

**Перспективы оспаривания (пересчета) КС
на основании исправления
технических и методологических ошибок,
допущенных при проведении ГКО**

Результаты ГКО-2018 в г. Москве

ВСЕГО объектов оценено:

около **7 млн.ед.**

Результаты оценки:

- было (предыдущая КС): 90 трлн.руб.
- стало (утверждённая КС): 133 трлн.руб.

Замечания в проекте Отчета о ГКО:

- подано: **10 544** ед.
- учтено: **4 678** ед.

Замечания к **промежуточным** отчетным документам ГКО

Пункт 15 Статьи 14 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 №237-ФЗ:

- **50 дней** на подачу замечаний на промежуточные отчетные документы



**собственникам
нужна помощь в подготовке замечаний**

Замечания к **ИТОГОВЫМ** отчетным документам ГКО

Статьи 21 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 №237-ФЗ:

- со дня принятия Акта об утверждении результатов ГКО до дня принятия Акта об утверждении результатов очередной (последующей) ГКО



**собственникам
нужна помощь в подготовке замечаний**

Сложность отчетных документов по ГКО

Информации **ОЧЕНЬ много**:

- размер файла архива утвержденного отчета – **13,5 Гб**
- разархивированное Приложение №15 (~9 000 файлов xml в 143 папках) занимает 12 Гб
- для просмотра файлов XLS нужен достаточно мощный компьютер, поскольку, например:
 - в приложении №5 (характеристики объектов оценки) есть файлы «весом» около 50 Мб, в которых 9,2 млн. рабочих ячеек – 400 тыс. строк и 23 столбца;
 - в Приложении №13 (результаты расчета КС) некоторые файлы превышают 75 Мб – почти 16 млн. рабочих ячеек (более 715 тыс. строк и 22 столбца).

Информация **сложна** для понимания неподготовленного пользователя.

Проверьте кадастровую стоимость и платите справедливый налог на недвижимость!

«В реальности оказалось, что кадастровая стоимость, которая вроде бы должна соответствовать рыночной, часто значительно ее превышает. Но мы так не договаривались и люди такого не ожидали». В.В. Путин

Provernalog.ru

Введите кадастровый номер объекта

Проверьте кадастровую стоимость

*Кадастровый номер имеет вид типа 50:28:0090106:488.



Сервис **ПроверьНалог** помогает собственникам земельных участков и недвижимости сделать кадастровую стоимость справедливой

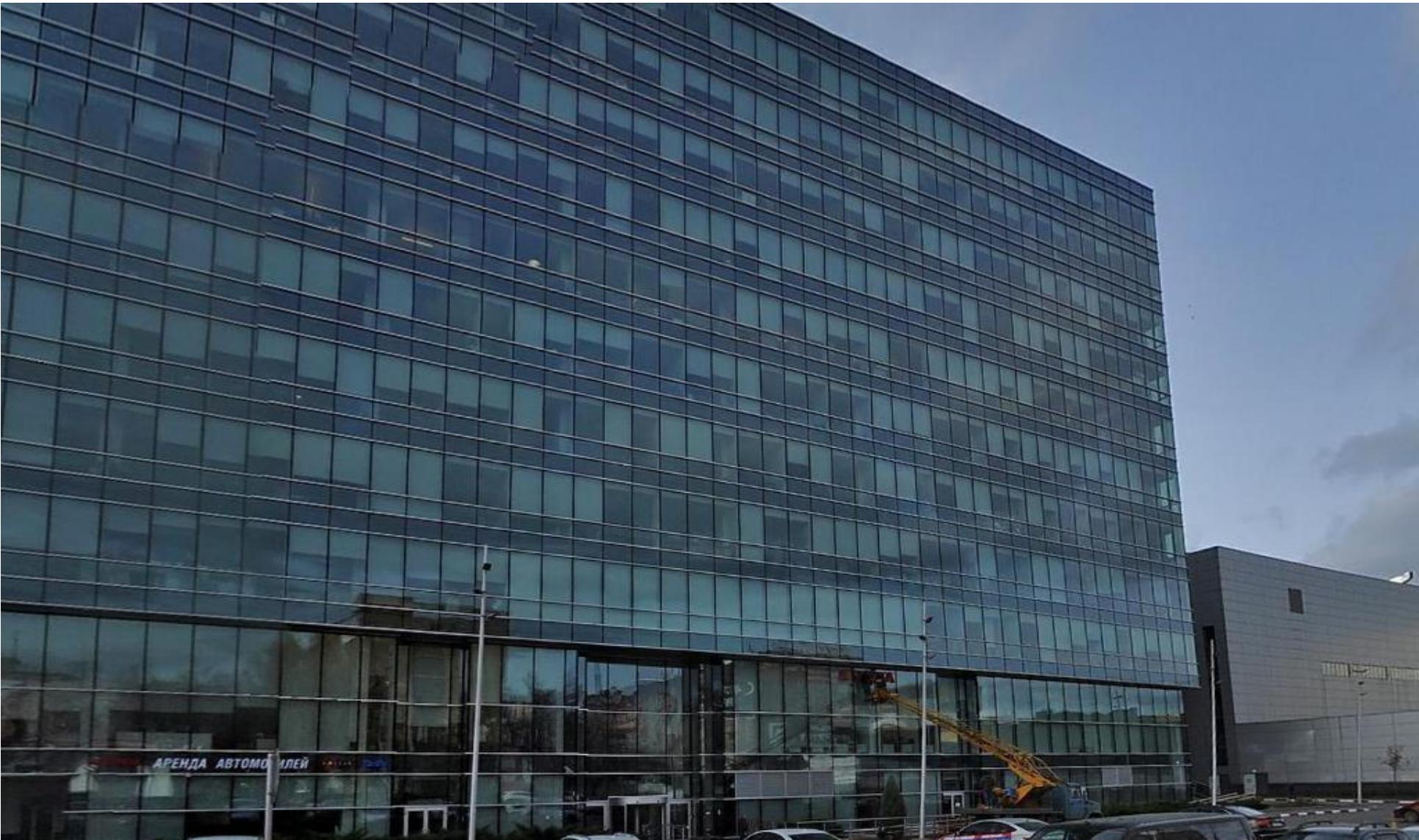
Активация Windows
Чтобы активировать компьютер.

