



Бойко А.Ю.



Санкт-Петербург  
+7 (812) 320-97-75

Москва  
+7 (495) 698-47-05

Кельн  
+49 (221) 330-56-30



С 2003 года упразднены БТИ, полномочия переданы Ростехинвентаризации...

До 2009 года налог на землю взимался с нормативной цены земли

До 2012 (+) года налог на ОКС взимался с остаточной стоимости ОКС

С 2013 года утратили силу Постановления государственном техническом учете и технической инвентаризации в РФ объектов капитального строительства  
Тогда же введены Правила ведения ЕГРП. Большая часть технической информации не нашла отражение в Правилах и в настоящий момент утрачена

С 2007 года действует Закон «О государственном кадастре недвижимости»

Сведений об объектах, указанных в ГКН достаточно только для идентификации объекта...

С 2012 года кадастровой оценкой занимаются независимые оценщики

С 2017 по 2020 год кадастровая оценка передаётся ГБУ

*Флюгер был приколотен намертво,  
и ветер обречённо дул в указанном направлении*





## ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ГКО, проводимой ГБУ

- + подготовка данных, уточнение, оценка ведутся непрерывно «одними руками»
- + возможна унификация сведений, проработка методологий расчётов, их «обкатка»
- + возможно внедрение системы корректировки результатов кадастровой оценки в течение срока её действия и недопущение ошибок исходных данных при повторной оценке
- аффилированность исполнителя и основного заинтересованного лица
- риск запрета на оспаривание результата и устранение ошибок
- отсутствие внешнего контроля со стороны проф. сообщества
- отсутствие квалифицированных кадров



*Трудная задача – извлечь деньги из налогоплательщиков,  
не трогая избирателей*



## ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ГКО, проводимой независимыми

- + возможность развития направления проф.сообществом
- + дополнительный контроль экспертами СРО
- + возможность обсуждения и оспаривания результатов с участием гос.органов, бизнеса и оценщиков
- + экономия средств на проведение КО по сравнению с содержанием ГБУ
- процедуры отбора исполнителя приводят к выполнению работ случайными людьми, сроки проведения КО крайне ограничены
- работа выполняется только на предоставленных сведениях с минимальной проверкой
- отсутствие гарантий наследования подходов, моделей, допущений на которых проводится оценка





## РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ ПРИ ПРОВЖДЕНИИ КО СЕГОДНЯ

Видишь ошибку в ГКН – не верь глазам своим.

Запись в Реестре не правится – ошибка идёт в расчёт и это проблема собственника:

- при некорректном адресе, иной привязке
- при указании готовности ОНС
- при отсутствии площади объекта
- при множественности значений ценообразующих признаков
- при отсутствии данных

Работа проводится на множестве допущений и ограничительных условий

Чем ограниченнее исходная информация, тем меньше детализация и больше погрешность результата

