



Бархат

недвижимость

Конференция

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 19.
«Амакс» конгресс-отель

Шесть причин для посещения конференции:

- + Работа банк-оценщик по оценке залогов
- + Уточнение механизма оспаривания кадастровой стоимости от практиков
- + Оценка земель для изъятия
- + Примеры из деятельности практиков с обоснованной теорией
- + Прекрасная возможность обмена специфической информацией
- + Кулуарное обсуждение деловых вопросов сотрудничества в области оценки

Забронируйте
свое участие сегодня

Организаторы конференции:

Регистр
оценщиков



ЛАБОРАТОРИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
ИНЖИНИРИНГА

ООО НПО «ЛЭИ»

СМИ «Регистр
оценщиков»

Ростовское
РО РОО

Российское
общество
оценщиков

Спонсоры:

лендлорд - эксперт



Информационный партнер:

APPRAISER
ВЕСТИК ОЦЕНЩИКА RU



Бархат

недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 19

«Амакс» конгресс-отель

- Петр Михайлович, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции «Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?

- Определение кадастровой стоимости осуществляется методами массовой оценки, что не позволяет точно учесть индивидуальные особенности каждого земельного участка. На качество кадастровой оценки зачастую влияют полнота баз данных, профессионализм исполнителя работ, достоверность использованных ценообразующих факторов. Особенно это актуально для продуктивных земель, земель сельхозназначения. Интересны эти различия, в рамках конференции «Бархат-недвижимость» в Ростове-на-Дону рассмотрим вопрос

+ **Кадастровая и рыночная оценка земель сельскохозяйственного назначения;**

Различные механизмы встречаются в условиях необходимости перевода земель сельхозназначения в иные категории. При этом изменяются параметры использования и ценовые характеристики, что обычно изменяет кадастровую стоимость. Этот вопрос является достаточно интересным для организации придорожного сервиса, прокладки новых автодорог, возведения коттеджных поселков и развития промышленного производства.

+ **Определение кадастровой стоимости для целей перевода земель из одной категории в другую;**

Кадастровая стоимость земель сельхозназначения зависит от возможности использования, эксплуатации земель. Не всегда эти условия выполняются в соответствии с технологическими, экономическими механизмами, влияющими на ценообразование.

+ **Основные проблемы при определении кадастровой стоимости земель сельхозназначения;**

Недостаточно гибкий механизм определения кадастровой стоимости закономерен. Особенности доходного использования сельхозземель в зонах рискованного земледелия могут отрицательно сказаться на сельхозтоваропроизводителях. Для устранения перекосов массовой оценки для определения кадастровой стоимости, в России реализован механизм оспаривания кадастровой стоимости. Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (статья 24.19) и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, (приказ РЭР от 04.03.2012 №263) предусмотрена возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в Арбитражном суде. Уточненная (оспоренная и зафиксированная) кадастровая стоимость является основанием актуализации размеров земельного налога и арендных платежей. Обычно уточнение (оспаривание) кадастровой стоимости осуществляется за счет исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости; установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

+ **Проблемы оспаривания земель сельхозназначения;**

Развитие инфраструктурных проектов обычно связано с изъятием земель. Этот процесс наблюдается при подготовке к Олимпиаде 2014 в Сочи, подготовке к чемпионату мира по футболу 2018, при прокладке железнодорожных магистралей (Москва-Ростов-Сочи), автомобильных дорог и при строительстве транспортных развязок.

+ **Принципы определения ущерба при изъятии земель сельхозназначения;**

Немаловажно соблюдение условий составления отчета, соответствующего требованиям стандартов. В этой связи оценщики или заказчики обращаются в саморегулируемую организацию для получения Экспертного заключения.

+ **Прохождение экспертизы. Опыт СРО РОО.**

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве2 модератора секции по оценке сельхозземель.



Петр Михайлович

Сапожников

ведущий научный сотрудник
факультета почвоведения МГУ,
доктор сельскохозяйственных
наук, профессор. г. Москва



Бархат

недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19

«Амакс» конгресс-отель

- Николай Владимирович, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции «Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?

