

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)

03.08.2022 № 9157-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

03 августа 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:  
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.  
Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

**Члены комиссии:**

- Демьяненко М.В.                      руководитель    Управления    Федеральной    службы  
государственной    регистрации,    кадастра    и    картографии    по  
Калужской    области,    заместитель    председателя    комиссии
- Дощичин 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 03 августа 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 19.07.2022 заявление  
ООО банк «Элита» (юридический адрес: 248600, Калужская область, г. Калуга, ул.

Московская, д. 6, ОГРН 1024000001002) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000217:442, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Аллейная, д. 4, пом. 118, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 5 405 782 (Пять миллионов четыреста пять тысяч семьсот восемьдесят два) рубля, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 33/04-2022 от 06 июня 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете оценщик относит объект оценки к сегменту объектов торговой недвижимости и приводит данные о 13-ти предложениях по продаже аналогов (стр.18-20 Отчета) с диапазоном цен от 21969 до 57507 руб./кв.м.

Предложение № 2 является зданием 1917 г.п. и в объявлении указывается о продаже здания, то есть учтена стоимость земельного участка, следовательно, искажается уровень цен в сегменте объекта оценки.

В выборке присутствуют объекты, искажающие ценовые показатели исследуемого сегмента рынка: объекты несопоставимы по площади- меньше в 3,7 раза, в состоянии «без отделки».

Анализ рынка из 13-ти предложений не соответствует принципу достаточности и противоречит выводам на стр.22 о том, что рынок торговых помещений активный и динамично развивается, спрос носит стабильный характер.

Учитывая возможность получения дохода от объекта оценки, отказ от использования доходного подхода не обоснован.

При выполнении отчета оценщик ссылается на стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020 (стр. 6 Отчета), согласно которым «Оценку неспециализированного имущества рекомендуется проводить с применением методологии сравнительного и/или доходного подходов. Применение затратного подхода для неспециализированного имущества также возможно, но в большинстве случаев его результаты имеют существенно меньшее значение при формировании выводов об итоговой величине рыночной стоимости объектов»<sup>1</sup>. Таким образом, Оценщик игнорирует данные стандарты РОО.

Расположение относительно «красной линии». Анализ по данному фактору отсутствует. Аналоги № 1, 4 отличаются по данному фактору от объекта оценки, требуется корректировка.

Этаж расположения. Аналог №1 находится на 1-м этаже в отличие от объекта оценки и остальных объектов аналогов, однако оценщик допускает ошибку, применяя корректировку «Этаж расположения» для аналога №2, тем самым вводит в заблуждение пользователей Отчета (стр.34).

Наличие отдельного входа. Отсутствует анализ по данному фактору. Аналоги №1,4 имеют отдельный вход в отличие от объекта оценки, требуется корректировка.

Оценщик выделяет стоимость земельного участка из результата, полученного сравнительным подходом, что противоречит логике расчетов: в качестве аналогов использованы предложения по продаже встроенных помещений в многоквартирных домах. Также согласно п.8.3 ч.8 стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020 стоимость земельного участка не включается в стоимость нежилых

<sup>1</sup> Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости СПОД РОО 04-111-2020, п. 8.8

помещений, находящихся в многоквартирном доме. Полученная в рамках сравнительного подхода стоимость уже не учитывает стоимость земли.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ч.3 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО №3, п. 11, 22 ФСО № 7	6, 18-20, 22,34

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000217:442 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;  
Демьяненко М.В. – «против»;  
Дощичин 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