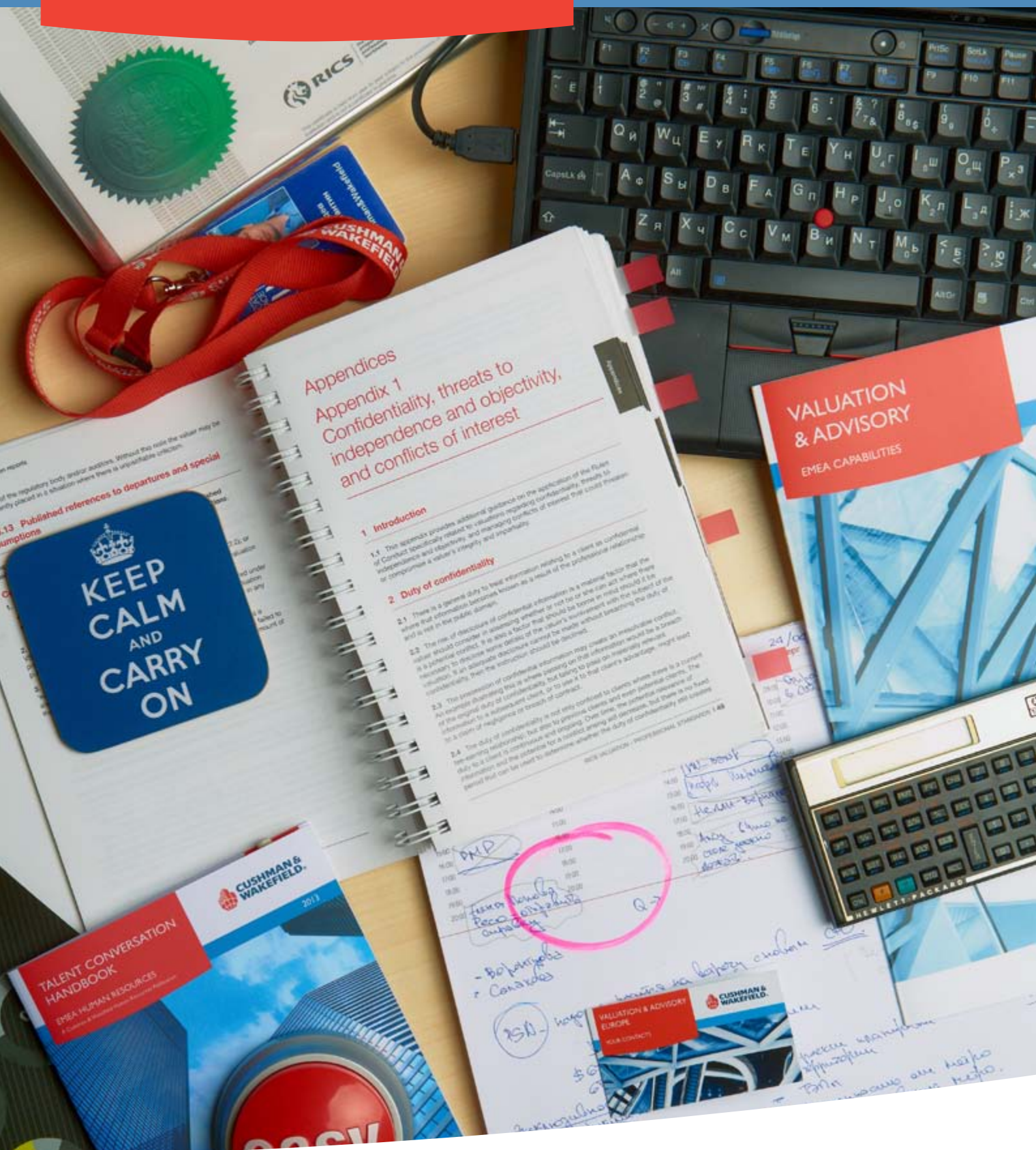


ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ



2014





ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Государственная кадастровая оценка земли - это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель - расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1 м²) той или иной категории земель в целом или кадастрового квартала в составе категории земель по видам функционального использования земель.