- В Вашем регионе, по словам В.Золотухина, опасаящегося за немалое количество болевых точек предпринимателей, ставки платежей земельного налога на 2014 год будут приняты не позднее ноября, сразу после появления новых значений кадастровой оценки земли (публикуются не позднее 30 ноября) [Город N, №34(1043), с.3]. По ряду земельных участков может существенно возрасти земельный налог и арендная плата. В рамках конференции «Бархат-недвижимость» в Ростове-на-Дону осветим вопрос

+ **Оспаривание кадастровой стоимости земель промышленности и населенных пунктов**

Механизм оценки для изъятия земель должен учитывать специфические условия последствий. Если в рыночной стоимости на открытом рынке рассматривается действие при обороте без принуждения, то при изъятии необходимо учитывать нежелание совершения сделки одной стороной. Это, зачастую, проявляется в действиях после окончания оценки

+ **Методология оценки для изъятия земель населенных пунктов**

Предприятие, генерирующее денежный поток с помощью изымаемого земельного участка, обычно имеет нерыночные параметры для учёта условий замещения земельного участка. Особенность состоит и в моментах, не регистрируемых правоустанавливающими документами.

+ **Принципы определения ущерба при изъятии земель промышленности**

Механизм изъятия земель зависит от практики конкретной страны, поэтому прямое применение норм международных стандартов оценки ограничивается самими стандартами. В России изъятие по крупным проектам, таким как Сочи2014, ЧМФ-2018 регулируется специальными документами. В других случаях властям необходимо соблюдать сроки, определенные принципы и схемы действий, выдерживая условия указанные в разных документах. Оценщик, способный помочь сформировать и согласовать терМин, находится в более выгодном положении

+ **Тонкие моменты изъятия земель: сроки, принципы, условия**

Как показала практика, перекосы в кадастровой стоимости можно устранить через механизм оспаривания. Региональные особенности, связки и регламент обычно представляет интерес для практикующих специалистов.

+ **Опыт оспаривания кадастровой стоимости в субъектах РФ**

Если кадастровая стоимость земель определяется достаточно давно, то по объектам капитального строительства даже экспертиза отчетов об оценке проводится достаточно редко. Но, тем не менее, некоторый опыт уже есть, это направление оценки можно рассмотреть

+ **Основные проблемы, встреченные в экспертизе кадастровой оценки объектов недвижимости (ОКС)**

Каждая саморегулируемая организация оценщиков устанавливает порядок проведения экспертизы отчета об оценке. Особенностью организации процесса в СМАО является специфическая система согласования мнений экспертов на уровне «эксперт» и «оппонент». Весьма полезный опыт

+ **Прохождение экспертизы. Опыт СРО СМАО.**

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве модератора секции по оценке для изъятия и оспаривания кадастровой стоимости.



Николай Владимирович
Волович

Директор Института оценки
собственности и финансовой
деятельности, доктор
экономических наук,
профессор. г. Москва



Бархат

недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 19.

«Амакс» конгресс-отель

- **Сергей Александрович, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции «Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?**

- Реальность сегодняшнего дня такова, что для многих банков особо актуальной стала задача реализации непрофильного имущества. В основном, это бывшее залоговое имущество, которое перешло в собственность банков или по отступному или по решению суда (после обращения взыскания на это имущество и после первичных и повторных торгов, на которых это имущество никто не купил). Подсчитать точно стоимость имущества, перешедшего в собственность банкам-кредиторам, не берется никто. Но очевидно, что эта цифра огромна. По оценкам Ассоциации региональных банков, к ноябрю 2008 года суммарная стоимость залогов по корпоративным кредитам составляла 25 триллионов рублей (<http://www.klerk.ru/bank/articles/162847>). На 1 января 2013 года стоимость недвижимого имущества (а именно оно составляет основную часть непрофильных активов банков) в залоге у банков составляла 22,2 трлн. руб. («Коммерсантъ»). Объем непрофильных активов, полученных банками по отступному, в ЦБ ранее оценивали примерно в 2 трлн. руб. Как видно из этих цифр – объем этого имущества огромен, и в основном, это – недвижимое имущество. Во многих случаях реализация непрофильного имущества – непростая и медленная процедура. Большинство проблем, с которыми при этом сталкиваются банки – общие для всех. Поэтому было бы интересно и полезно обменяться мнениями, опытом, обсудить пути решения проблем, перспективные направления этой работы.