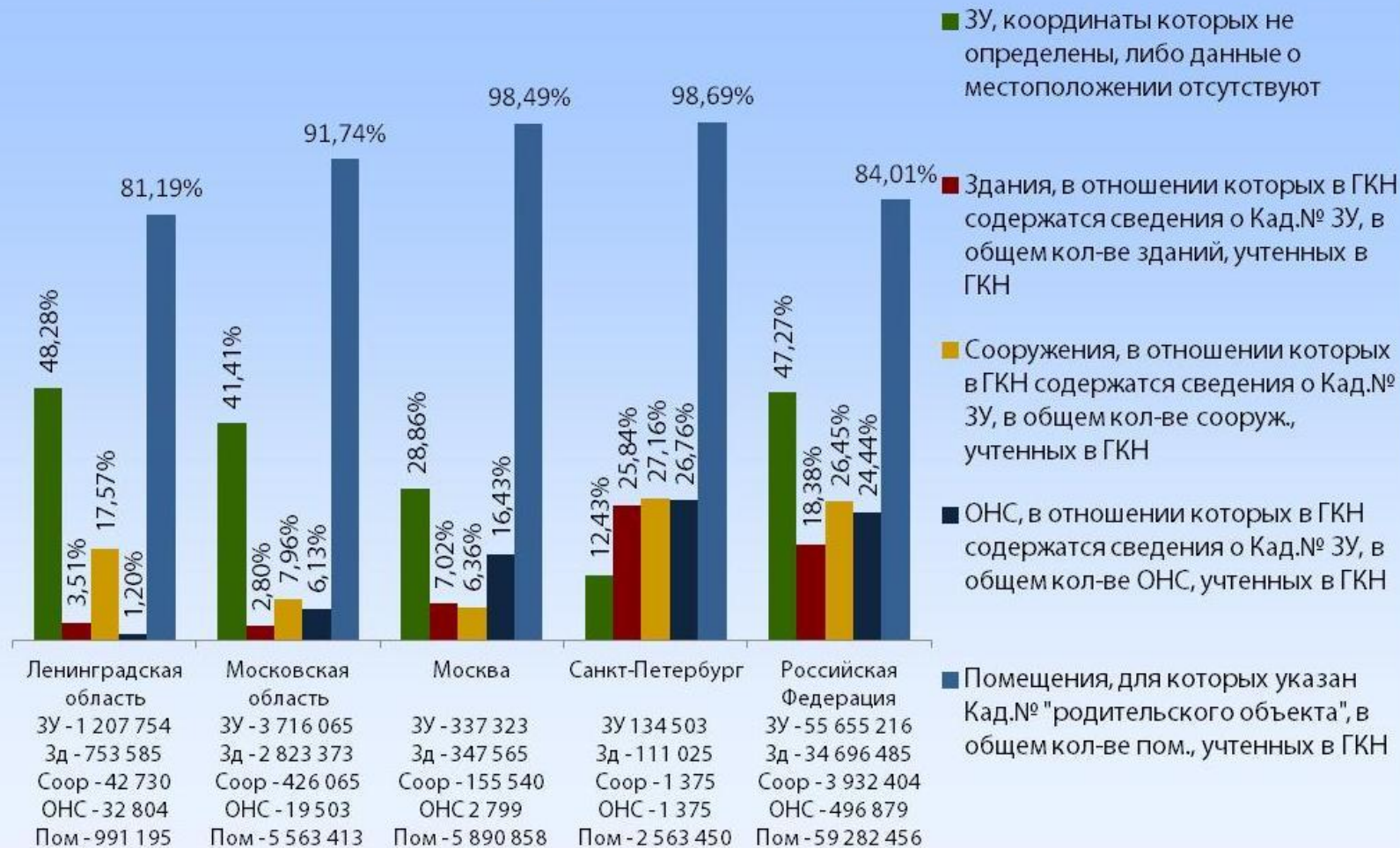
И всё это не говоря о единой методологии, терминологии и прочем...



