



**Снижение издержек связанных с проблемными активами.**

**Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости**

## Предварительный анализ данных по новой кадастровой стоимости:

▼ На данном этапе все субъектов РФ инициировали новую кадастровую оценку в рамках 237-ФЗ. В том числе г. Москва и Московская область, по Москве вступили в силу результаты очередной кадастровой оценки с января 2022 года.

▼ Анализ данных новой КС по г. Москве показал, что она выросла по сравнению с предыдущим периодом, что входит в диссонанс с заявлениями правительства г. Москвы, поскольку ранее кадастровая оценка откладывалась на год, ввиду разразившейся пандемии, и данный перенос, в том числе, обосновывался тем, что предполагаемые к принятию результаты не учитывали последствий пандемии.

Вместе с тем анализируя результаты новой кадастровой оценки, можно заключить, что по ряду объектов недвижимости были учтены результаты судебного оспаривания КС, что достаточно позитивно, поскольку оспаривание вновь установленной стоимости в ближайшие год, два не будет актуально. В целом можно констатировать, что с учетом сложной рыночной ситуации, потенциал снижения по большому количеству объектов сохраняется.

# Предварительный анализ данных по новой кадастровой стоимости:

Тип объекта	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость 2018	Кадастровая стоимость 2021	% изменения по результатам переоценки	Результаты оспаривания, прошлого периода
Земельный участок (торговля), г. Москва, пр. Мира, вл. 211, корп. 2	77:02:0015012:17	5 574 330 727	5 811 868 018	+ 5%	Нет данных
ЗУ (производство, склад) г. Москва, Огородный проезд, вл. 20А, стр.2	77:02:0021001:4776	249 460 442	254 437 843	+ 2%	снижение на 70%
Помещение (парковка), г. Москва, ул. Автозаводская, д.23, строен.120	77:05:0002004:7211	962 784 385	1 199 303 715	+ 24,5%	снижение на 60%
Помещение (офис), г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8	77:07:0007002:12387	171 180 845	89 730 363	- 47%	снижение на 52%
Помещение (офис, склад), г. Москва, пр. Егорьевский, д.3Ж, стр.6	77:04:0003010:3202	377 056 680	396 458 990	+ 5%	снижение на 41%
ОКС (офис), г. Москва, Савеловский, ул. Вятская, д. 27, строен. 13	77:09:0004016:1066	557 812 813	382 119 661	- 31%	снижение на 37%
Помещение (фитнес), г. Москва, проспект Вернадского, д.29	77:06:0001007:8825	259 777 165	186 372 054	-28,3%	снижение на 41%
ОКС (офис), г. Москва, проезд Проектируемый, 4386-й, д.1, стр.1	77:00:0000000:67783	291 215 326	310 097 130	+6,5%	снижение на 43%
ОКС (сервис), г. Москва, пр-д Остаповский, д.9, стр.6	77:04:0002004:1134	155 821 347	135 710 451	-13%	снижение на 57%
ОКС (торговля), г. Москва, ул. Фестивальная, д.28, стр.1	77:09:0001013:1087	249 551 855	263 656 010	+5%	снижение на 20%



## Оспаривание кадастровой стоимости

В настоящее время особо остро стоят вопросы государственной кадастровой оценки (ГКО), поскольку кадастровая стоимость является базой для определения имущественного налога и арендных платежей.

Если Вы владеете недвижимостью, то налог на имущество физических и юридических лиц, арендная плата и стоимость выкупа государственной недвижимости исчисляется из её кадастровой стоимости. Это относится к владельцам различных видов недвижимости — земельных участков, зданий, помещений, и назначения — жилых, торговых, офисных, промышленных, складских.

Кадастровая стоимость недвижимости определяется в ходе государственной кадастровой оценки (ГКО) земельных участков (ЗУ) и объектов капитального строительства (ОКС) с регулярной периодичностью. Методы проведения ГКО имеют массовый и шаблонный характер, не учитывают обременений и ограничений использования недвижимости. Это может приводить к завышению кадастровой стоимости объектов недвижимости над её рыночной стоимостью от десятков до сотен процентов.

**Основные связанные проблемы:**

объективная причина для роста недовольства и социального напряжения, связанная с явным увеличением стоимости налогооблагаемой базы, арендных платежей ЗУ и базы для выкупа в результате ГКО;

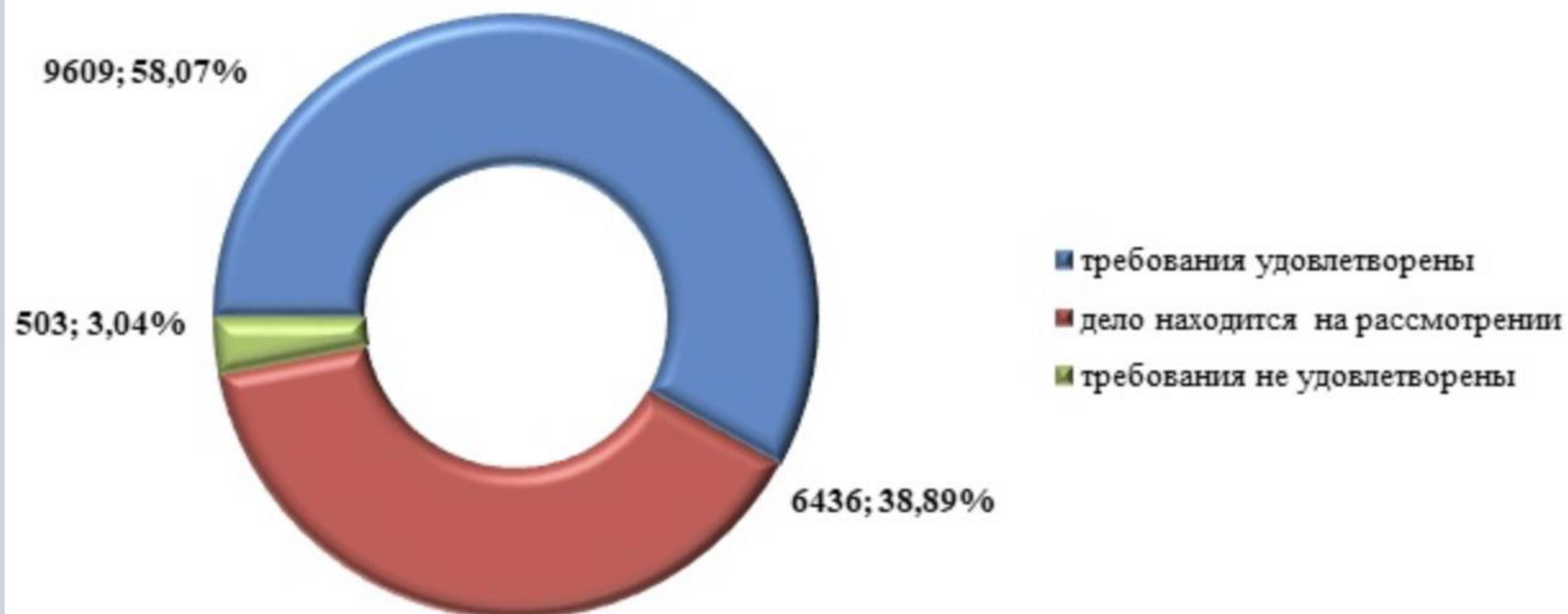
государство и местные органы власти не заинтересованы в снижении кадастровой стоимости, полученной в результате ГКО, так как рассчитывают на увеличение налоговых поступлений от земельного налога, аренды ЗУ, налога на ОКС и платежей за выкуп.

## Информация о деятельности судов РФ в рамках прохождения процедуры оспаривания КС

За период с 01.01.2021 по 31.12.2021 в судах инициировано 16 548 споров о величине, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 33 636 объектов недвижимости.

По состоянию на 31.12.2021 рассмотрено 10 112 исков: требования истцов удовлетворены в отношении 9 609 исков, не удовлетворены в отношении 503 исков.

### Результаты рассмотрения исков в судебном порядке

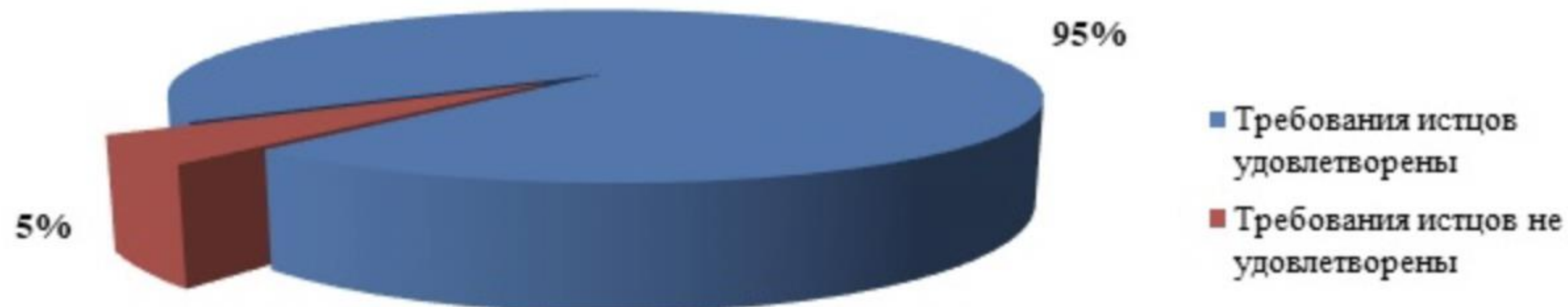


## Информация о деятельности судов РФ в рамках прохождения процедуры оспаривания КС

На конец рассматриваемого периода на рассмотрении находится 6 436 исков.

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2021 по 31.12.2021, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.12.2021 приблизительно на 249,45 млрд. руб. (46,26%): суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составила около 539,2 млрд. руб.; после оспаривания – около 289,7 млрд. руб.

### Соотношение решений, принятых в пользу заявителей, к общему числу рассмотренных исков



---

## Нюансы в оспаривании кадастровой стоимости

В настоящее время в период пандемии и обострившихся международных отношений вопрос налоговых отчислений стоит достаточно остро, следует обратить внимание, что дата актуальной кадастровой оценки приходится как раз на период пандемии, которая несомненно оказала давление на рынок коммерческой недвижимости.

При прохождении процедуры оспаривания кадастровой стоимости на первый план выходит подготовка качественного отчета об оценке (учет многих факторов позволяет обосновать более существенное снижение объекта оценки, а квалифицированное представительство в суде, в том числе специалиста имеющего право представлять интересы заказчика в суде согласно КАС РФ с дипломом юриста и имеющего опыт оценочной деятельности поможет отстоять позиции.

Государство пытается монополизировать как саму кадастровую оценку, так и процесс ее оспаривания, с ноября 2021 года экспертизы в рамках оспаривания КС могут готовить только государственные судебные эксперты.

Не удовлетворительные результаты заключений судебных экспертов с точки зрения собственника могут быть подвержены сомнению до окончания судебного процесса. Грамотное обоснование выявленных замечаний, позволяет инициировать повторное исследование.

06

## Карта с объектами по которым проводилось исследование

# 07

► С 2017 года снижена кадастровая стоимость более чем у 400 объектов недвижимости (земельные участки, объекты капитального строительства, помещения).

► Специалисты компании обладают как опытом подготовки отчетов для прохождения процедуры оспаривания, так участвуют в подготовке экспертиз по назначению суда.

► Проведено более 270 экспертиз по назначению суда в рамках оспаривания КС.