Такая тема, как «Практика взаимодействия банков со специализированными организациями, осуществляющими продажу имущества» еще не была предметом детального рассмотрения на подобных мероприятиях. Достаточно полно во всех средствах массовой информации отражены сведения об этих организациях (аукционных домах и т.п.), об их услугах, принципах их работы, о достигнутых результатах. Но в этом плане, наверное, будет интересен взгляд на их работу со стороны и оценка их работы, в первую очередь, со стороны потребителей их услуг. Это будет интересно для тех Банков, которые в настоящее время решают подобные вопросы взаимодействия с данными специализированными организациями и готовы установить такое сотрудничество.

Естественно, что для оценщиков более интересны вопросы, непосредственно связанные с оценочной деятельностью, и в этом плане, очень значима роль оценочных компаний в деле объективной оценки таких непрофильных активов Банков, которые выставляются на продажу, непосредственно по состоянию на текущий момент, который характеризуется очень сложной экономической ситуацией в нашей стране. Таким образом, вопросы участия оценщиков в этих процессах взаимодействия Банков и специализированных организаций по продаже имущества также очень важны. В случаях, если Банки и специализированные организации (аукционные дома) расходятся во мнениях о начальной цене продажи имущества именно оценщики должны стать «третьей стороной», способными объективно оценить тот или иной актив и доказать адекватность оценки и той и другой стороне. В ходе конференции предполагается рассмотреть вопросы:

- + Структура и привлекательность активов, перешедших в собственность банков (бывшее залоговое имущество).
- + Практика реализации конкретных видов имущества: крупных имущественных комплексов; объектов жилой и нежилой недвижимости, земельных участков.
- + Конфликт интересов Банков и специализированных организаций по продаже имущества (аукционных домов и т.п.): банкам необходима продажа имущества по максимально возможным высоким ценам – специализированные организации по продаже имущества заинтересованы в быстрой продаже активов по сниженным ценам, что гораздо легче.
- + Как организовать работу по продаже активов на взаимовыгодных условиях, чтобы это было выгодно и банку и специализированной организации.
- + Проблемы переоценки подлежащего продаже залогового имущества банков. Соотношения между залоговой стоимостью, рыночной и ликвидационной стоимостью активов и ценой реализации активов.
- + Практика взаимодействия банков со специализированными организациями, осуществляющими продажу имущества.
- + Различные варианты организации работы по продаже имущества: привлечение аукционных домов, специализированных организаций, риэлторских компаний или активизация деятельности собственных подразделений банков по продаже имущества
- + Обзор статистических материалов по продаже банками проблемных активов.

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве модератора 4 секции по оценке для банков.



Шиляев

Сергей Александрович
Начальник отдела по работе с
залогами ОАО "Восточный
экспресс банк"



Бархат

НЕДВИЖИМОСТЬ

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.

«Амакс» конгресс-отель

- Павел Владимирович, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции «Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?

- Помимо закрепленных в федеральных стандартах оценки видов стоимости (рыночная / инвестиционная / ликвидационная / кадастровая) все чаще встречаются такие специальные виды стоимости, как залоговая и прогнозная, используемые в основном в банковской среде. В ходе конференции «Бархат-недвижимость» в Ростове-на-Дону необходимо уточнить, в чём суть данных специальных видов стоимости и какие методы их определения существуют.

+ **Специальные виды стоимости: залоговая и прогнозная стоимость**

+ **Отличие залоговой стоимости от рыночной**

Вызывает вопросы содержание кредитного договора и договора об ипотеке при кредитовании застройщиков. Какие стороны принимают участие в процессе инвестиционного кредитования (проектного финансирования).

+ **Вопросы описания объекта залога и определения его стоимости в договоре об ипотеке**

+ **Участники проектного финансирования**

При кредитовании застройщика наиболее распространена схема, когда обеспечением исполнения обязательств является залог земельного участка, на котором осуществляется строительство, прав требования инвестора, а также прав требования застройщика, которые при юридической экспертизе могут быть охарактеризованы как «мнимые».