Государственная кадастровая оценка недвижимости - это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства по состоянию на определенную дату для целей налогообложения и иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, после их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Удельный показатель кадастровой стоимости недвижимости - расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта недвижимости (1 м²) в пределах одного кадастрового квартала в разрезе различных видов разрешенного использования

Оценка проводится в соответствии с:

- «Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 года №316
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2005 г. N 560 «Об утверждении подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2012 годы)»
- Федеральной целевой программой «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)»
- Федеральным законом от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральным законом от 24.07.2007 п 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013 с изменениями, вступившими в силу с 01.10.2013) «О государственном кадастре недвижимости»
- Федеральным стандартом оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»



АКТУАЛЬНОСТЬ УМЕНЬШЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Факт многократного увеличения удельного показателя кадастровой стоимости подтверждается следующими документами:

- Постановление Правительства Москвы № 751-ПП от 26.11.2013 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель г. Москвы»
- Распоряжение Минэкологии МО № 567-РМ от 27.11.2013 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земельных участков, категория которых не установлена на территории Московской области»
- Постановление Правительства Москвы № 752-ПП от 26.11.2013 года «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве»

Обжаловать кадастровую стоимость имеют право:

- **Собственник** объекта капитального строительства /земельного участка на основании судебного решения или решения комиссии по пересмотру кадастровой стоимости
- **Арендатор** земельного участка в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ

Случаи оспаривания кадастровой стоимости

- Завышенная кадастровая стоимость недвижимости, земли
- Изменение категории земель
- Изменение назначения земельного участка
- Изменение кадастрового номера земельного участка

Актуальность оспаривания кадастровой стоимости

- Снижение налогового бремя
- Снижение арендных платежей
- Снижение выкупной стоимости участка
- Снижение платы за снятие запрета на строительство.

ПРАКТИКА ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Оспаривание кадастровой стоимости в досудебном порядке через Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости в г. Москве

За период действия (2013-2014 гг.) Комиссией по оспариванию кадастровой стоимости в г. Москва было рассмотрено 675 дел об оспаривании, из них НП СРО «Деловой союз оценщиков» провел 123 проекта. В нижеследующих таблицах представлен ряд самых интересных и успешных проектов.



ЭТАПЫ РЕШЕНИЯ ПО УМЕНЬШЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Способы уменьшения кадастровой стоимости

- Территориальная комиссия по пересмотру кадастровой стоимости
- Арбитражный суд по месту нахождения объекта капитального строительства / земельного участка
- Суд общей юрисдикции по месту нахождения объекта капитального строительства / земельного участка

Этапы:

Анализ экономической целесообразности уменьшения кадастровой стоимости

- Оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства / земельного участка
- Экспертиза отчета об оценке в СРО
- Обращение в территориальную комиссию по пересмотру кадастровой стоимости
- Обращение в суд по месту нахождения объекта капитального строительства / земельного участка
- Вступление судебного решения в силу

МЫ ГАРАНТИРУЕМ РЕЗУЛЬТАТ

Для защиты интересов собственников объектов капитального строительства / земельных участков при оспаривании результатов государственной кадастровой оценки, как в досудебном, так и в судебном порядке компания **Cushman & Wakefield** и НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» разработали пакет консультационных услуг:

- Первичная диагностика проблемы и выбор оптимального алгоритма действий
- Получение необходимой информации в территориальном управлении Росреестра
- Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
- Подготовка экспертного заключения на отчет об оценке
- Подготовка и подача заявления и пакета документов в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Вашего региона
- Представительство эксперта-консультанта при рассмотрении спора в Комиссии
- Представительство эксперта-консультанта при рассмотрении спора в Суде

ПЕРЕЧЕНЬ ВЫИГРАННЫХ ДЕЛ НП СРО «ДСО» В 2013 ГОДУ

№ПП	СОБСТВЕННИК	РЕШЕНИЕ КОМИССИИ	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДО РАССМОТРЕНИЯ СПОРА	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ПОСЛЕ РАССМОТРЕНИЯ СПОРА
1	ООО «Магистраль Плаза»	№ 51-94/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	169 592 271,42	65 700 000
2	ООО «Магистраль Плаза»	№ 51-95/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	169 592 271,42	65 700 000
3	ОАО «Управление механизации № 4»	№ 51-96/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	120 765 767,40	48 665 774
4	ОАО «Управление механизации № 4»	№ 51-97/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	294 620 239,98	116 675 940
5	ЗАО «КСЦ «Переделкино»	№ 51-295/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	4 370 689 121,92	804 165 674
6	ОАО «Садовод»	№ 51-349/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	1 330 167 840	729 014 046
7	ООО «Гранд-Титул»	№ 51-353/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	1 781 780 206,71	732 030 105
8	ООО «МТК-ДИАЛЭКС-1»	№ 51-352/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	3 713 800 730,49	1 790 333 010
9	ООО «ОТЕЛЬ-ИНВЕСТ»	№ 51-357/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	2 769 098 526,67	1 085 129 841
10	ОАО «Украина»	№ 51-358/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	1 054 342 267,66	576 372 455
11	ЗАО «Киевская площадь»	№ 51-356/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	2 653 647 202,08	1 275 996 768
12	ЗАО «АТЦ на Каширке»	№ 51-355/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	50 127 539,77	22 066 301
13	ОАО «Республиканская Финансовая Корпорация»	№ 51-693/2013 Заявление рассмотрено и удовлетворено	487 046 628,74	145 260 000,00

