Недавние судебные дела — США

Недавние судебные решения• «The Valuation Engineer»

Уильям Берт Крейтор• Том 1, выпуск 1• Лето 2026 г.

DOI:10.67330/fz34f711

Русский перевод, подготовленный с использованием искусственного интеллекта и прошедший редакционную проверку; английская версия является основной.

Краткое изложение дел по юрисдикциям

Калифорния

«The Retail Property Trust» против « » — Дело № 1, рассмотренное Комиссией по обжалованию налоговых оценок округа Ориндж. Апелляционный суд штата Калифорния, решение вынесено в апреле 2026 года.

Апелляционный суд рассмотрел вопрос о возможности предоставления льготы по налогу на недвижимость в соответствии со статьёй 170 Налогового кодекса штата Калифорния в связи с ограничениями доступа, введёнными правительственными постановлениями, изданными во время пандемии COVID-19. Истец — торговый центр — утверждал, что ограничение доступа во время пандемии представляло собой «ущерб» недвижимости в понимании статьи 170, что дает ему право на снижение налога.

Последствия для оценщиков. Данная интерпретация понятия «ущерб» в рамках статьи 170 определит будущие иски о предоставлении льгот, основанные на вызванном внешними факторами снижении полезности недвижимости, независимо от того, является ли оно следствием распоряжений в сфере общественного здравоохранения, инфраструктурных проектов или иных государственных мер, влияющих на доступ. Оценщикам, которым предлагается высказать мнение о влиянии ограничений доступа на стоимость коммерческой недвижимости, следует изучить аргументацию суда относительно того, является ли ограничение полезности — в отличие от физического ущерба — ущербом, подлежащим компенсации для целей освобождения от уплаты налога.

Колорадо

Cheroutes против Rocket Mortgage & Solidifi. США Окружной суд, округ Колорадо ; дело находится на рассмотрении, обновления по ходу дела ожидаются в 2026 году.

В иске утверждается наличие предвзятости при оценке в нарушение Закона о справедливом жилищном обеспечении в связи с проведенной в 2021 году оценкой дуплекса в Денвере, стоимость которого была определена в размере примерно $ 640,000 — что на $ 220,000 ниже оценочной стоимости предыдущего года. Ранее федеральный судья отклонил ходатайство ответчиков об отклонении иска, постановив, что компания Rocket Mortgage и компания по управлению оценкой Solidifi должны отвечать на предъявленные исковые требования, а не отказываться от ответственности на том основании, что кредиторы и компании по управлению оценкой не могут нести ответственность за действия независимых оценщиков, работающих по гонорару. В 2026 году по делу проводится сбор доказательств.

Последствия для оценщиков. Данное дело является основным действующим прецедентом для проверки ответственности AMC и кредиторов в соответствии с Законом о справедливом жилищном обеспечении в связи с деятельностью оценщиков, работающих за вознаграждение. Если суд в конечном итоге признает AMC и кредитора ответственными по существу дела, это существенно расширит круг сторон, подверженных искам о нарушении принципа справедливого жилищного обеспечения, возникающим в связи с оценками, и вероятно, повлияет на договоры о привлечении оценщиков, заключаемые AMC.

Флорида

Групповой иск во Флориде, оспаривающий комиссионные сборы, взимаемые компанией AMC с заемщиков, оформивших ипотечные кредиты на жилье. Подан 2 января 2026 года.

В иске оспариваются комиссии компании по управлению оценкой, взимаемые с заемщиков по ипотечным кредитам на жилье, при этом утверждается, что разница между вознаграждением, выплачиваемым оценщику, и комиссией, взимаемой с заемщика при оформлении сделки, превышает пределы, установленные федеральным законодательством, и не раскрывается надлежащим образом. Данное дело находится на стыке требования закона Додда-Франка о «принятых и разумных» комиссионных (12 U.S.C. § 1639e) и систем раскрытия информации для потребителей в соответствии с Законом о честности в кредитовании и Законом о процедурах расчетов по сделкам с недвижимостью.

Последствия для оценщиков. Данное судебное разбирательство ставит под сомнение структуру вознаграждения компаний по управлению активами (AMC), и в случае признания иска коллективным и вынесения решения по существу дела может привести к пересмотру практики раскрытия информации во всей отрасли. Исход дела может опосредованно повлиять на условия установления гонораров для оценщиков, работающих через AMC, поскольку разница между гонорарами, выплачиваемыми AMC, и гонорарами, взимаемыми с заемщиков, станет предметом судебного рассмотрения.

Грузия

Дела о природоохранных сервитутах в «Грин Рок». Налоговый суд Соединенных Штатов, решения, рассмотренные в издании *«Tax Notes»* 2 марта 2026 года.

Налоговый суд рассмотрел каждый из критериев теста «наиболее эффективное использование» при оценке природоохранных сервитутов, установленных на соседних участках (участок «Грин-Рок» и «Грин-Рок-Саут») в провинции Пьемонт штата Джорджия. Эксперты истцов утверждали, что наиболее эффективное использование объектов недвижимости до предоставления сервитута было осуществлено путем эксплуатации гранитного карьера, и использовали анализ дисконтированных денежных потоков для оценки справедливой рыночной стоимости до предоставления сервитута в размере примерно $ 13,75 млн по сравнению со стоимостью после предоставления сервитута в размере $ 180,000.