+ **Что может являться залогом при кредитовании застройщика**

+ **Особенности кредитования застройщика, реализующего жилье по 214-ФЗ**

С целью установления партнерских отношений банками вводятся критерии отбора оценочных компаний — перечень сведений и документов, необходимых для предоставления в банк с целью рассмотрения оценочной компании в качестве рекомендованной

+ **Особенности взаимодействия банков с оценочными компаниями**

+ **Критерии отбора банками оценочных компаний**

+ **Наиболее распространенные формы взаимодействия банков с оценщиками**

+ **Системы рейтингования оценщиков банками**

К числу крупнейших потребителей оценочных услуг принято относить:

- ü Государственные корпорации и вертикально-интегрированные организации с долей государственного участия;
- ü Коммерческие банки;
- ü Государственные органы, осуществляющие функции по управлению федеральным имуществом и организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости;
- ü Крупные инвестиционные компании;
- ü Субъекты естественных монополий;
- ü Компании, ценные бумаги которых включены в высшие котировальные списки российских бирж;
- ü Крупнейшие компании в сфере строительства и девелопмента, транспорта, телекоммуникаций и т.д.

В ходе конференции предполагается рассмотреть вопросы:

+ **Крупнейшие потребители оценочных услуг. Кто они?**

+ **Конкуренция за право работы с крупнейшими потребителями оценочных услуг;**

+ **Направления и реализации взаимодействия СРО оценщиков с крупнейшими потребителями оценочных услуг.**

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве модератора секции по оценке для банков.



Русаков Павел Владимирович

Главный эксперт Отдела методологии и крупных проектов Управления по работе с залоговым имуществом Департамента анализа рисков ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва



Бархат

недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.

«Амакс» конгресс-отель

- Мария Владимировна, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции

«Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?

- В процессе реализации непрофильного и проблемного имущества банков нам, как продавцу, приходится балансировать между интересами и пожеланиями банка, собственника и потребностями рынка. Основные споры возникают именно на этапе согласования стартовой цены и цены отсечения имущества (в случае продажи на "голландском" аукционе либо посредством публичного предложения): условно говоря, собственник актива хочет за него 10 руб., рыночная стоимость, определенная оценщиком, 6 руб., а покупатель готов заплатить не более 4 руб.

Российский аукционный дом, запустив проект "Все залоги", уверен, что единая база данных залогового имущества позволит и банкам, и оценщикам, и потенциальным покупателям анализировать "живой" рынок, изучать спрос на реализуемое имущество и, соответственно, более точно определять стоимость активов, выставленных на продажу.

Благодаря продвижению нового онлайн-проекта ОАО "РАД", а также набору дополнительных сервисов, площадка "Все залоги" позволят довести информацию о реализации имущества максимальному количеству потенциальных покупателей, что помогает банкам получить оперативную и максимально полную обратную связь от рынка.

В рамках конференции "Бархат-недвижимость" в Ростове-на-Дону рассмотрим вопросы:

+ Представление проекта "Все залоги"

+ Работа с пользователями: Сбербанк, МИнБ, АФЖС (бывший АРИЖК), Общество

+ "Все залоги" - альтернативный источник информации о стоимости промышленных и коммерческих объектов

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве сомодератора секции по оценке для банков.



Конопицкая Мария Владимировна

Директор Юго-Западного филиала ОАО "Российский аукционный дом"





Бархат

недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,
regoc@yandex.ru
круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.
«Амакс» конгресс-отель

- Роман Владимирович, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции «Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?