# Количество информации в ГКН



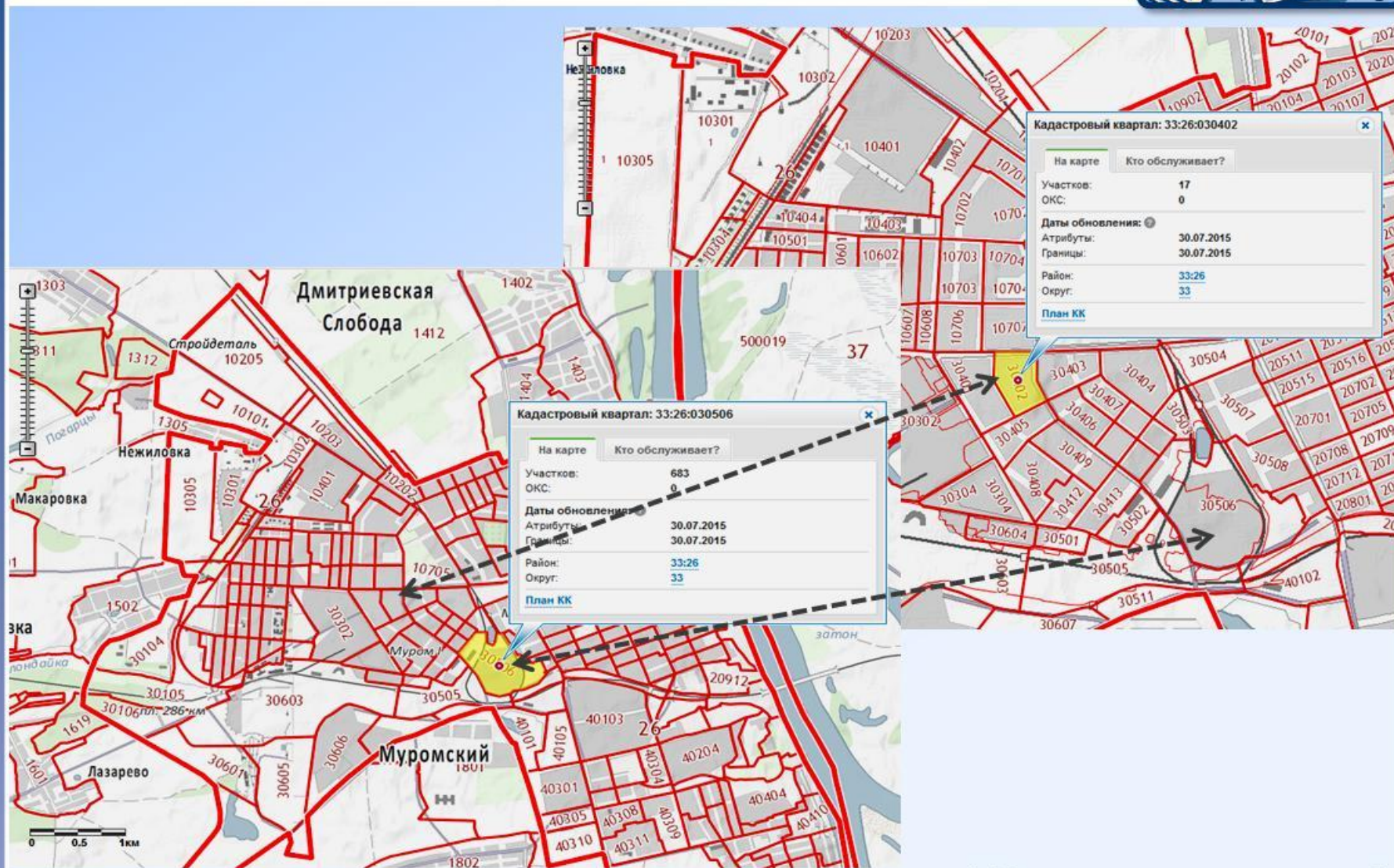
## Сведения ГКН на 01.2015





группа компаний  
**аверс**

# Качество информации ГКН





## Противоречия

| Вид объекта | Назначение      | Наименование                    |
|-------------|-----------------|---------------------------------|
| Здание      | Жилой дом       | Телятник                        |
| Здание      | Жилой дом       | Павильон скважины №2 ВЗУ Ямкино |
| Здание      | Многокварт. дом | Нежилые пом. животн. комплекса  |
| Жилое пом.  | Квартира        | Свинарник                       |
| Здание      | Жилой дом       | Цех разделки мяса               |
| Здание      | Многокварт. дом | Главный производственный корпус |