Анализ Проекта отчета: пример типовой ошибки

Неправильная информация или отсутствие информации о фактическом использовании объекта недвижимости

Показатель	Значение (ОО 1)	Значение (ОО 2)
Площадь (кв.м)	32 424,4	111 327
(ОКС) Тип или (ЗУ) Вид использования	Здание (Нежилое здание)	Для объектов общественно-делового значения / участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.7, 1.2.9, 1.2.13)
Расчетная подгруппа по Проекту отчета	4.1 Объекты торговли , общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (основная территория)	6.1 Объекты, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (основная территория)
Расчетная подгруппа – с учетом фактического назначения	БИЗНЕС-ЦЕНТР 6.1 Объекты офисно-делового назначения (основная территория)	7.8 Складские объекты
Возможное изменение КС при учете фактического назначения (при использовании метода расчета, определенного ГБУ)	- 26 %	- 78 %

Анализ Проекта отчета



Какое функциональное назначение этого здания?

Последствия отсутствия информации о функциональном назначении

Объект оценки

77:09:0003013:1025

Сегмент рынка по Проекту отчета (расчетная подгруппа)

Объекты коммерческого назначения
(4.1 Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (основная территория))

Фактическое использование (по данным правообладателя)

Преимущественно административно-офисное назначение
(79% общей площади здания)

КС по Проекту Отчета
(торговля)

4 381 042 911,56 руб.

КС с учетом фактического назначения **(офис)**

3 244 355 861,87 руб.
(-25,95%)

(при применении метода расчета, определенного ГБУ для зданий, предназначенных для административных и офисных целей)

Отсутствие информации – массовая проблема!

Текущие характеристики

Кадастровый номер:	77:09:0003013:1025
Местоположение объекта:	ш Ленинградское, д.16А, строен.3
Площадь объекта (кв.м.):	46913,7
Использование объекта (по документу):	Нет данных
Вид разрешённого использования (по справочнику):	Нет данных
Кадастровая стоимость действующая:	5 629 416 468,56 руб.
Действующий удельный показатель кадастровой стоимости:	119,995.15р.

Новые характеристики

Кадастровая стоимость из проекта отчета:	4 381 042 911,56 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости из проекта отчета:	93 385,15 руб.
Относительное изменение кадастровой стоимости:	-22.18%
Дата, до которой можно обратиться в ГБУ для исправления недостоверной информации:	6 ноября 2018 г.
Информация актуальна по состоянию на:	10 сентября 2018 г.

в Москве

более 200 000 ед.

**объектов коммерческой недвижимости
оценены без полной информации –**

**есть потенциал для оспаривания КС
посредством исправления
технических и методологических ошибок**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

КОНТАКТЫ:

Кулаков Кирилл Юрьевич,

Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,

Президент Союза ФЭСэ,

Вице-президент Ассоциации «Объединение СРО оценщиков»,

Вице-президент СРО РАО,

Профессор МГСУ, д.э.н., FRICS, REV

Моб. тел.: 8-916-688-06-25

E-mail: kkulakov@bk.ru