

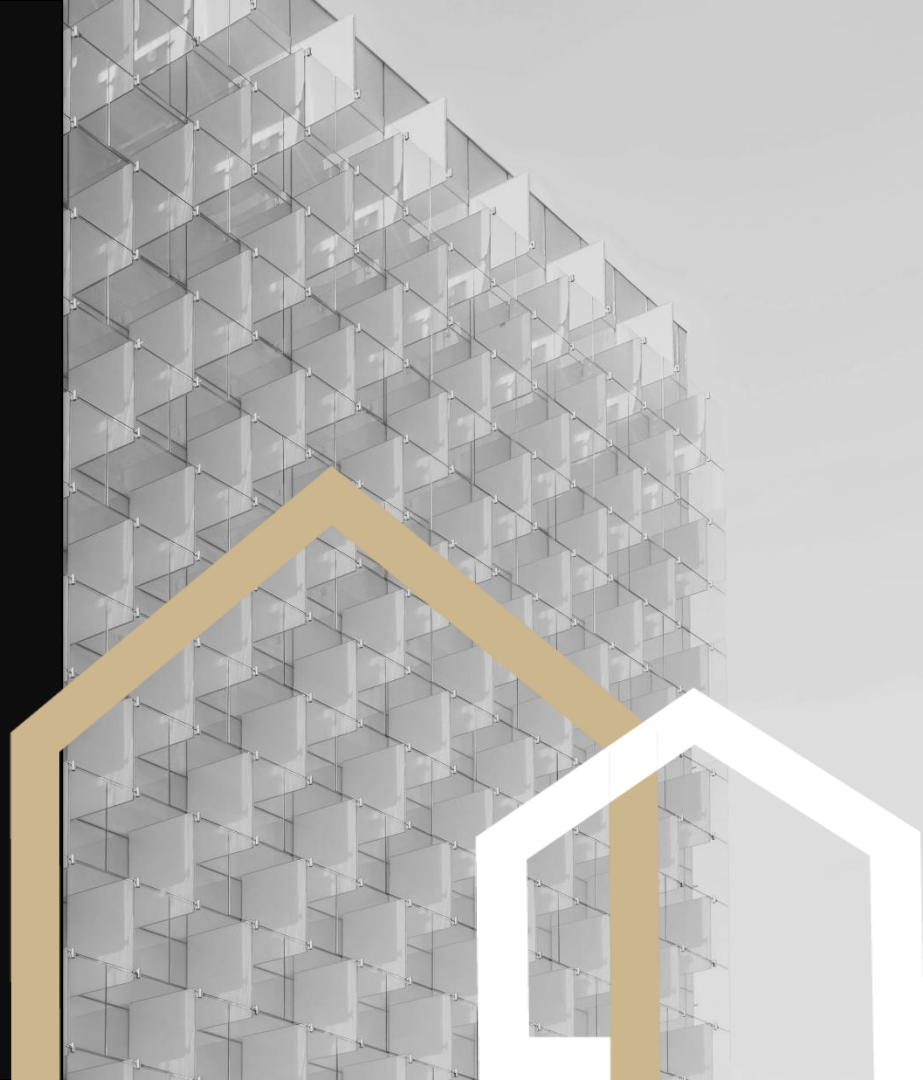


Оспаривание кадастровой стоимости на территории г. Москвы

Аналитика

Период: 01.2017 – 09.2018

Объем: 17 175 объектов



01

Ключевые
характеристики
результатов
оспаривания

Соотношение объектов, по которым подавалось заявление в Комиссию об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, к результатам рассмотрения



Соотношение совокупной стоимости объектов «до» и «после» рассмотрения заявления Комиссией

Совокупная стоимость 17 175 объектов

до обращения в Комиссию

7,1 триллиона рублей
(100%)

после обращения в Комиссию

6,35 триллиона рублей
(89,4%)