ПЕРЕЧЕНЬ ВЫИГРАННЫХ ДЕЛ НП СРО «ДСО» В 2014 ГОДУ

№ПП	СОБСТВЕННИК	ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЕ)	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ДО РАССМОТРЕНИЯ СПОРА	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ПОСЛЕ РАССМОТРЕНИЯ СПОРА
1	ЗАО «Виктория»	Адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.1, стр. 1 Кадастровый номер: 77:03:0002007:1152	313 852 952,09	179 402 000,00
2	ЗАО «Виктория»	Адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.1, стр. 5 Кадастровый номер: 77:03:0002007:1152	316 208 357,28	183 098 000,00
3	ЗАО «Виктория»	Адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.1, стр. 6 Кадастровый номер: 77:03:0002007:1152	284 985 774,32	176 510 000,00
4	ЗАО «Виктория»	Адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.1, стр. 7 Кадастровый номер: 77:03:0002007:1152	313 820 188,34	183 939 000,00
5	ЗАО «Виктория»	Адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.1, стр. 8 Кадастровый номер: 77:03:0002007:1152	321 777 380,73	198 277 000,00
6	ЗАО «Виктория»	Адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.1, стр. 9 Кадастровый номер: 77:03:0002007:1152	2 642 638 815,53	856 481 000,00
7	ЗАО «Виктория»	Адрес: г. Москва, ул. Амурская, д.1, стр. 13 Кадастровый номер: 77:03:0002007:1152	565 297 583,97	505 183 000,00

ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

НП СРО «Деловой союз оценщиков» и НП «Деловой союз судебных экспертов» имеют большой опыт и положительную практику оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке. В нижеследующей таблице представлен ряд самых интересных и успешных проектов.

ВЫПИСКА ИЗ ПЕРЕЧНЯ ВЫИГРАННЫХ ДЕЛ НП СРО «ДСО» И НП «ДСЭК» В 2013-2014 ГГ.

№ ПП	№ ДЕЛА	ЗАКАЗЧИК (ИСТЕЦ)	НАИМЕНОВАНИЕ СУДА
1	A33-5105/2014	ООО «Терминал»	Арбитражный суд Красноярского края
2	A33-7905/2014	ООО «Красноярское пусконаладочное управление «Северовостокэлектромонтаж»	Арбитражный суд Красноярского края
3	A33-5796/2014	Гусенов Г.Ш.	Арбитражный суд Красноярского края
4	A33-5802/2014	Гусенов А.Ш.	Арбитражный суд Красноярского края
5	A33-5803/2014	ООО «Саяны»	Арбитражный суд Красноярского края
6	A33-20767/2013	Ундерберг Татьяна Витальевна	Арбитражный суд Красноярского края
7	A33-3783/2014	ООО «АЛЬТЕРА»	Арбитражный суд Красноярского края
8	A33-2013/2014	ООО «Вертикаль-М»	Арбитражный суд Красноярского края
9	A33-10902/2014	Карпенко С.П.	Арбитражный суд Красноярского края
10	A33-10037/2014	ОАО «Красноярский электровагоноремонтный завод»	Арбитражный суд Красноярского края
11	A33-9933/2014	ООО «Сибирский брикет»	Арбитражный суд Красноярского края
12	A33-9818/2014	ООО «АэроГео»	Арбитражный суд Красноярского края
13	A33-6405/2014	Старовойтов Ю.В.	Арбитражный суд Красноярского края
14	A33-8082/2014	Галушкин Юрий Ильич	Арбитражный суд Красноярского края
15	A33-1153/2014	ООО «Апрель»	Арбитражный суд Красноярского края
16	A33-12248/2014	Лисовская И.Я.	Арбитражный суд Красноярского края
17	A33-4265/2014	ОАО «СИБМОСТ»	Арбитражный суд Красноярского края
18	A33-2288/2014	Колобашкин К.В.	Арбитражный суд Красноярского края
19	A33-3663/2014	ООО «Магнат-РД»	Арбитражный суд Красноярского края
20	A33-10456/2014	ООО «Департамент строительства»	Арбитражный суд Красноярского края
21	A33-1979/2014	ООО «Сиб-ЭкоМеталл»	Арбитражный суд Красноярского края
22	A33-481/2014	ООО «Вершина-Т»	Арбитражный суд Красноярского края
23	A33-147/2014	ООО «Версия вариант – 2»	Арбитражный суд Красноярского края
24	A33-537/2014	ООО «АвтоТехЦентр»	Арбитражный суд Красноярского края
25	A33-63/2014	Груббер А.В.	Арбитражный суд Красноярского края
26	A33-2286/2014	ООО «Красрегион»	Арбитражный суд Красноярского края
27	A33-22380/2013	ООО «Саяны»	Арбитражный суд Красноярского края
28	A33-3782/2014	ГП Красноярского края «Тасеевское автотранспортное предприятие»	Арбитражный суд Красноярского края
28	A33-19445/2013	ООО «Востокмонтаж Плюс»	Арбитражный суд Красноярского края
30	A33-21920/2013	Кадкин В.А.	Арбитражный суд Красноярского края

ВЫПИСКА ИЗ ПЕРЕЧНЯ ВЫИГРАННЫХ ДЕЛ НП СРО «ДСО» И НП «ДСЭК» В 2013-2014 ГГ.