► Общая КС объектов недвижимости в рамках проведения экспертиз:

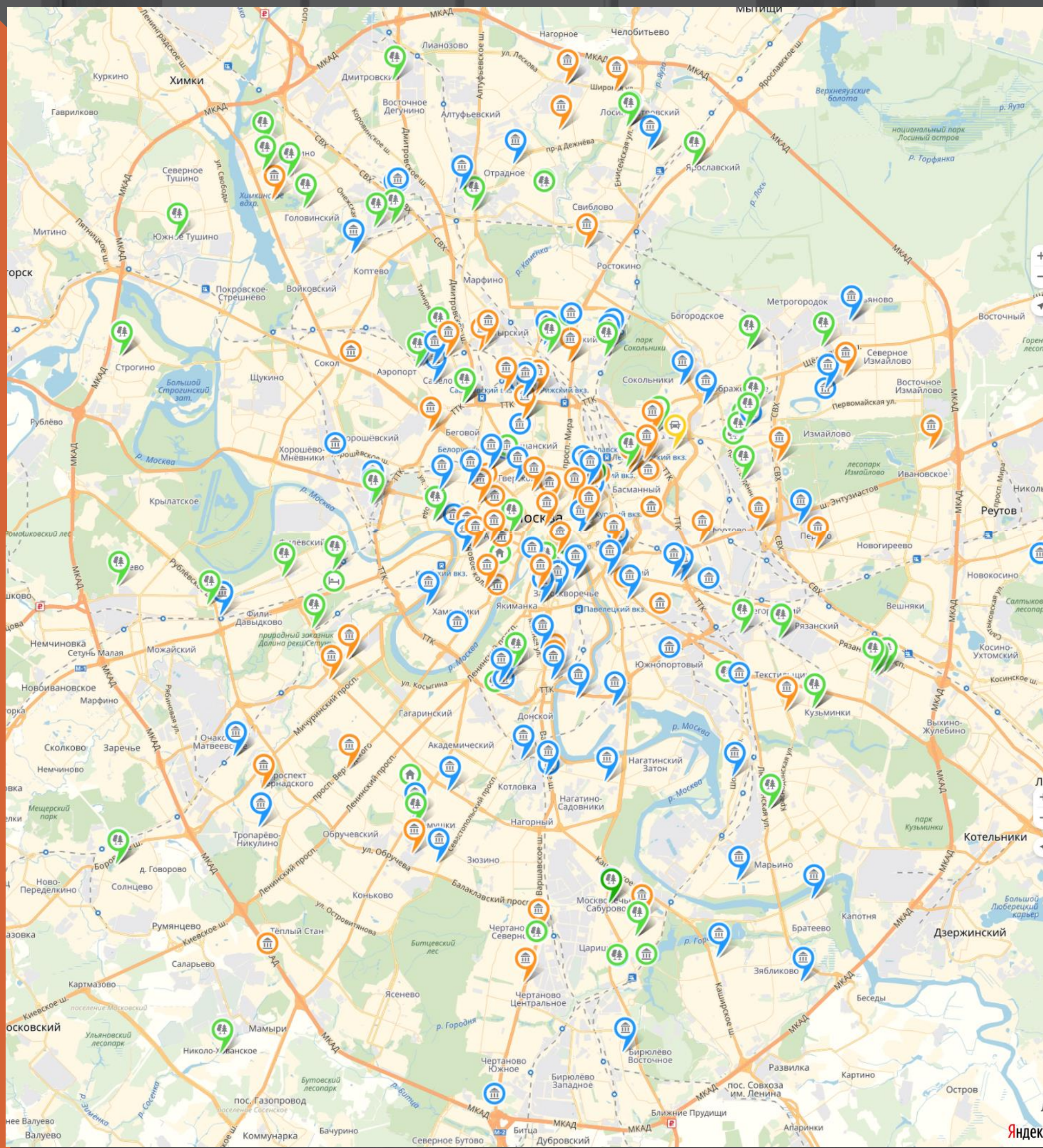
– 240 млрд. рублей,

стоимость, установленная экспертами:

– 140 млрд. рублей,

среднее снижение более 40%.

Экономия собственников на имущественном налоге и арендных платежах составила более 5 млрд. рублей.