- Эффект Данинга-Крюгера позволяет многим выносить категоричные утверждения, которые оказываются безупречными. Оценка связана с неопределенностью, степень которой должен указывать оценщик. Подходы дают разные результаты; они должны быть равны? Рассмотрим

+ **Неопределенность в оценке недвижимости или вертикальное и горизонтальное взвешивание результатов подходов;**

Влияние факторов на цены возможно только при организации доступа различных лиц на рынок, а описываемые в ходе оценки механизмы зачастую физически не выполнимы. Как сделать анализ рынка, который указывает место объекта в рынке

+ **Анализ рынка для оценки. Сегментация рынка недвижимости;**

Обесценение объектов, учитываемое в оценке не всегда сопряжено с физическим и другими видами износа, а физический износ может не являться признаком снижения стоимости. Многое зависит от фазы жизненного цикла недвижимости.

+ **Фазы жизненного цикла недвижимости и их влияние на стоимость в подходах;**

+ **Жесткая связь износа и доходного подхода;**

Капитализация, коэффициент капитализации часто является в виде эфемерного видения. На рынке R_0 подвержен колебаниям, как курс доллара в покупке и в продаже. Одного R_0 на все случаи жизни не существует. Как его вычислить и обосновать? Нужно разобрать на примере

+ **Капитализация в красках и оттенках. Обратимость формул в оценке;**

Фаза первичного накопления капитала прошла. Уже встречается обесценение улучшений; как их находить и использовать в глубинке?

+ **Метод доведения до идеала и метод рыночной экстракции на примере;**

+ **Качество создания и качество ухода в оценке стоимости;**

«Непотопляемая» оценка стоимости недвижимости обладает несколькими признаками: недвусмысленно и полно идентифицирован объект оценки; установлены условия оборота (если предполагается оборот); определены условия применения стоимости (ограничения и допущения); сформирована подходящая модель оценки; в модели использованы достаточно достоверные данные. И как это реализовать для оценки залоговой недвижимости?

+ **Формирование модели оценки недвижимости для залога;**

Рассчитывая рыночную стоимость для залога в целях бизнес-кредитования оценщик работает с двумя областями понятий. Открытая область - рыночная стоимость для продажи третьему лицу, профессиональному покупателю (которая зачастую невозможна). Закрытая область - как поправка к сумме открытой области - андеррайтинг заемщика, инструментом давления на которого выступает залог. Шаманские действия в сфере подбора аналогов. Что считать аналогом, а что - однородным объектом? Как поступать при отсутствии полного аналога, но имеются однородные объекты?

+ **Аналоги и однородные объекты недвижимости;**

+ **Метод выбора ожерелья;**

Стоимость может изменяться привычно линейно, и с нелинейными скачками. Существуют катализаторы, ингибиторы и стоп-факторы формирования стоимости.

+ **Инструмент Ишикава в работе оценщика с заказчиком.**

- А это не противоречит стандартам оценки?

- Нет, разработчики МСО это давно прошли, а нам это только предстоит внедрять. Подробнее - в следующих семинарах.

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве модератора секции по оценке для банков.



Роман Владимирович
Бабенко

Главный редактор
СМИ «Регистр оценщиков»,
кандидат экономических наук



Бархат

недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 19.

«Амакс» конгресс-отель

- **Ирина Николаевна, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции «Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?**

- Вопросы кадастровой оценки и повышения эффективности управления имуществом в настоящее время актуальны для большинства предприятий. Результаты кадастровой оценки используются как для целей налогообложения, так и для начисления иных платежей за землю. Кадастровая стоимость объектов недвижимости постоянно увеличивается, что влечет за собой увеличение этих платежей. В условиях интенсивного снижения рыночных цен большинство пользователей объектами недвижимости не согласны с результатами государственной кадастровой оценки (ГКО), что привело к массовым судебным процессам по оспариванию этих результатов.

Внесенные в п. 3 ст. 66 Земельный кодекс РФ изменения, в совокупности с дополнениями в закон от 29 июня 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» позволили землепользователям реализовать защиту своих прав и законных интересов в ситуациях, когда кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость.