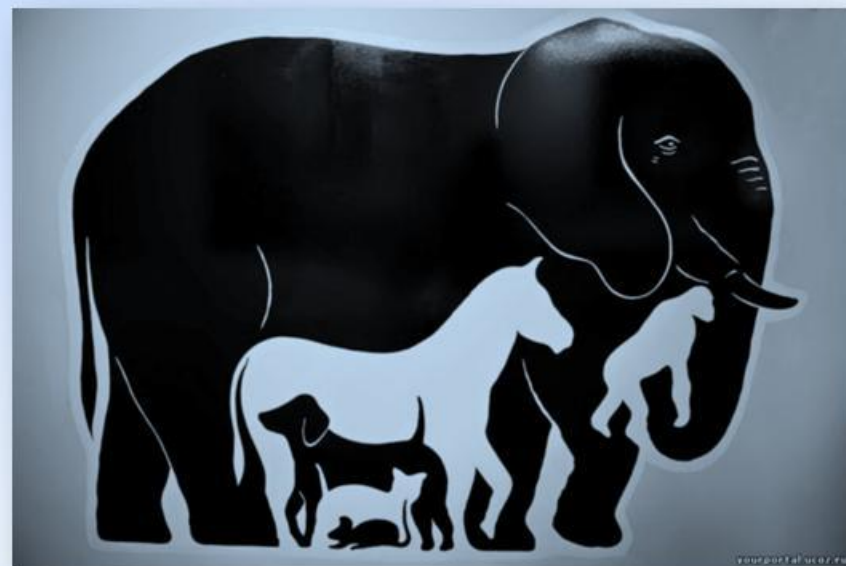
## Несоответствия требований 221-ФЗ

Назначение ОКС по 221-ФЗ: Нежилое | Жилой дом | Многоквартирный дом

Примеры назначения из ГКН:

- Иное
- Не определено
- Жилое помещение
- Общего пользования ...

В одном из СФ в графе «Назначение»:  
49 вар. арт.скважин, 53 вар. ж/д путей,  
«Деревья», «Жорога» и пр.



"Нахал" - совсем не значит "прекратите"!



### Несуразности этажности и года постройки

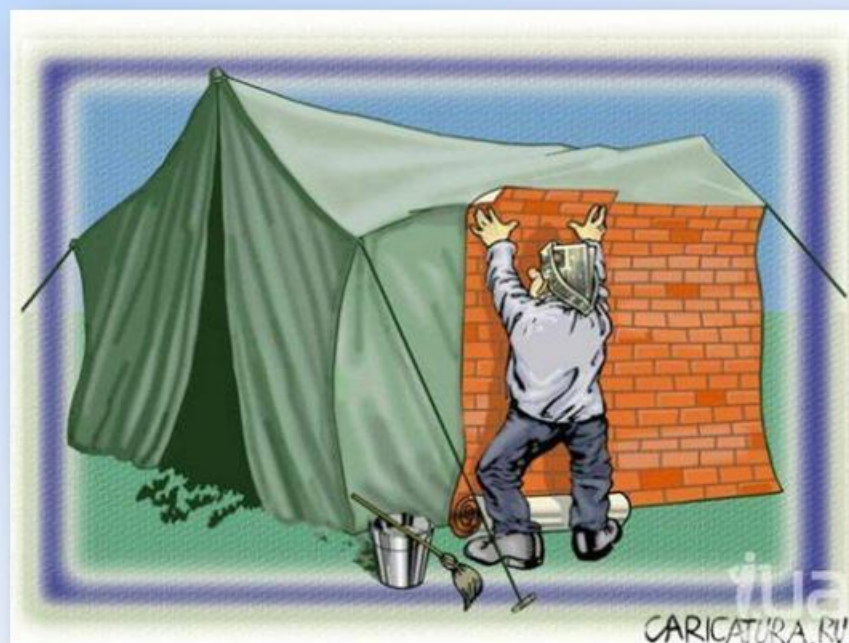
| Наименование             | Этажн. | Г.П. |
|--------------------------|--------|------|
| Склад комбикорма         | 1      | 1500 |
| КНС 0-й уровень          | 1      | 1696 |
| Трансф. центр. котельной | 1      | 199  |
| Таялка                   | 1      | 0    |
| 1-я нитка коллектора     | 1      | 1    |
| НС 1 подъёма             | 7771   | -    |
| Складской комплекс       | 42009  | -    |
| Насосная                 | 1949   | -    |
| Здание ж/д башни         | 21     | 1969 |
| Здание ТП-339            | 124    | 1991 |





