

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ

ул. Воскресенская, д. 9, г. Калуга, 248000  
тел.(4842) 57-01-06, 77-87-41,  
тел/факс: (4842) 57-67-17  
E-mail: [economy@adm.kaluga.ru](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

21.12.2022 № 15271-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой  
стоимости на территории Калужской области**

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

21 декабря 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

**Члены комиссии:**

Дощицин Ю.В.

руководитель Центра юридического сопровождения  
Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

Ровинская Ю.Т.

представитель саморегулируемой организации  
оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

Фадеева О.Ю.

начальник юридического отдела аппарата  
уполномоченного по защите прав предпринимателей в  
Калужской области.

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации  
оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

на заседании комиссии, состоявшемся 21 декабря 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 29.11.2022 заявление  
Кудрика И.С. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости  
объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:28:010709:277,  
расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Людиново, ул. Ф. Энгельса,  
д. 3/1, пом. 4, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта



недвижимого имущества в размере 4 881 320 (Четыре миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча) рублей, по состоянию на 04.12.2021, 40:28:010709:278, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Людиново, ул. Ф. Энгельса, д. 3/1, пом. 3, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 118 160 (Сто восемнадцать тысяч сто шестьдесят тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, 40:28:010709:279, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Людиново, ул. Ф. Энгельса, д. 3/1, пом. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 4 174 738 (Четыре миллиона сто семьдесят четыре тысячи семьсот тридцать восемь) рублей, по состоянию на 01.01.2020, 40:28:010709:280, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Людиново, ул. Ф. Энгельса, д. 3/1, пом. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 4 072 839 (Четыре миллиона семьдесят две тысячи восемьсот тридцать девять) рублей, по состоянию на 06.12.2021, указанной в отчете об оценке № О-002/2022 от 09 ноября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Кузьминой И.А., членом ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. Подавляющее большинство объектов в выборке предложений по продаже являются зданиями, а также существенно отличаются от объекта оценки (объекты на цокольном этаже, без отделки, с оборудованием, мебелью. Сауной (№ 3, 7, 8), предложение № 6 - 2022 года), что приводит к искажению показателей рынка и вводит в заблуждение пользователей отчета. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки.

У предложения скриншоты не представлены, при переходе по ссылке отсутствует год размещения/обновления. Предложение № 6 (дата публикации 2022г.) не соответствуют ретроспективной дате оценки, что подтверждается информацией с сайта <https://ruads>. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

Отсутствует анализ основных ценообразующих факторов, не приведены интервалы значений факторов.

Оценщик определяет активность рынка как среднюю (стр.18 Отчета), что, согласно справочнику<sup>1</sup>, не подходит под трактовку понятия активного рынка: в анализе рынка всего 12 предложений, только 4 из которых аналоги.

Единственным методом оценки, использованным оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Обоснованность использования сравнительного подхода в качестве единственного противоречит информации о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; в отчете не используется информация о сделках; диапазон цен предложений очень широкий, что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в данном диапазоне; неполная информация о характеристиках аналогов в тексте объявлений.

Учитывая возможность получения дохода от объекта оценки, отказ от использования доходного подхода не обоснован. Таким образом, степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки.

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2017 г., стр.26-27



Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Сравнительный подход.

Корректировка на тип объекта. Объектами оценки являются нежилые помещения; аналоги №№ 1, 2, 4 – отдельно стоящее здание; требуется корректировка.

Наличие отдельного входа. У Аналогов № 1, 4 есть отдельный вход. Необходимо применить корректирующий коэффициент.

Оценщиком не проанализирован такой элемент сравнения, как расположение относительно красной линии. Так, например, аналог №1 и №4 находятся на первой линии и отличаются от объектов оценки (расположены внутриквартально) по расположению относительно красной линии.

Состояние здания, год постройки. Объекты оценки 2013 года постройки, что не соответствует физическому состоянию аналога №3 (1930г). Требуется пересмотр величины корректировки либо использование сопоставимого по ценообразующим факторам аналога.

Корректировка на вид разрешенного использования Аналог №1 (здание столовой) не соответствует ВРИ объектов оценки. Необходимо ввести корректировку.

Условия продажи. Дата публикации аналогов - 08.11.2022 г., что не соответствует дате оценки (01.01.2020, 04.12.2021, 06.12.2021). Оценщик рассчитывает корректировку на дату методом с использованием индекса инфляции. Однако, согласно п.12 ФСО III, информация, которая доступна после даты оценки, может быть использована только в определенных случаях, которые не проанализированы оценщиком в Отчете.

Местоположение. Объект оценки и аналоги №1, 3, 4 не сопоставимы по ценообразующему фактору «местоположение»: аналоги находятся в районах с разными социально-экономическими показателями (по численности населения и уровню зарплаты). Требуется корректировка.

Общая площадь. Значение корректировки взято из табл.227<sup>2</sup> для городов с численностью населения 500 тыс. человек, что не соответствует численности населения города Людиново (35784 чел.).<sup>3</sup>

Тип отделки. Аналог №4, согласно тексту объявления, без отделки. Требуется корректировка. У аналога №3. Согласно тексту объявления, отделка офисная. Корректировка не требуется.

При расчете рыночной стоимости объектов оценки допущены технические ошибки (стр. 38, 40, 42, 44 Отчета): корректировка на состояние здания не применяется, при этом скорректированная цена предложений меняется.

При оценке соответствия стоимости земли под объектом оценки рыночным данным, Оценщик допускает ошибку: сравнение рыночной стоимости на дату оценки (01.01.2020г.) с кадастровой стоимостью (01.01.2018г.) некорректно, поскольку дата определения кадастровой стоимости отличается от даты проведения объекта оценки.

В разделе Отчета «Стандарты оценки и методические рекомендации» и на стр.49 Отчета отсутствует Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Полученная удельная стоимость объектов оценки (9596,7 руб./кв. м; 10272,14 руб./кв. м., 9890,4 руб./ кв.м.) ниже минимального значения диапазона цен

<sup>2</sup> Справочника Оценщика недвижимости -2021, под ред.Л.А.Лейфера, Том II, сегмент «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»

<sup>3</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab-5\\_VPN-2020.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab-5_VPN-2020.xlsx)

анализируемого сегмента рынка (10625 руб./кв. м), что свидетельствует о некорректности оценки. Причины расхождения результата оценки и рыночной информации не анализируются.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 1 ФСО № 5, п. 11, 23, 25 ФСО №7, п. 2, 7 ФСО № 6, п. 10 ФСО № 3	18, 26, 30-36,40,42,44,49

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:28:010709:277, 40:28:010709:278, 40:28:010709:279, 40:28:010709:280 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «против».

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева