

 **XVIII КАМСКИЙ ФОРУМ**
профессионалов рынка недвижимости

ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕРМИ

ИНГРУПП
строим счастье

ДЕВЕЛОПМЕНТ®ЮГ

СОЮЗ  ТПП РФ
ЭКСПЕРТИЗА
100
1923-2023 **ЛЕТ**

ДОСТОВЕРНОСТЬ ДАННЫХ КАК ОСНОВА ОБЪЕКТИВНОЙ ОЦЕНКИ

ПОЛЫГАЛОВА ОКСАНА АНАТОЛЬЕВНА

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ (ЕГРН)

– это федеральная информационная система, в которую вносятся сведения о всех объектах недвижимости на территории России и их собственниках. Это крупнейшая электронная база данных, позволяющая гражданам, организациям и органам власти оперативно получать информацию об основных характеристиках жилья, нежилых помещений и земельных участков.

ГРУППЫ СВЕДЕНИЙ ЕГРН (1-2)

Сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о подлежащих государственной регистрации сделках, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, ограничение прав и обременение объектов недвижимости (адрес электронной почты и (или) почтовый адрес правообладателя, сведения о решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и т.д.).

Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях.

ГРУППЫ СВЕДЕНИЙ ЕГРН (3-4)

Основные – характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Дополнительные – сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (кроме основных сведений), и сведения, которые в соответствии с Законом о регистрации вносятся в уведомительном порядке (сведения о кадастровой стоимости, категории земель, назначении здания, адресе объекта недвижимости и т.д.).

ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ ОЦЕНЩИКОВ: **НЕСООТВЕТСТВИЕ**

Объявление о продаже здания в центре города площадью чуть более **1000 кв.м.** с капитальным ремонтом в **2022 году**.

По факту анализа данных в ЕГРН было выявлено, что его площадь составляет **1289 кв.м.** здание **1917** года постройки. Соответственно, удельный показатель цены предложения составил меньшую величину нежели это было указано в объявлении.

Достоверность информации о годе постройке и капитального ремонта также оказывает влияние при проведении корректировки на физический износ к объектам аналогам и соответственно на величину итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.



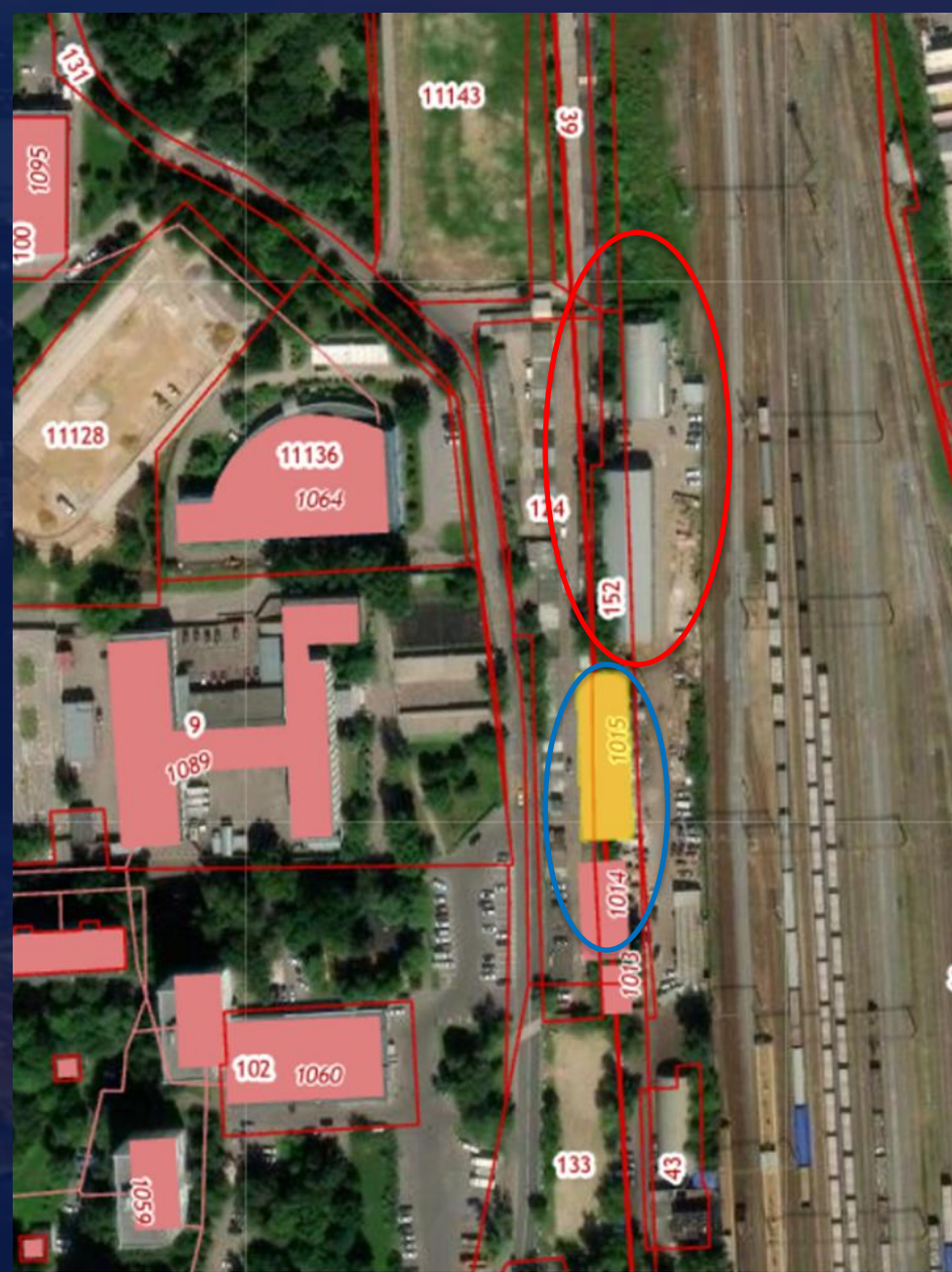
ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ ОЦЕНЩИКОВ: **НЕСООТВЕТСТВИЕ ВРИ**