## Примеры проектов

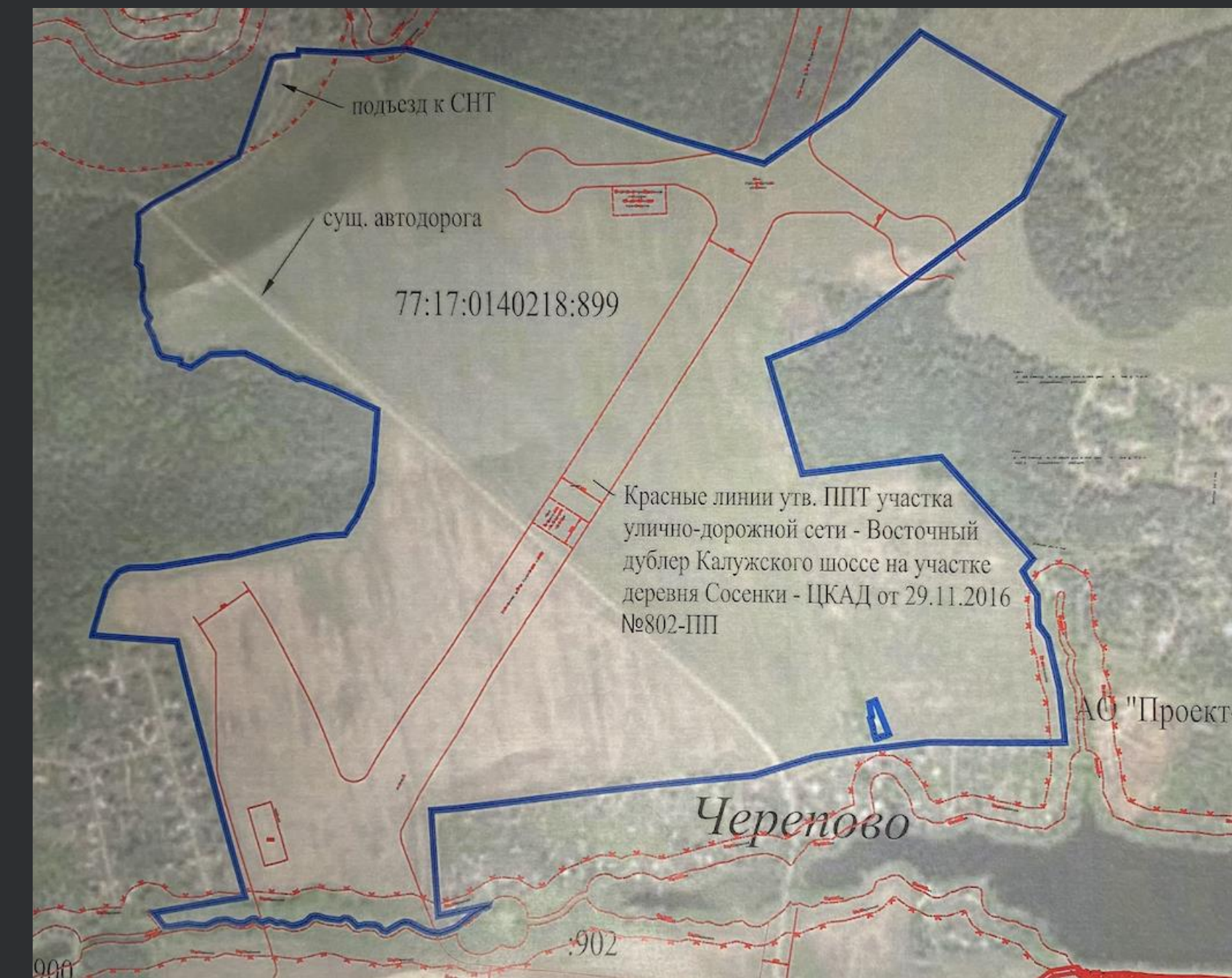
**ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ЗАО ТАТ-ПЛАЗА  
Г.МОСКВА, ОЗЕРКОВСКИЙ, Д.16/17**

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОКС СНИЖЕНА НА 99%  
ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 15,9 МЛН РУБ.**



**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,  
АО "ПРОЕКТ-ГРАД"  
Г. МОСКВА, ПОС. ДЕСЕНОВСКОЕ, ВБЛИЗИ Д. КУВЕКИНО**

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА НА 39%  
ЭКОНОМИЯ НА АРЕНДЕ ЗА ГОД – 90,7 МЛН РУБ.**



