

# Практика установления кадастровой стоимости в размере рыночной на примере реального кейса: взгляд и выводы эксперта

**Комар Ирина Алексеевна MRICS,  
вице-президент СРО Союз «Федерация специалистов оценщиков»,  
член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,  
управляющий партнер ООО «Профессиональная Группа Оценки»**

# Объект – торговый комплекс «Рогожская Застава»

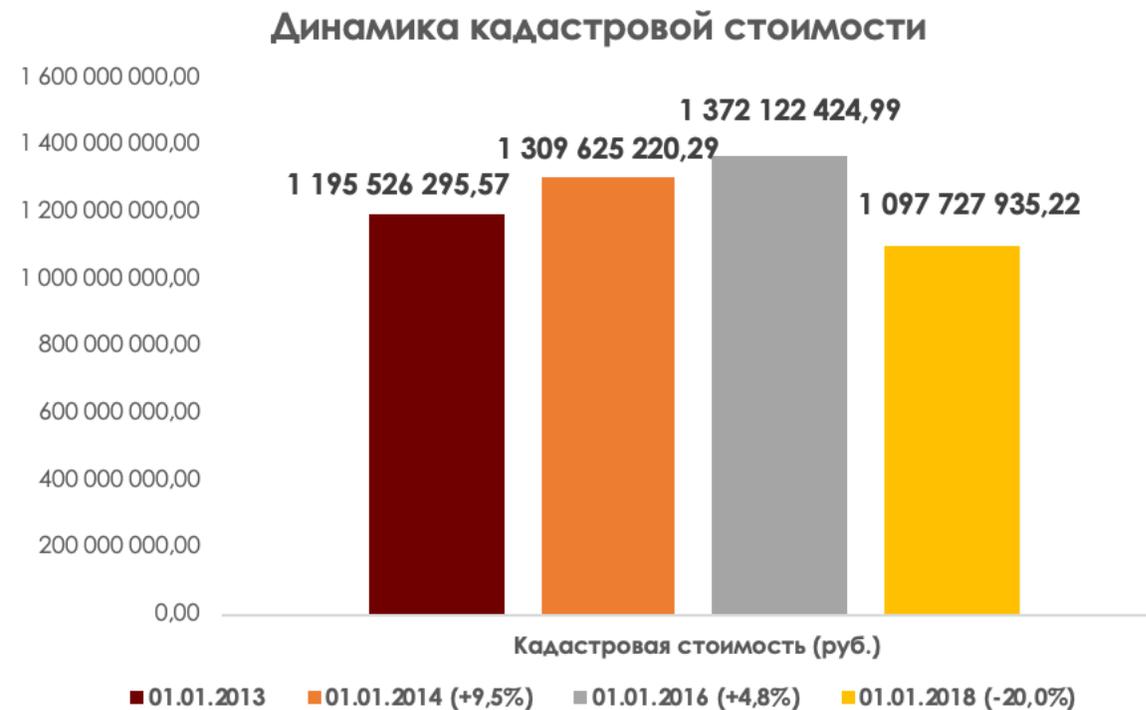
## *Основные характеристики, отраженные в ЕГРН:*

- Тип объекта: нежилое здание
- Кадастровый номер: 77:04:0001009:XXXX
- Адрес: г. Москва, Золоторожский Вал, д. XX, стр. XX
- Общая площадь: 11 422,4 кв.м
- Функциональное назначение: торговое
- Год постройки: 1984
- Материал стен, перекрытий: панельные, железобетонные
- Общая этажность: 7
- Подземная этажность: 1



# Динамика изменения кадастровой стоимости

Дата определения КС	Кадастровая стоимость (руб.)	Основания определения КС	Наименование процедуры определения КС	Реквизиты акта об утверждении
01.01.2013	1 195 526 295,57	Очередная ГКО	219-7/2013	-
01.01.2014	1 309 625 220,29	Очередная ГКО	01-ГКООН-77-2014	-
01.01.2016	1 372 122 424,99	Очередная ГКО	ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС города Москвы в 2016 г.	№790-ПП от 29.11.2016
01.01.2018	1 097 727 935,22	Очередная ГКО	ГКО всех видов объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков НП Москвы в 2018 г.	№40557 от 29.11.2018