02

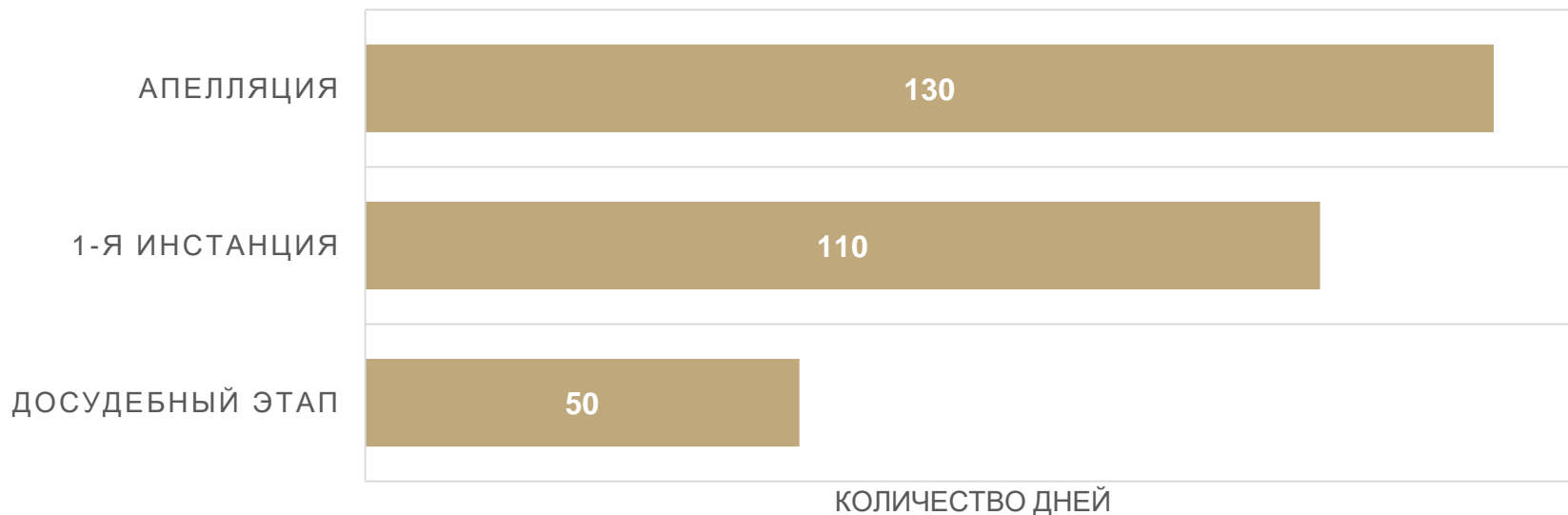
Сроки
рассмотрения
спора

Усредненные сроки в случае отказа Комиссии в установлении рыночной стоимости



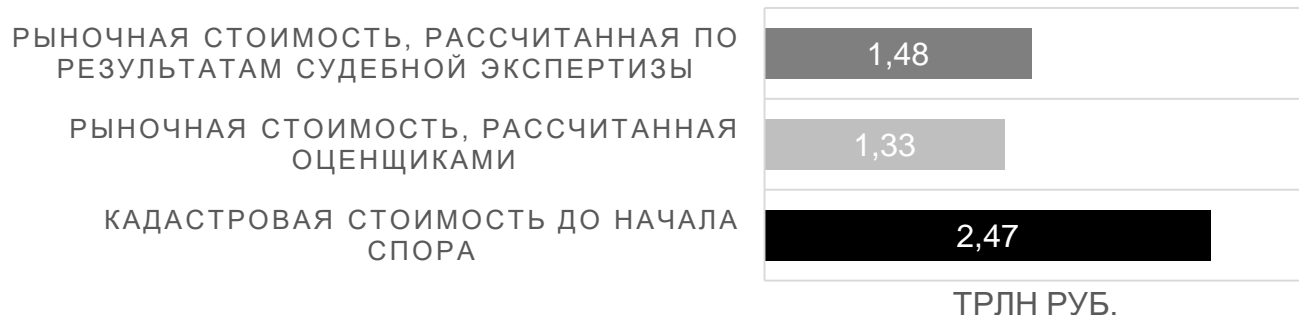
Средняя длительность процесса по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в г. Москве составляет 290 дней (10 месяцев)

Усредненные сроки в случае отказа Комиссии в установлении рыночной стоимости



На момент подготовки данного анализа из 11 665 объектов, по которым Комиссия отказала в установлении кадастровой стоимости, решение оспорено в суде и изменения отразились в ГКН по 5097 объектам.

