ**
- **НАБОР ПАРАМЕТРОВ ПО КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ В ЦЕЛОМ ОБЕСПЕЧИВАЕТ НУЖДЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

Анализ качества ГКН на примере двух субъектов Российской Федерации

Московская область

Параметры анализа	Кол-во объектов, шт.	Доля объектов, %
Кол-во объектов недвижимости прошедших оценку в конце 2015 года	7 980 644	? 100,0%
Отсутствует номер этажа (для помещений)	360 232	4,5%
Отсутствует этажность (для зданий)	368 844	4,6%
Этажность указана некорректно (для зданий)	6 451	0,1%
Отсутствует год ввода в эксплуатацию, либо год постройки (для зданий)	1 563 843	19,6%
Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию (для зданий)	500	0,01%
Отсутствует наименование (для всех объектов)	5 010 139	62,8%
Отсутствует материал стен (для зданий)	625 750	7,8%
Материал стен указан некорректно (для зданий)	12 798	0,2%

Владимирская область

Параметры анализа	Кол-во объектов, шт.	Доля объектов, %
Кол-во объектов недвижимости прошедших оценку в конце 2015 года	1 067 816	? 100%
Отсутствует номер этажа (для помещений)	572 219	54%
Отсутствует этажность (для зданий)	14 427	1%
Этажность указана некорректно (для зданий)	1 620	0,2%
Отсутствует год ввода в эксплуатацию, либо год постройки (для зданий)	173 167	16%
Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию (для зданий)	59	0,01%
Отсутствует наименование (для всех объектов)	593 890	56%
Отсутствует материал стен (для зданий)	69 007	6%
Материал стен указан некорректно (для зданий)	1 633	0,2%

- **ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ С ОТСУТСТВУЮЩИМИ И НЕТОЧНЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ**
- **СИСТЕМНЫХ ХАРАКТЕР НЕСООТВЕТСТВИЙ**

Пример: неточные сведения о материале стен

Характеристики объекта при кадастровой оценке

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Вид объекта недвижимости	Наименование	Площадь, кв.м	Материал стен
26:34:08010	Кисловодск, ул. 40 лет Октября	Помещение	квартира	47,4	Из прочих материалов

Кадастровая стоимость
1 773 081,85 руб.

УПКС
37 406,79 руб. м²

Характеристики объекта, уточненные после кадастровой оценки

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Вид объекта недвижимости	Наименование	Площадь, кв.м	Материал стен
26:34:08010	Кисловодск, ул. 40 лет Октября	Помещение	квартира	47,4	Кирпичный

Кадастровая стоимость
2 160 947,04 руб. 

УПКС
45 589,60 руб. м²

Увеличение
кадастровой
стоимости в 1,2 раза

Пример: неточное наименование вида разрешенного использования

Характеристики объекта при кадастровой оценке

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м.	Номер вида разрешенного использования
35:02:01030	р-н Бабаевский г. Бабаево	Для размещения зданий и сооружений	-	85	2 (ИЖС)

Кадастровая стоимость

25 978,55 руб.

УПКС

305,63 руб. м²

Характеристики объекта, уточненные после кадастровой оценки

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м.	Номер вида разрешенного использования
35:02:01030	р-н Бабаевский г. Бабаево	Для размещения зданий и сооружений	электростанции	85	13 (ПРОМ)

Кадастровая стоимость

8 001,05 руб. 

УПКС

94,13 руб. м²

Снижение
кадастровой
стоимости в 3 раза

Пример: некорректные сведения о площади

Характеристики объекта при кадастровой оценке

Первые символы кадастрового номера	Местоположение	Площадь объекта недвижимости	Площадь, использованная для расчета удельного показателя по статистической модели
50:55:00302	г. Подольск, ул. Комсомольская	447	144

Кадастровая стоимость
27 505 876,80 руб.

