

# Актуальные проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости

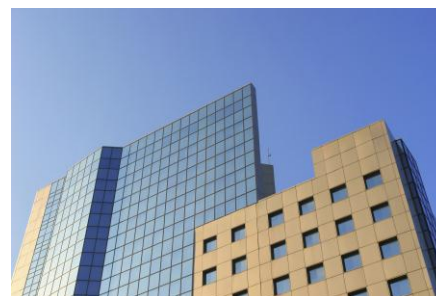
Опыт оспаривания кадастровой стоимости  
в Санкт-Петербурге


Июль 03, 2015



# Оспаривание кадастровой стоимости

- Подготовка отчета об оценке для оспаривания кадастровой стоимости и взаимодействие с экспертом
  - › Еще до отчета: предварительная оценка и обсуждение перспектив оспаривания
  - › Решение принято: трое в одной лодке
  - › Все готово, но когда: реальные сроки подготовки отчета и экспертного заключения
- Работа комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
  - › Статистика по Санкт-Петербургу и Ленинградской области – 14 из 273
- Отчет об оценке в суде
  - › Оценщик в судебном заседании
  - › Результаты рассмотрения дел





**Подготовка отчета об оценке  
для оспаривания кадастровой  
стоимости и взаимодействие с  
экспертом СРО**

# Подготовка отчета об оценке

## Предварительная оценка и перспективы оспаривания

Желание оспорить кадастровую стоимость – естественное стремление бизнеса облегчить налоговую нагрузку.

Еще до принятия положительного решения целесообразно провести предварительную оценку актива

Перспективы оспаривания – планируемые расходы и выгоды

Принятие решения об оспаривании – кто войдет в команду?

Заглядываем немного дальше – участие эксперта СРО на самом начальном этапе

Переходя к практике: здание в центре Санкт-Петербурга

# Подготовка отчета об оценке

## Решение принято

На этапе после принятия решения команда проекта работает вместе, что обеспечивает наилучший результат

Оценщик, Юрист и Эксперт СРО – взаимодействие наилучшим образом. Наилучший образ – когда юрист имеет ориентир стоимости, а оценщик и эксперт СРО работают над методикой расчетов с самого начала.

Собственник актива и его интересы, Зачастую, давление Собственника актива не способствует принятию обоснованных решений оценщиком, что ведет к осложнению в прохождении отчетом экспертизы, комиссии и суда.

# Подготовка отчета об оценке

Все готово – реальные сроки подготовки отчета и прохождения экспертизы

Качественно выполненная работа требует времени

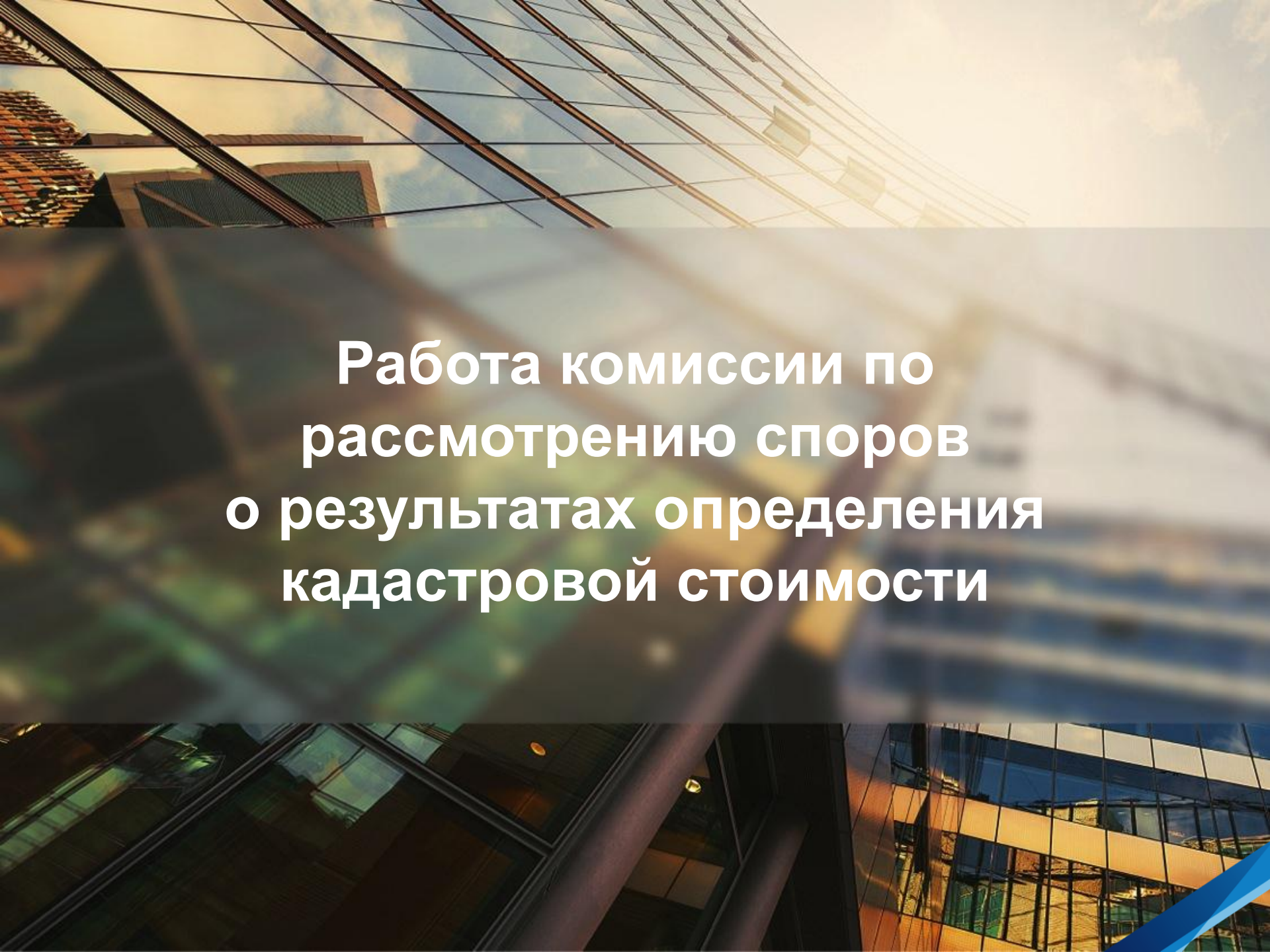
Сроки выполнения работ оценщиком:

- Земельный участок – от 7 до 12 рабочих дней.
- Здание – от 10 до 15 рабочих дней.
- Помещение – от 5 рабочих дней.

На сроки влияют следующие факторы:

- Активность рынка объекта оценки
- Количество и разнообразие объектов оценки

Подготовка экспертного заключения – около 30 дней.



**Работа комиссии по  
рассмотрению споров  
о результатах определения  
кадастровой стоимости**

# Работа комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

## Статистика по Санкт-Петербургу

Результаты работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости показывают, что благоприятный исход ожидает только 5% поданных заявлений

Примерно 25% заявлений возвращается без рассмотрения по причине несоответствия установленному порядку подачи документов

Из числа рассмотренных заявлений, самая распространенная причина отказа – отсутствие единогласного решения.

Из числа удовлетворенных заявлений – почти все с понижением стоимости не более чем на 30%

Подано 273 заявления, удовлетворено 14.





# Отчет об оценке в суде

# Отчет об оценке в суде

## Оценщик в судебном заседании

Имеющаяся статистика говорит о том, что в большинстве случаев суд желает выслушать оценщика

Поэтому важно взаимодействие опытного юриста и оценщика – специалиста, который не имеет, как правило, навыков выступления в суде.

Прежнее рассмотрение дел по оспариванию в Арбитражном суде: ситуация более благоприятная. Теперь дела рассматриваются в районных судах – в чем разница?

Выступления представителей Росреестра и вопросы к оценщику.

Переходя к практике: земельный участок в Ленинградской области

# Отчет об оценке в суде

## Результаты рассмотрения дел

Три варианта развития событий

Суд удовлетворяет требования в полном объеме. Большинство дел, дошедших до суда заканчиваются в Санкт-Петербурге именно так.

Суд отказывает в удовлетворении требований.

Третий выход: мировое соглашение.

Переходя к практике: земельный участок в Санкт-Петербурге

## Департамент оценки

**> 1 500** проектов в более чем 70 городах России

**15** млрд долларов – стоимость объектов, оцененных в 2014 году

**15,5** млн кв. м – общая площадь оцененных проектов в 2014 году

**14** профессионалов в области оценки

### Реализованные проекты:

#### **Renaissance Development**

Оценка портфеля активов (бизнес-центры, торгово-развлекательные центры, земельные участки) для целей заемного финансирования и финансовой отчетности.

#### **Credit Suisse**

Оценка портфеля коммерческой и жилой недвижимости для целей вноса в уставной капитал.

#### **Raven Russia**

Оценка объектов складской недвижимости, расположенных на территории РФ.

#### **IKEA**

Оценка недвижимости компании в целях принятия управленческих решений.

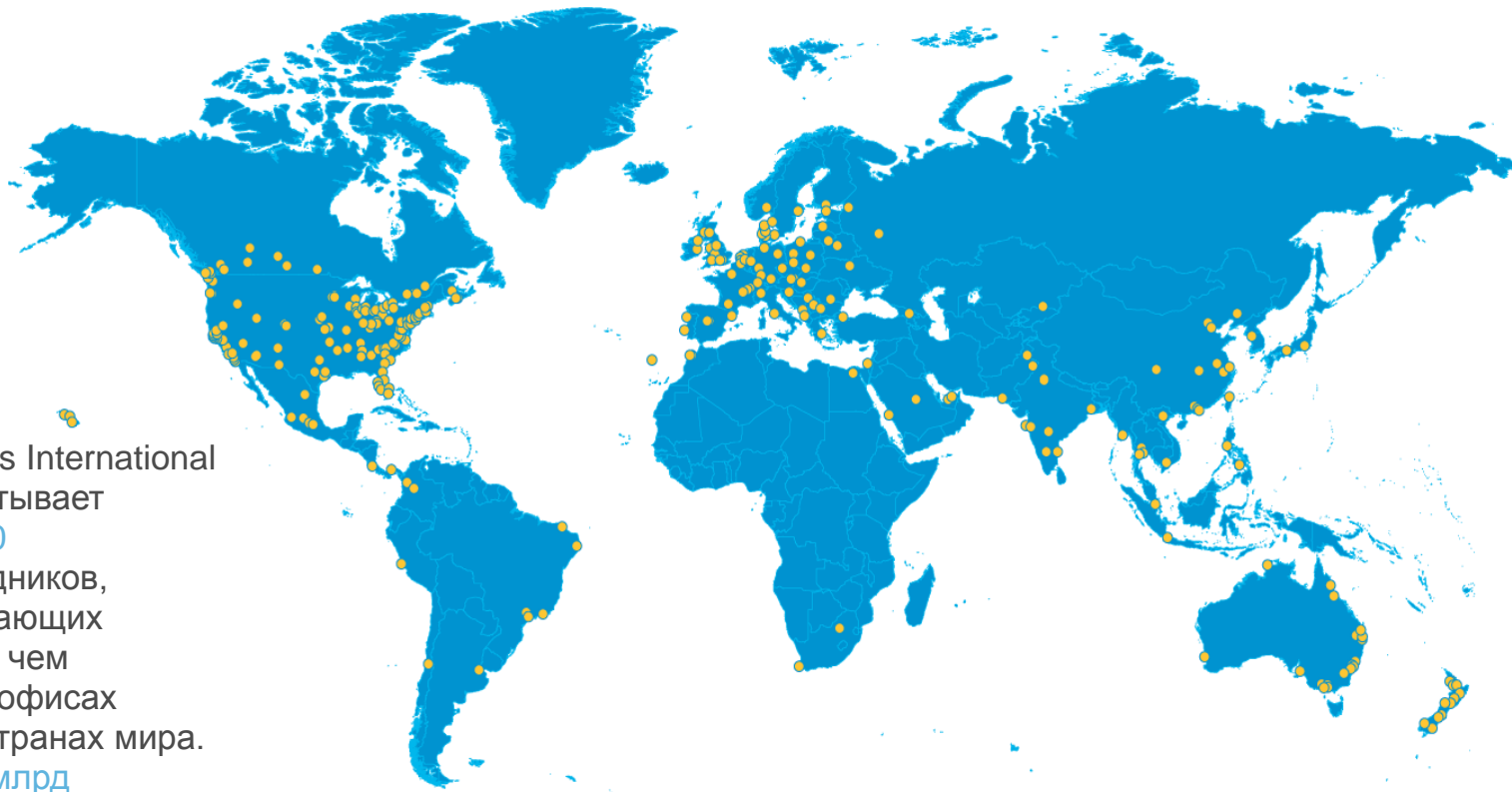
#### **PPF**

Оценка активов компании, включая жилую, складскую, торговую и офисную недвижимость.

#### **О'КЕЙ | Dorinda**

Оценка недвижимости для различных целей по всей России.

# Colliers International в мире



Colliers International  
насчитывает  
**16 300**  
сотрудников,  
работающих  
более чем  
в **502** офисах  
в **67** странах мира.  
**\$2.3 млрд**  
годового дохода  
**\$97 млрд** сумма  
транзакций за  
последний год\*

\*Данные по итогам 2014 г.

191186 Санкт-Петербург  
Волынский переулок, д. 3  
БЦ «Северная Столица»  
Тел. +7 (812) 718-36-18  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)