# Результаты пересмотра кадастровой стоимости

## Динамика пересмотра кадастровой стоимости



# Что повлияло на рыночную стоимость? Анализ местоположения и доступности

Осмотр объекта дал возможность выявить индивидуальные характеристики, отрицательно влияющие на стоимость:

- ✓ Объект обладает достаточно низкой проходимостью из-за отсутствия удобного тротуара.
- ✓ Объект расположен на 1 линии домов от шоссе Энтузиастов, однако с дороги видимость объекта ограничена посадками деревьев и трамвайными путями.
- ✓ С ТТК отсутствует съезд к зданиям, а чтобы съехать с шоссе Энтузиастов необходимо доехать до разворота и пересечь трамвайные пути.



# Что повлияло на рыночную стоимость? Анализ конкурентной среды

- ✓ Два крупных и более современных торговых центра были построены рядом и оттянули арендаторов на себя

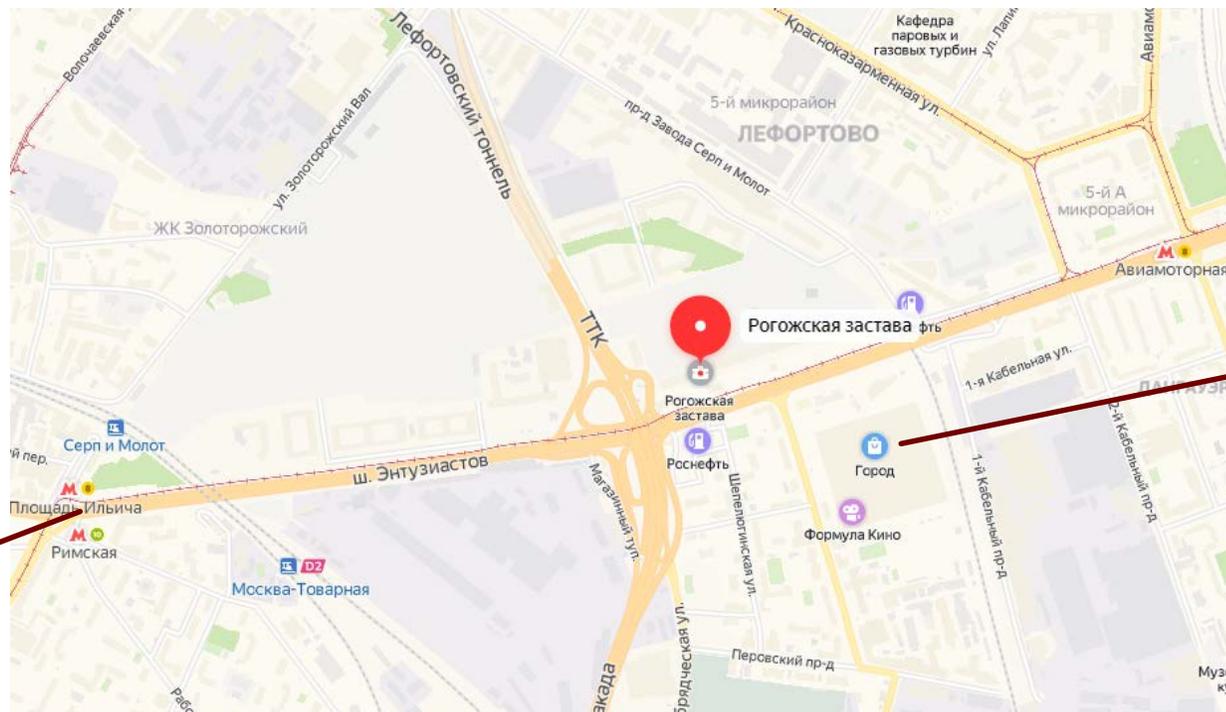


**Гранд-сити**

3,9 206 отзывов · Торговый центр

ул. Золоторожский Вал, 42, Москва

● Площадь Ильича 82 м



**Город**

4,9 9401 отзыв · Торговый центр

ш. Энтузиастов, 12, корп. 2, Москва

● Авиамоторная 730 м

Открыто до 22:00

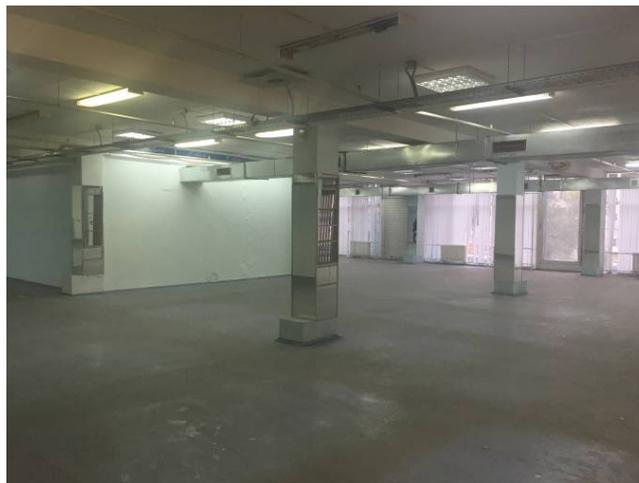
# Что повлияло на рыночную стоимость? Анализ арендаторов

- ✓ Портрет арендаторов 1 этажа: сфера развлечений (ночной клуб ЭРА, бильярдная, балетная студия, Q-zar), мотосалон.
- ✓ Портрет арендаторов 2-3 этажа: дискаунтеры спортивной одежды (Спорт-мастер дисконт, BAON, Finn Flare), фитнес-клуб эконом-класса.



# Что повлияло на рыночную стоимость? Пустые незаполненные площади

- ✓ Пустующие торговые залы 4-7 этажей.
- ✓ Визуально здание заполнено арендаторами только на половину.



# Что повлияло на рыночную стоимость? Большая недозагрузка объекта

Наименование показателя	Значение показателя	Источник информации
Адрес объекта	г. Москва, ул. <u>Золоторогожский</u> Вал, д. XX, стр. XX	Данные БТИ и правоустанавливающих документов
