

# **ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИИ ИЛИ В СУДЕ**

**Паничкина Наталия Евгеньевна**

**Генеральный директор**

**ООО «Евро Аудит Групп»**

---

# ОСПАРИВАНИЕ В КОМИССИИ

## Санкт-Петербург (2016)

Земельные участки (земли населенных пунктов) в собственности заявителя или выкупаемые. Дата оценки – 12.08.2013г.

ОКСы – здания и помещения площадью более 3 000 кв.м, включенные в перечень КИО. Дата оценки – 28.05.2014г.

ОКСы – помещения площадью менее 3 000 кв.м в собственности физлиц и квартиры . Дата оценки – 01.12.2014г.

Дата оценки может быть иная, если в отношении объекта вносились изменения в ГКН (ст. 24.19 ФЗ-135)

## Ленинградская область (2016)

Земельные участки из состава земель промышленности и иного специального назначения. Дата оценки – 05.09.2013г.

Земельные участки из состава земель особо охраняемых территорий и объектов. Дата оценки – 05.09.2013г.

ОКСы – здания и помещения в собственности физлиц и иностранных организаций. Дата оценки – 08.07.2012г.

При внесении изменений в ГКН в отношении объектов из других категорий земель, Комиссия возвращает заявление без рассмотрения. Оспаривание – только в суде

# УСПЕШНЫЙ ОТЧЕТ

Минимум субъективности

В меру подробное описание аналогов. Соответствие аналогов объекту оценки

Принцип достаточности и необходимости при подготовке отчета

Соблюдение ФСО-7 (НЭИ – по фактическому виду использования, поверочные расчеты, описание первичной выборки)

Использование информации, относящейся к рассматриваемому сегменту рынка и пояснения в случае приведения данных по другим сегментам

Устойчивость модели: что будет, если удалить один-два аналога? (суд Ленобласти)

Работа с Заказчиком

# СУДЫ СПБ И ЛО

Санкт-Петербург	Ленинградская область
<p data-bbox="156 365 909 572">Небольшое сокращение количества положительных решений</p> <p data-bbox="146 669 915 876">Принятие пояснений оценщика – на усмотрение суда</p> <p data-bbox="156 973 906 1108">Практически обязательная судебная экспертиза</p> <p data-bbox="156 1205 909 1258">Вопросы задают ответчики</p>	<p data-bbox="1054 365 1746 496">Увеличение количества положительных решений</p> <p data-bbox="1000 669 1798 803">Оценщик – самый активный участник процесса</p> <p data-bbox="1027 898 1773 1032">Судебная экспертиза назначается крайне редко</p> <p data-bbox="1126 1129 1676 1182">Вопросы задает суд</p>

# «ТОНКИЕ МОМЕНТЫ»

## Земля

Учет присоединений к сетям (Письмо Минфина РФ от 19.02.2014 № 03-03-06/1/7019 и Письмо ФНС РФ от 29.08.2011 № ЕД-4-3/14059) Затраты на присоединения не относятся ни на ЗУ, ни на ОКС. Вопрос для оценщика - учитывать или «приближать» к кадастровой оценке, где этот фактор учтен косвенно?

Учет ограничений (ЛЭП, градостроительные ограничения и т.п.). Вопрос для оценщика – учитывать или «приближать» к кадастровой оценке, где этот фактор не учтен?

## ОКС

Учет присоединений к сетям

Реальная арендопригодная площадь

Функциональный износ, обусловленный планировками здания (высота, толщина стен,). Решается расчетом через показатель площади

Внешний износ

Паничкина Наталия Евгеньевна

[Lak2000@inbox.ru](mailto:Lak2000@inbox.ru)

+7-921-913-07-84

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**