УПКС
61 534,40 руб. м²

Характеристики объекта, уточненные после кадастровой оценки

Первые символы кадастрового номера	Местоположение	Площадь объекта недвижимости	Площадь, использованная для расчета удельного показателя по статистической модели
50:55:00302	г. Подольск, ул. Комсомольская	44,7	Модель для расчета кадастровой стоимости не использовалась

Кадастровая стоимость
2 750 587,68 руб. ↓

УПКС
61 534,40 руб. м²

Снижение кадастровой стоимости в 10 раз

Пересчет по оценочной модели из отчета об определении кадастровой стоимости

Первые символы кадастрового номера	Местоположение	Площадь объекта недвижимости	Площадь, использованная для расчета удельного показателя по статистической модели
50:55:00302	г. Подольск, ул. Комсомольская	44,7	44,7

Кадастровая стоимость
3 835 963,14 руб. ↓

УПКС
85 815,73 руб. м²

Снижение кадастровой стоимости в 7 раз

Пример: некорректные сведения о фактическом использовании

Характеристики объекта при кадастровой оценке

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м	Номер вида разрешенного использования
35:02:02020	р-н Сокольский, г. Сокол, ул. Архангельская	для производствен- ных целей	торговля	35	5 (торговля)

Кадастровая стоимость

91 122,85 руб.

УПКС

2 603,51 руб. м²

Характеристики объекта, уточненные после кадастровой оценки

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м	Номер вида разрешенного использования
35:02:02020	р-н Сокольский, г. Сокол, ул. Архангельская	для производствен- ных целей	Трансформаторная подстанция	35	13 (ПРОМ)

Кадастровая стоимость

3 037,30 руб. 

УПКС

86,78 руб. м²

Снижение
кадастровой
стоимости в 30 раз

Анализ современных условий

Основы ГКО

ГКН

- много параметров
- много объектов



Современные условия

- Отсутствие сведений в исходных документах (Росреестр завершил верификацию на 99% - см. слайд №4)
- Заявительный принцип ведения ГКН
- Перегруженность муниципалитетов
- Сокращение штата Росреестра



Последствия

Низкое качество кадастра ограничивает качество оценки

Перекладывание ответственности на оценщика (конкурс 2016 года по Иркутской области – осмотр объектов с выездом на объект; планируемое создание института государственных оценщиков)

Другие основы ГКО

- законодательство
- методология
- заказчики
- ...



- Пробелы в законодательстве (демпинг, сроки работ)
- Заказчиков (сроки работ, согласование стоимости)
- ...



Низкая стоимость работ – страдает качество

Сжатые сроки – страдает качество

Влияние заказчиков – искажение стоимости

- ПОЛУЧИТЬ КОНДИЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ В ГКН НЕВОЗМОЖНО В СОВРЕМЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИОННО-НОРМАТИВНЫХ УСЛОВИЯХ
- УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПРИ КОМПЛЕКСНОМ ПОДХОДЕ К РЕШЕНИЮ ПРОБЛЕМ

Выводы и предложения

- ГКН оказывает сильное влияние на качество кадастровой оценки (приведены примеры изменения кадастровой стоимости связанного только с уточнением сведений от 20 % до 3 000 %)
- В ГКН значительное количество объектов с отсутствующими и неточными характеристиками (приведены данные по двум субъектам РФ по состоянию на конец 2015 года)
- Получить кондиционные сведения в ГКН невозможно в современных организационно-нормативных условиях (отсутствие исходников, заявительный принцип, перегруженность)
- Улучшение ситуации возможно за счет ведения параллельного кадастра (не имеющего ограничений ГКН) на базе субъекта РФ (муниципалитета) и (или) за счет введения единых правил определения отсутствующих характеристик для оценщиков (допущений)
- Улучшение качества сведений об объектах недвижимости не панацея. Необходим комплексный подход:
 - ✓ по демпингу – установить соотношение стоимостных и нестоимостных критериев оценки заявок в размере 80 на 20 процентов
 - ✓ по заказчикам – предварительная подготовка информации заказчиками, установление приемлемых сроков работ, разработка типовых заданий на оценку
 - ✓ по методологии – полноценная апробация и широкое обсуждение проекта методики кадастровой оценки
 - ✓ по законодательству – видится, что допустимо лишь точечное изменение нормативных актов, предусматривающее решение хотя бы обозначенных проблем

Благодарю за внимание!

ООО «МОК-Центр»

Москва, Барабанный пер., дом 3

+7(495) 783-96-01

mokc@mokc.ru