Суд выразил сомнения по каждому из критериев данного теста. Что касается юридической допустимости, суд не был убежден в том, что изменение зонирования с целью разрешения эксплуатации карьера было разумно вероятным, отметив, в частности, что изменение классификации зонирования для участка Green Rock было получено вскоре после того, как была запрошена новая оценка природоохранного сервитута — последовательность событий, кото-

рую суд счел труднодостоверной. Что касается физической возможности, суд счел геологические доказательства заявителей недостаточными для подтверждения того, что на участке на Харман-роуд можно было бы развернуть рентабельный карьер, несмотря на общеизвестное наличие пригодного для добычи гранита в провинции Пьемонт. Суд далее постановил, что даже если бы были допущены правовая допустимость и физическая возможность, это не имело бы решающего значения без выполнения остальных условий анализа.

Значение для оценщиков. Данное заключение представляет собой наглядный пример строгого последовательного применения четырехкомпонентного критерия «наиболее эффективного использования». Оно закрепляет позицию, установленную в делах *«Ranch Springs, LLC» против комиссара по налогам штата* , 164 T.C. № 6 (2025), и *«Beaverdam Creek Holdings, LLC» против комиссара по налогам штата* , T.C. Memo. 2025-53, согласно которой Налоговый суд не будет принимать во внимание спекулятивные утверждения о наиболее эффективном использовании даже в тех случаях, когда общая осуществимость предлагаемого использования подтверждается документально в прилегающем регионе. Оценщики, готовящие оценки сервитутов, должны разрабатывать доказательства, специфичные для конкретного участка, по каждому из критериев, а не полагаться на региональную или подтвержденную аналогиями осуществимость, и должны быть особенно осторожны в отношении временных совпадений — таких как изменения зонирования, полученные одновременно с заказом на оценку, — которые могут вызвать скептицизм со стороны суда.

Мэриленд

Приобретение городом Балтимор ипподрома «Пимлико». Процедура принудительного отчуждения недвижимости, проводится в 2025–2026 гг.

Приобретение городом Балтимором ипподрома «Пимлико» на основании права принудительного отчуждения вызывает вопросы о справедливой компенсации, касающиеся взаимосвязи между стоимостью действующего предприятия и стоимостью недвижимости в случае объектов специального назначения. Поскольку операционная деятельность «Пимлико» функционально неотделима от его материальной базы, традиционный анализ аналогов сделок с недвижимостью имеет ограниченную полезность, а оценка по доходному подходу в значительной степени зависит от предположения о продолжении проведения скачек.

Последствия для оценщиков. За ходом данного разбирательства стоит следить любому оценщику, которому поручено провести оценку объекта одноцелевого назначения, где деятельность предприятия и недвижимость функционально неразделимы, например, таких объектов, как ипподромы, киностудии, тематические парки, пристани для яхт, а также определенных объектов в сфере здравоохранения или гостеприимства. Методология, сформировавшаяся в результате судебных разбирательств, вероятно, повлияет на то, как при расчете справедливой компенсации будут учитываться приросты стоимости действующего предприятия в будущих делах об отчуждении.

Иски в соответствии с Федеральным законом о справедливом жилищном обеспечении против оценщиков

Бракстон против « » Bank of America. . Подано в апреле 2026 года.

Владелица жилья подала иск против Bank of America и оценщика из штата Вирджиния, обвиняя их в расовой дискриминации, что является нарушением Закона о справедливом жилищном

обеспечении. Истица утверждает, что она и её арендаторы присутствовали при проведении оценки и что поведение оценщика свидетельствовало о расовой враждебности. Данное дело продолжает тенденцию, сложившуюся в ходе предыдущих судебных разбирательств по делам о предвзятости при оценке, включая дело *«Коннолли/Motm против loanDepot»* в округе Мэриленд и дело *«Остин против Miller»* в округе Марин, штат Калифорния, в которых отдельные истцы предъявляли иски на основании Закона о справедливом жилищном обеспечении против оценщиков, компаний по управлению оценкой (AMC) и кредиторов.

Последствия для оценщиков. Неуклонный рост числа исков о предвзятости при оценке, подаваемых против отдельных оценщиков, в сочетании с сокращением масштабов федерального регулирования в сфере борьбы с дискриминацией по признаку неравномерного воздействия указывает на то, что сфера рисков ответственности изменилась: теперь основными источниками ответственности за предвзятость при оценке являются частные истцы и государственные органы, обеспечивающие соблюдение законов о справедливом жилищном обеспечении, а не федеральные агентства. Оценщикам следует пересмотреть свои процедуры ведения документации, чтобы гарантировать, что выбор аналогов, вывод по корректировкам и сверка итоговой стоимости могут быть независимо обоснованы в случае последующей проверки, а также следует помнить, что заявления или поведение во время самого осмотра зачастую становятся фактической основой для исков истцов.