## Примеры проектов

**ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ПАО СБЕРБАНК**

**Г. МОСКВА, ПРОЕЗД ПЕРОВА ПОЛЯ 3-Й, Д.3А**

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОКС СНИЖЕНА НА 25%  
ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 2,5 МЛН РУБ.**



**ТОРГОВО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ФУД СИТИ,  
ООО «ПЛАМЯ»**

**Г. МОСКВА, ПОС. СОСЕНСКОЕ, КАЛУЖСКОЕ Ш., 22-Й КМ,  
Д.10**

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА НА 42%  
ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 62,3 МЛН РУБ.**



09

## Примеры проектов

ПОМЕЩЕНИЕ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ,  
АО «ТД ЯСЕНЕВО»  
Г. МОСКВА, МОЖАЙСКОЕ Ш. 31К1

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА НА 29%  
ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 6,0 МЛН РУБ.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС, СПА "РЕСО-ГАРАНТИЯ"  
Г. МОСКВА, НАГОРНЫЙ ПРОЕЗД, ВЛ.6

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА НА 30,3%  
ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 19,0 МЛН РУБ.



# 10

## Примеры проектов

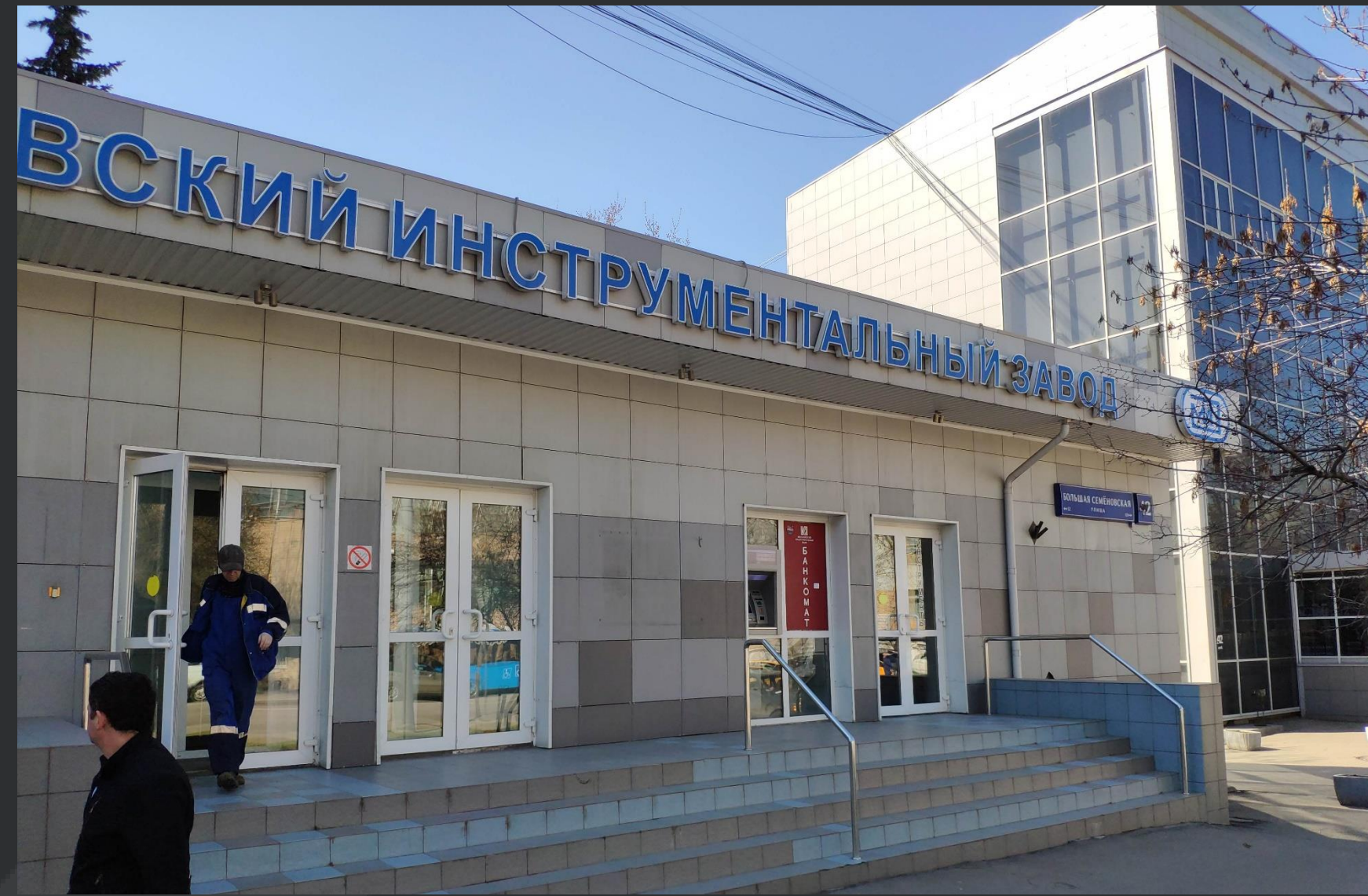
ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС

ПАО "МОСКОВСКИЙ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД"

Г. МОСКВА, УЛ. БОЛЬШАЯ СЕМЕНОВСКАЯ, Д.42

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА НА 61%

ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 17,5 МЛН РУБ.



ОКС, ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Г. МОСКВА, УЛ. ЩУКИНСКАЯ, Д.42

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОКСА СНИЖЕНА НА 40%

ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 81,6 МЛН РУБ.



## Примеры проектов

**ОКС, АО ВТБ ЛИЗИНГ (ТОЦ)**

**Г. МОСКВА, УЛ. АКАДЕМИКА ВАРГИ, Д 8, КОРП. 1**

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА НА 35,5%**

**ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 29,0 МЛН РУБ.**



**ПОМЕЩЕНИЕ, АО РОСКАРТОГРАФИЯ**

**Г. МОСКВА, ВОЛГОГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д.42, К.8**

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА НА 40%**

**ЭКОНОМИЯ НА НАЛОГЕ ЗА ГОД – 15,9 МЛН РУБ.**



# 12

## ТИПИЧНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ ДГИ НА ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ЭКСПЕРТНЫЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО МОСКВЕ:

- В РАСЧЕТАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ИСПОЛЬЗУЕТСЯ АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ НЕ УЧТЕНА.
- НЕ ПРОАНАЛИЗИРОВАН ДОГОВОР ЗАЛОГА.
- ДОЛЯ СТОИМОСТИ В СОСТАВЕ ЕОН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ОПРЕДЕЛЕНА НЕКОРРЕКТНО.
- ПОЛУЧЕННАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ НИЖЕ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ.
- ИСПОЛЬЗОВАНЫ НЕОДНОРОДНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ АНАЛОГОВ.
- ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, НЕ ПРОВЕДЕНА ПОВЫШАЮЩАЯ КОРРЕКТИРОВКА НА КЛАСС ОБЪЕКТА.
- НЕ ПРОВЕДЕН АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ. РАСЧЕТ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРОИЗВЕДЕН НА ОСНОВАНИИ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ (РЕКЛАМНЫХ ОБЪЯВЛЕНИЙ), А НЕ ПО ФАКТИЧЕСКИМ АРЕНДНЫМ СТАВКАМ НА ДАТУ ИССЛЕДОВАНИЯ.
- НЕ КОРРЕКТНЫЕ ЦЕНЫ АНАЛОГОВ.
- В ДП НЕ УЧТЕНА ВЕНДИНГОВЫЕ АППАРАТЫ, БАНКОМАТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В ХОЛЕ (КОРИДОРЕ).
- ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ НИЖЕ УСТАНОВЛЕННОЙ СУДОМ В ПРЕДЫДУЩЕМ ПЕРИОДЕ.



**БУДЕМ РАДЫ ОТВЕТИТЬ НА ВАШИ ВОПРОСЫ**

**ООО «АК Консалтинг Групп»**



+7 (499) 495-45-49; +7 (915) 359-24-25



info@akcg.ru



www.akcg.ru