На территории города Перми в продаже имеются земельные участки с видом разрешенного использования «теплицы», расположены в зоне ПК, что позволяет строить производственно-складские объекты и предлагаются к продаже именно под строительство производственных объектов с ценой предложения, отличающейся от кадастровой стоимости более чем в 100 раз.

Несоответствие зарегистрированного ВРИ фактическому юридически возможному и наиболее эффективному использованию, не дает возможность использования данного объекта как аналога, например, при определении рыночной стоимости земельного участка.

ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ ОЦЕНЩИКОВ: ИСКАЖЕНИЕ ДАННЫХ КАДАСТРА



- снесенные объекты капитального строительства, расположенные в полосе отвода железной дороги.
- местоположение объектов капитального строительства, согласно Публичной кадастровой карте.

Согласно данным Публичной кадастровой карте год постройки ОКСов – 1994, материал стен – деревянные сборно-щитовые. Собственник доказывает, что снесенные объекты (обведенные красным цветом) принадлежат ему и являются объектами капитального строительства с кадастровыми номерами :1014 и :1015. В технических паспортах, предоставленных собственником указано, что год постройки объектов – 1998, материал стен – металл.

Вопрос, поставленный перед экспертом: являются ли снесенные объекты объектами с кадастровыми номерами :1014 и :1015?

ЭТО ВАЖНО!

Сведения, указанные в ЕГРН, на прямую влияют на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в ходе проведения государственной кадастровой оценки, при постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, а также в результате рассмотрения споров об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в государственном бюджетном учреждении или суде.

При проведении оценки рыночной стоимости объектов недвижимости как земельных участков так и объектов капитального строительства оценщиками осуществляется проверка данных, указанных в объявлениях и в ЕГРН (ври и категория земельного участка, общая площадь, назначение объекта капитального строительства, материал стен, год постройки и прочее). в случае отличия данных, оценщиками используются официальные данные указанные в ЕГРН, что в свою очередь влияет на итоговый удельный показатель рыночной стоимости и величину итоговой стоимости.



СОЮЗЭКСПЕРТИЗА

РАДЫ БЫТЬ ПОЛЕЗНЫМИ!



Заместитель генерального директора
АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ
ПОЛЫГАЛОВА Оксана Анатольевна



+7 (495) 660-58-68,



soex@soex.ru,
soex.ru