В последнее время и судебная практика по оспариванию кадастровой стоимости начала складываться в пользу заявителей, главным образом это связано с выходом постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.06.2011 г. №913/11, который фактически разрешил определять кадастровую стоимость на основе рыночной оценки. В соответствии с данным постановлением в настоящий момент требование об изменении внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на основании рыночной стоимости земельного участка должно рассматриваться по общим правилам искового производства, а не правилам, предусмотренным для оспаривания ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления (гл. 24 АПК РФ). В рамках конференции «Бархат-недвижимость» в Ростове-на-Дону рассмотрим вопросы:

- + **Установление кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости в судебном порядке;**
- + **Анализ арбитражной практики в Ростовской области по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости;**
- + **Практические особенности участия оценщика в суде в качестве судебного эксперта;**
- + **Проблемы оценки земельных участков в рамках судебных разбирательств по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной.**

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве модератора секции по оценке для изъятия и оспаривания кадастровой стоимости.



Лагунова Ирина Николаевна
Генеральный директор
оценочной компании
«Веакон-АрсГор»,
г.Ростов-на-Дону





Бархат

НЕДВИЖИМОСТЬ

Конференция

Вопросы?
Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,
regoc@yandex.ru
круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.
«Амакс» конгресс-отель

- Александр Юрьевич, какие вопросы предполагается рассмотреть в ходе конференции «Бархат-недвижимость» 7-8 октября 2013г. в Ростове-на-Дону?

- Проблема, связанная с оспариванием кадастровой стоимости, стала весьма актуальной. Государственная кадастровая оценка (ГКО) проводится одновременно для всех участков одной или нескольких категорий на территории региона. В последние годы появились особенности в работе на уровне муниципалитетов. Кадастровая оценка в соответствии с законом должна актуализироваться не реже чем раз в пять лет, однако есть регионы, где она не обновлялась восемь-девять лет. Проблема оспаривания станет ещё более актуальной с введением единого налога на недвижимость.

+ Налог на недвижимое имущество и кадастровая стоимость

Основные объекты оценки — земельные участки различных категорий. Но появились и новые объекты оценки — объекты капитального строительства (ОКС). На сегодня произведена кадастровая оценка всех строений, проделана колоссальная работа для введения единого налога на недвижимость. Объектами оценки является все, на что есть технические или кадастровые паспорта. методологическая база по оценке земель формировалась в течение многих лет. В отношении ОКС такой базы практически нет. Предполагается внесение в Налоговый кодекс главы «Налог на недвижимое имущество». Регионы перейдут на этот налог по мере готовности.

+ Особенности процедуры кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства

Существует множество вопросов, вызывающих серьёзные проблемы, например, с датой оценки. Комиссия или суд могут не принять отчет, если он выполнен не на ту дату, на которую ранее была сформирована кадастровая стоимость. Но если участок был реформирован, разделен, размежеван позже проведения кадастровой оценки, его кадастровая стоимость устанавливается по акту определения кадастровой стоимости. Дата его составления может быть произвольной - позже составления кадастровой оценки и позже внесения сведений в кадастр, на это и многие другие моменты необходимо обращать внимание.

+ Методические особенности подготовки отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания кадастровой стоимости

Экспертиза СРО отчета об оценке нужна, только если рыночная стоимость отличается от кадастровой более чем на 30%. На сегодня есть проблемы, связанные с работой комиссий по оспариванию. Изменения в приказ МЭР № 263 привели к существенным изменениям условия работы комиссий. По регионам складывается абсолютно разная практика. Примеры есть в открытом доступе на сайте Росреестра.

+ Прохождение экспертизы. Опыт НКСО

- Спасибо, ждем Вас на конференции в качестве модератора секции по оценке для изъятия и оспаривания кадастровой стоимости.



Александр Юрьевич
Коринетский

Председатель комитета
по вопросам оспаривания
результатов определения
кадастровой стоимости
объектов недвижимости
НП СРО «НКСО»



Бархат
недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.

«Амакс» конгресс-отель

Программа конференции

07 октября 2013г. (понедельник)

10:00

Секция «Изъятие земель. Оспаривание кадастровой стоимости. Организация процесса, механизмы и оценка»

Модератор: Сапожников Петр Михайлович, д.с/х.н.

- + Кадастровая и рыночная оценка земель сельскохозяйственного назначения;
- + Определение кадастровой стоимости для целей перевода земель из одной категории в другую;
- + Основные проблемы при определении кадастровой стоимости земель сельхозназначения;
- + Проблемы оспаривания земель сельхозназначения;
- + Принципы определения ущерба при изъятии земель сельхозназначения;
- + Прохождение экспертизы. Опыт СРО РОО.