АНАЛИЗ ЗАВЕРШЕННЫХ ДЕЛ



Погрешности при расчете стоимости объектов

Средняя погрешность «рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком VS рыночная стоимость, рассчитанная судебным экспертом» составляет 11,3% в сторону увеличения.

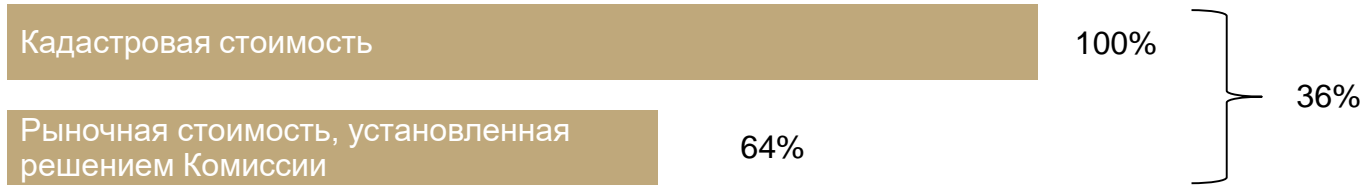
При этом нередко встречаются погрешности величиной в 300–500%, что указывает на непрофессиональное поведение некоторых оценочных компаний.



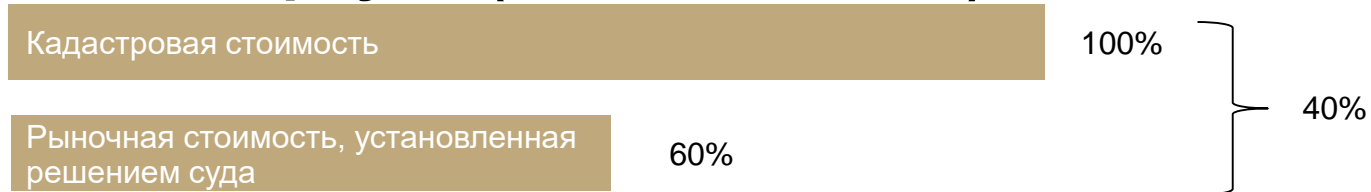
03

Сравнительный анализ снижения кадастровой стоимости в Комиссии и Мосгорсуде

Снижение кадастровой стоимости в Комиссии (5510 объектов)



Снижение кадастровой стоимости в Мосгорсуде (5097 объектов)



Показательные проекты по оспариванию кадастровой стоимости

Отрицательное
завершение
проекта



Кадастровая стоимость здания до начала спора: 3 445 561 137,98 руб.
Рыночная стоимость здания по отчету оценщика: 2 109 037 000,00 руб.

Рыночная стоимость, рассчитанная судебным экспертом и утвержденная судом:
3 785 519 000,00 руб.

Потери собственника здания, связанные с увеличением кадастровой стоимости здания на 339 957 862,02 руб., составили за 2017 и 2018 годы – **9 858 778,00** руб. по налогу на имущество организации.

Положительное
завершение
проекта



Кадастровая стоимость здания до начала спора: 31 882 059 882,69 руб.
Рыночная стоимость здания по отчету оценщика: 8 555 419 000,00 руб.

Рыночная стоимость, рассчитанная судебным экспертом и утвержденная судом:
13 559 039 900,00 руб.

Экономия собственника здания, связанная с уменьшением кадастровой стоимости здания на 18 323 019 982,69 руб., составила за 2017 и 2018 годы – **531 367 579,50** руб. по налогу на имущество организации.



Consul
Group

Контакты:

info@consul.group

г. Москва, 109052

ул. Смирновская, д. 25, стр. 14