№ ПП	№ ДЕЛА	ЗАКАЗЧИК (ИСТЕЦ)	НАИМЕНОВАНИЕ СУДА
31	A56-24289/2013	ЗАО «МЕГАЛИТ»	Федеральный Арбитражный Суд Северо-Западного Округа г. Санкт-Петербурга
32	A56-29431/2013	ОАО «ЛОМО»	Федеральный Арбитражный Суд Северо-Западного Округа г. Санкт-Петербурга
33	A56-42978/2013	ОАО «Кировский завод»	Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
34	A32-34903/2013	Гетманский А.Д., Гетманский К.Д.	Арбитражный суд Краснодарского края
35	A32-8037/2013	Шлотгауэр В.О.	Арбитражный суд Краснодарского края
36	A14-14466/2013	ИП Галанина Евгения Ивановича	Арбитражный суд Воронежской области
37	A14-542/2014	ЗАО «Аквапром Экология Культура Наука Производство»	Арбитражный суд Воронежской области
38	A14-1836/2014	ООО «Восток-1»	Арбитражный суд Воронежской области
39	A14-2041/2014	ООО «Техкон»	Арбитражный суд Воронежской области
40	A14-1290/2014	ООО «Компания Донако»	Арбитражный суд Воронежской области
41	A14-3586/2014	ООО Конно-спортивный клуб «Русская Усадьба»	Арбитражный суд Воронежской области
42	A14-3547/2014	ООО «Мехстройпром»	Арбитражный суд Воронежской области
43	№2-5641/2013	Гришанов Ю.А.	Ленинский районный суд г. Тюмень
44	A56-24289/2013	ЗАО «МЕГАЛИТ»	Федеральный Арбитражный Суд Северо-Западного Округа г. Санкт-Петербурга
45	A56-29431/2013	ОАО «ЛОМО»	Федеральный Арбитражный Суд Северо-Западного Округа г. Санкт-Петербурга
46	A56-42978/2013	ОАО «Кировский завод»	Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
47	A40-131582/2013	ООО «Мартина»	Арбитражный суд города Москвы
48	A41-70308/2013	ООО «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости»	Арбитражный суд Московской области
49	A41-70300/2013	ООО «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости»	Арбитражный суд Московской области
50	A41-4429/2014	ЗАО «Энергия»	Арбитражный суд Московской области
51	№А41-63037/2013	Дачное некоммерческое партнерство «Удача»	Арбитражный суд Московской области
52	№А53-3588/14	Индивидуальный предприниматель Мазин Г.В. Торгово-выставочный комплекс площадью 7 608,4 кв.м., кадастровый номер: 61:44:0011001:296	Арбитражный суд Ростовской области



«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

– саморегулируемая организация нового типа, объединяющая ведущих специалистов по управлению стоимостью. Активно реализует концепцию развития отраслевого саморегулирования, выступает инициатором различных интеграционных проектов.

Имеет мощную филиальную сеть во всех регионах, позволяющую осуществлять мониторинг сделок с участием государственного имущества на всей территории РФ.

Является признанным отраслевым ньюсмейкером, создавая и развивая популярные коммуникационные проекты: Всероссийский оценочный форум, НП «Деловой союз судебных экспертов», НП «Деловой союз Экспертов в области интеллектуального сопровождения бизнеса», медиа-холдинг «Я-Оценщик».

Участвует в формировании государственной политики в области регулирования оценочной деятельности на площадках Госдумы, экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности Минэкономразвития, АСИ, РСПП, НСОД.

CUSHMAN & WAKEFIELD

– крупнейшая частная консалтинговая компания в мире, специализирующаяся на коммерческой недвижимости. Основанная в 1917 году, компания имеет 250 офиса в 60 странах мира и более 16 000 сотрудников. Cushman & Wakefield оказывает полный спектр услуг для всех видов недвижимости, включая аренду, продажу и приобретение, организацию финансирования, инвестиционно-банковские услуги, корпоративные услуги, управление проектами и недвижимостью, стратегический консалтинг и оценку.

Cushman & Wakefield успешно работает на рынке недвижимости России с 1995 года. В российском офисе трудятся более 150 сотрудников.

Cushman & Wakefield
Ducat Place III, Gasheka street 6
Moscow, Russia 125047
+7 (495) 796 96 00

www.cushmanwakefield.ru