Модератор: Кориневский Александр Юрьевич

- + Налог на недвижимое имущество и кадастровая стоимость
- + Особенности процедуры кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства
- + Методические особенности подготовки отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания кадастровой стоимости
- + Прохождение экспертизы. Опыт НКСО

13:30

Обед в ресторане «Амакс»

14:30

Секция «Оценка для залога. Взгляд оценщика и банка»

Направление: Оценка для залога: взгляд оценщика, продавца и банка.

Модератор: Русаков Павел Владимирович

- + Специальные виды стоимости: залоговая и прогнозная стоимость
- + Отличие залоговой стоимости от рыночной стоимости.
- + Содержание кредитного договора и договора об ипотеке
- + Участники проектного финансирования
- + Что может являться залогом при кредитовании застройщика
- + Особенности кредитования застройщика, реализующего жилье по 214-ФЗ
- + Особенности взаимодействия банков с оценочными компаниями
- + Критерии отбора Банками оценочных компаний
- + Наиболее распространенные формы взаимодействия банков с оценщиками
- + Системы рейтингования оценщиков Банками
- + Крупнейшие потребители оценочных услуг. Кто они?
- + Конкуренция за право работы с крупнейшими потребителями оценочных услуг;
- + Направления и реализации взаимодействия СРО оценщиков с крупнейшими потребителями оценочных услуг.

16:00

Кофе-брейк

16:15

Модератор: Шилиев Сергей Александрович

- + Структура и привлекательность активов, перешедших в собственность банков (бывшее залоговое имущество).
- + Практика реализации конкретных видов имущества: крупных имущественных комплексов; объектов жилой и нежилой недвижимости, земельных участков.
- + Конфликт интересов Банков и специализированных организаций по продаже имущества (аукционных домов и т.п.): банкам необходима продажа имущества по максимально возможным высоким ценам – специализированные организации по продаже имущества заинтересованы в быстрой продаже активов по сниженным ценам, что гораздо легче.
- + Как организовать работу по продаже активов на взаимовыгодных условиях, чтобы это было выгодно и банку и специализированной организации.
- + Проблемы переоценки подлежащего продаже залогового имущества банков. Соотношения между залоговой стоимостью, рыночной и ликвидационной стоимостью активов и ценой реализации активов.
- + Практика взаимодействия банков со специализированными организациями, осуществляющими продажу имущества.
- + Различные варианты организации работы по продаже имущества: привлечение аукционных домов, специализированных организаций, риэлторских компаний или активизация деятельности собственных подразделений банков по продаже имущества
- + Обзор статистических материалов по продаже банками проблемных активов.

18:00

Посещение музея донского винодела (в комплексе «Петровский причал»), настраивающее на тёплое общение.

Спонсор мероприятия:

лендлорд - эксперт

10

Возращение к отелю в 21:00 с остановками Б.Садовая, ЦГБ.



Бархат
НЕДВИЖИМОСТЬ

Конференция

Вопросы?
Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,
regoc@yandex.ru
круглосуточно

7-8 октября 2013г.
344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.
«Амакс» конгресс-отель

08 октября 2013г. (вторник)

10:00

Секция «**Изъятие земель. Оспаривание кадастровой стоимости. Организация процесса, механизмы и оценка**»

Модератор: Волович Николай Владимирович, д.э.н.

- + Оспаривание кадастровой стоимости земель промышленности и населенных пунктов;
- + Методология оценки для изъятия земель населенных пунктов;
- + Принципы определения ущерба при изъятии земель промышленности;
- + Тонкие моменты изъятия земель: сроки, принципы, условия;
- + Опыт оспаривания кадастровой стоимости в субъектах РФ;
- + Основные проблемы, встреченные в экспертизе кадастровой оценки объектов недвижимости (ОКС);
- + Прохождение экспертизы. Опыт СРО СМАО.