Общая площадь, <u>кв.м.</u>	11 422,40	Данные БТИ и правоустанавливающих документов
Площадь, сданная в аренду	6 019,22	Данные реестра арендаторов, подписанной собственником
Коэффициент заповняемости (Occupancy), %	52,70%	Данные подтверждены визуальным осмотром

# ВЫВОДЫ

1. При проведении оценки методами массовой оценки невозможно учесть индивидуальные характеристики объектов недвижимости
2. Чем сложнее объект, тем ниже вероятность «попасть в рынок»
3. Ряд объектов коммерческой недвижимости целесообразно оценивать исключительно доходным подходом: торговые и торгово-развлекательные комплексы, гостиницы, АЗС, склады категории light industrial, много-функциональные объекты. Только доходный подход даст объективную картину стоимости, что на текущий момент времени не возможно при ГКО.
4. Информации, содержащейся в ГКН, даже при учете, что она там верная и полная, недостаточно для проведения качественной оценки вышеперечисленных объектов.
5. Не важно кто будет проводить ГКО: независимые оценочные компании или сотрудники ГБУ, массовая оценка никогда не заменит индивидуальную.



1. Необходимо сохранить институт оспаривания как действующий механизм по установлению справедливой кадастровой стоимости
2. Необходимо законодательно закрепить право правообладателя объекта недвижимости обратиться в суд с иском об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной
3. Необходимо учитывать результат оспоренной кадастровой стоимости при проведении следующей ГКО

# Спасибо за внимание!

Комар Ирина Алексеевна, MRICS, к.э.н.,

- Член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,
- Член Правления RICS в России и СНГ,
- Вице-президент СПО Союз «Федерация специалистов оценщиков»,
- Управляющий партнер ООО «Профессиональная Группа Оценки».

Контакты для связи:

Моб.: +7 903 16 959 16

Раб.: +7 499 400-13-55

E-mail: [i.komar@pgo.ru](mailto:i.komar@pgo.ru)