## Несуразности наименований и описательного адреса

| Наименование    |
|-----------------|
| :bkjq lju       |
| 1               |
| 260310          |
| 04.08.1986      |
| Адрес           |
| -18750          |
| " ) участок №93 |
| Пилорама        |
| "Сказка"        |
| (Овраг) 17076   |



*Теперь о вечном. Вечно ты поддавай!*



## Несуразности

| Наименование                |                      | Площадь                |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|
| 5-ти этажный жилой дом      |                      | 314 534 м <sup>2</sup> |
| Садовый дом                 |                      | 0,2 м <sup>2</sup>     |
| 9-ти этажный жилой дом      |                      | 1 м <sup>2</sup>       |
| Примеры «числовых» значений |                      |                        |
| Этаж                        | Подвал               |                        |
| б; 1т; 1ь; 1ьь              | з, й, р, Д           |                        |
| нет, 0                      | -, --, ---, 1312     |                        |
| Лит.А-1, Лит.Б-1, мансарда  | Паркин, Мансарда     |                        |
| 7,63, высота                | Остаточная стоимость |                        |
| 1900, 46, 70, 89            | Площадь застройки    |                        |



Поручим трубачу надуть колеса!2016

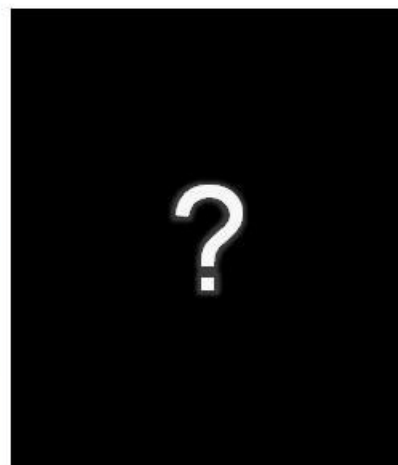
Постоянный выбор,  
если есть из чего...



1



2



3



## когда КС будет одинакова

Объекты, которые в ГКН будут  
описаны одинаково:

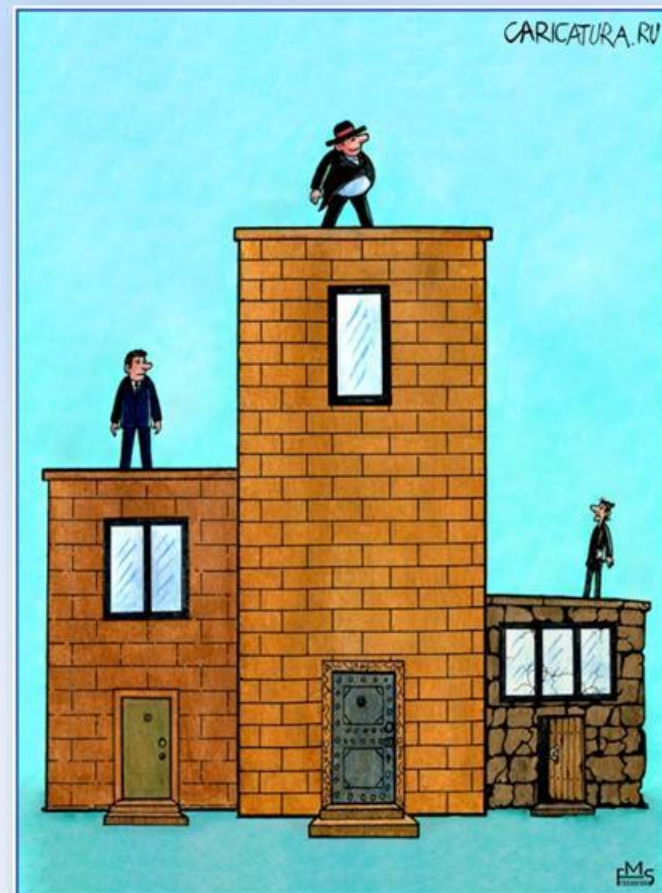
Вид: здание; Назначение: нежилое;

Этажность: 1; Площадь: 100 ед.

Материал стен: мелкие блоки

Год постройки: 1900...

Перечень ГКН содержит  
6 обязательных сведений  
32 дополнительных  
Используется в КО 16





### Отсутствие понятийного аппарата – причина больших расхождений

Что есть **Земельный участок**?

Что есть **Объект капитального строительства**?

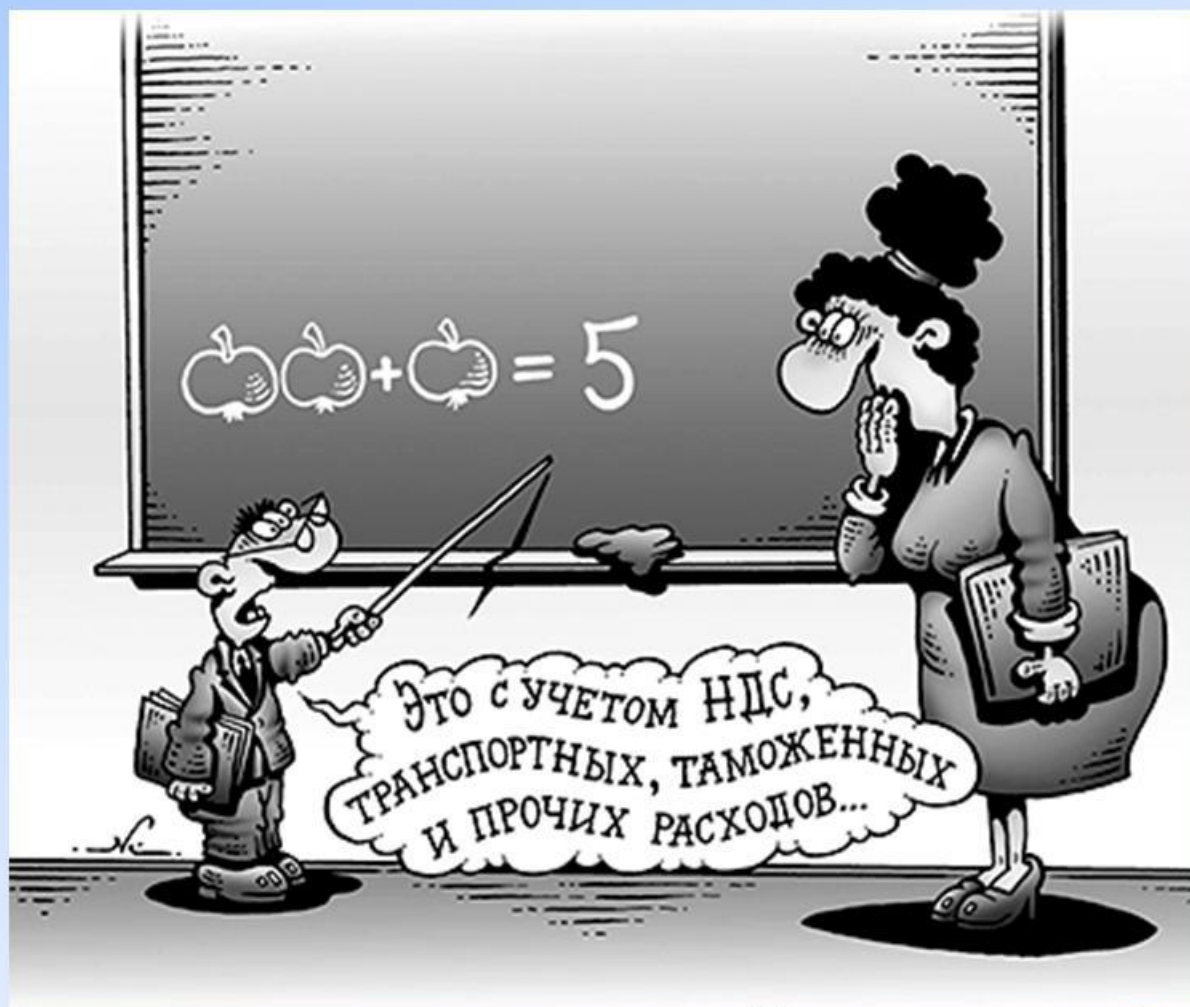
Есть ли что **ещё**?