Модератор: Лагунова Ирина Николаевна

- + Установление кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости в судебном порядке;
- + Анализ арбитражной практики в Ростовской области по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости;
- + Практические особенности участия оценщика в суде в качестве судебного эксперта;
- + Проблемы оценки земельных участков в рамках судебных разбирательств по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной.

13:30

Обед в ресторане «Амакс»

14:15

Секция «**Оценка для залога. Взгляд оценщика и банка**»

Направление: Вопросы залогового кредитования

Модератор: Мария Николаевна Тарасова

- + Особенности оценки движимого и недвижимого имущества для целей залогового кредитования в ОАО Сбербанк России.
- + Взаимосвязь рыночной стоимости и дисконта, применяемого в Банке.
- + Понятие оценки "имущественных прав" при финансировании строительных проектов жилой и коммерческой недвижимости в ОАО Сбербанк России.
- + Взаимодействие Банка с оценщиками-партнерами и не партнерами.
- + Специфика оценки имущественных и узкоспециализированных комплексов для целей залога.

16:00

Кофе-брейк

16:15

Направление: Инструменты для продажи залогов.

Модераторы: Конопицкая Мария Владимировна, Екимов Дмитрий Дмитриевич.

- + Представление проекта "Все залого" разработчиками
- + Работа с пользователями: Сбербанк, МИнБ, АФЖС (бывший АРИЖК), Общество
- + "Все залого" - альтернативный источник информации о стоимости промышленных и коммерческих объектов.

ЛАБОРАТОРИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
ИНЖИНИРИНГА

АрсГор
ВЕАКОН
ОЦЕНКА ИММУЩЕСТВ

ЛЕНДЛОРД - ЭКСПЕРТ

РСО

Регистр
оценщиков

APPRAISER
RU
ОЦЕНКА ИММУЩЕСТВ



Бархат
недвижимость

Конференция

Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,

regoc@yandex.ru

круглосуточно

7-8 октября 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.

«Амакс» конгресс-отель

О докладчиках

Волович Николай Владимирович

Президент НП Финансово-экономических судебных экспертов. Профильный доктор экономических наук: диссертация на тему «Кадастровая оценка земель в системе управления социально-экономическим развитием городов». Вице-президент СМАО.

Сапожников Петр Михайлович

Руководитель учебно-методического отдела РОО, ведущий научный сотрудник факультета почвоведения МГУ, доктор сельскохозяйственных наук, профессор. Ведущий научный сотрудник факультета почвоведения МГУ, доктор сельскохозяйственных наук, профессор, руководитель учебно-методического отдела РОО.

Лагунова Ирина Николаевна

Генеральный директор ООО «Компания ВЕАКОН-АрсГор», член Правления Ростовского РО РОО, член НП Финансово-экономических судебных экспертов, преподаватель ГОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)». Практикующий оценщик, судебный эксперт.

Кориневский Александр Юрьевич

Председатель комитета по вопросам оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости НП СРО «НКСО». Член Правления, член Президиума Экспертного совета НП СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Практикующий оценщик и судебный эксперт.

Русаков Павел Владимирович

Главный эксперт Отдела методологии и крупных проектов Управления по работе с залоговым имуществом Департамента анализа рисков ВТБ 24 (ЗАО). Член Правления Московского реготделения Российского общества оценщиков.

Тарасова Мария Николаевна

Начальник Отдела по работе с залогами Ростовского ГОСБ 5221 ОАО Сбербанк России

Шиляев Сергей Александрович

Начальник отдела по работе с залогами ОАО "Восточный экспресс банк"

Конопицкая Мария Владимировна

Директор Юго-Западного филиала ОАО "Российский аукционный дом"

Екимов Дмитрий Дмитриевич

Руководитель площадки "Все залогов" ОАО "Российский аукционный дом"

Бабенко Роман Владимирович

Генеральный директор ООО НПО «ЛЭИ». Главный редактор СМИ «Регистр оценщиков». Вице-президент РОО. Председатель правления Ростовского РО РОО. Член Президиума Экспертного совета РОО. Член Комитета по методологии РОО. Доцент каф. ГСХ РГСУ. Практикующий оценщик и судебный эксперт.