Участок + ОКС = ЕНК?



До 35-40% стоимости объекта приходится на прочие, вспомогательные объекты, а также на долю бизнеса рассматриваемого объекта.

По санаторно-курортному использованию это показатель может достигать до 60%





Введены термины и определения

Установлены требования к подготовке исходной информации и группировке объектов, в т.ч. установлены требования к отражению ценообразующих факторов

Акцент сделан не на категориях, а на виде разрешённого и фактического использования

Установлено требование проведения ценового зонирования

Даны рекомендации по применяемым подходам и расчётным моделям

Устранены противоречия расчётных моделей «старых» методических рекомендаций по разным категориям земель

Конкретизировано применение тех или иных подходов для различного вида объектов

Указано требование исключения НДС из результата

Приведён большой раздел справочной информации



Для наведения порядка в ГКН, дополнения необходимых сведений понадобится несколько лет и 2-3 кадастровых оценки

Проведение корректной КО невозможно без наведения порядка, дополнения архивными данными, сбора качественных рыночных данных

Необходимо «не на бумаге» создать цифровые тематические карты, ГИС, оцифровать архивные данные от технической инвентаризации до информации по лесному фонду, почвенному составу земель и многому другому и постоянно актуализировать собранные данные

Потребность в специалистах-оценщиках ГБУ (оптимистично) 10-12 человек на СФ. В масштабах страны – это около 1000 человек

Подготовка квалифицированных кадров займёт от 0,5 до 2 лет (проф.переподготовка) и 4,5-6 лет (бакалавриат, магистратура).

Содержание штата оценщиков ГБУ обойдётся от 25 млн руб. в год. В первый год функционирования – много больше

*Ничто так не утомляет, как ожидание поезда,  
особенно когда лежишь на рельсах*



группа компаний  
**аверс**

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ



2016

*Случайно повезло мне вас обидеть...*



В связи с негативным влиянием общей политической и социально-экономической обстановки в стране на формирование бюджета Курской области, значительное уменьшение кадастровой стоимости экономически значимых земельных участков может существенно повлиять на поступление арендных и налоговых платежей в целом

(из решения Комиссии)

В связи с тем, что оценщик указал на минимальный объём информации, относящейся к периоду близкому к дате оценки, информация, используемая для корректировки на местоположение может относиться к дате после даты оценки, что является нарушением п.19 ФСО №1

(из судебного решения)

Создать при Министерстве промышленности и природных ресурсов Челябинской области рабочую группу в целях совершенствования порядка проведения ГКО ОН и недопущения массового оспаривания результатов кадастровой оценки

(И.О. Министра А.Е. Бобраков из Приказа №292-П от 10.12.2014)



*Нет нетактичных вопросов, есть только нетактичные ответы*

# **Пожалуйста, Ваши вопросы**



группа компаний  
**аверс**



# Благодарю за внимание

Бойко Андрей Юрьевич  
[aho@avg.ru](mailto:aho@avg.ru)  
[www.avg.ru](http://www.avg.ru)