



**АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Советская ул., 12, г. Астрахань, 414000,
Тел. (8512) 51-78-08, факс: (8512) 51-44-26
E-mail: augi@astrobl.ru

18.12.2020 № 22
На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 22

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости при агентстве по управлению
государственным имуществом Астраханской области

г. Астрахань, ул. Советская, 12

18.12.2020
14:00

Председатель комиссии Бурякова О.А. - заместитель руководителя агентства
по управлению государственным
имуществом Астраханской области

Секретарь Тулешкалиева А.З. - зав. сектором ГКО отдела
регулирования земельных
отношений агентства по управлению
государственным имуществом
Астраханской области

Члены комиссии:

Никулин Д.А. - заместитель руководителя Управления Росреестра
по Астраханской области, заместитель
председателя комиссии

Адамова Е.А. - главный эксперт - оценщик Астраханской
Торгово-промышленной палаты

Лисицкий А.В. - оценщик ООО «Управляющая компания «Спектр»

Макаров Ю.А. - председатель Правления Астраханского регионального
отделения РОО, оценщик ООО «Независимое агентство

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Присутствующие на заседании комиссии и не являющиеся членами комиссии:

Кутняков И.С.	-	оценщик ООО «Нижеволжское агентство оценки»
---------------	---	---

Баранский Р.В.	-	представитель ООО «Нижеволжское агентство оценки»
Неплюев И.Н.	-	представитель ООО коммерческая фирма «Альфа»
Газиев Ю.Р.	-	оценщик ООО УК «Лайт-Инвест»
Макаров А.Ю.	-	оценщик ООО «Независимое агентство «Эксперт-Сервис»

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О рассмотрении заявления ООО «Бизнес Кар Каспий» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:010349:12, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Казанская, 104;

2. О рассмотрении заявления ООО «Бизнес Кар Каспий» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:12:030451:292, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Аэропортовское шоссе, 48;

3. О рассмотрении заявления ООО «Рив Кар» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030451:271, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Аэропортовское шоссе, 46;

4. О рассмотрении заявления ООО «Рив Кар» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030451:83, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Аэропортовское шоссе, 46;

5. О рассмотрении заявления ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:148, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г;

6. О рассмотрении заявления ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:161, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г;

7. О рассмотрении заявления ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:150, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г;

8. О рассмотрении заявления ООО ТКФ «Астрграндмебель» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030771:386, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Н. Островского, 128;

9. О рассмотрении заявления ООО ПКФ «Перекресток-А» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:010045:5, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Ак. Королева, 56;

10. О рассмотрении заявления ООО «Астрахань-Сервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:041398:1148, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Капитана Краснова, 3;

11. О рассмотрении заявления ООО «Астрахань-Сервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером

30:01:150101:135, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. Сталинградская, д.7;

12. О рассмотрении заявления [Имя] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:01:150102:240, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. Нестерова, д. 5 Б, корп.1;

13. О рассмотрении заявления [Имя] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:01:150420:239, расположенного по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. А. Гужвина, д. 204;

14. О рассмотрении заявления [Имя] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:06:100233:153, расположенного по адресу: Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Ворошилова, 3 «н».

Слушали: Бурякова О.А. объявила заседание открытым. Отметила, что на заседании присутствуют пять членов комиссии из восьми, и в соответствии с п.3 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311 (далее – Порядок), кворум имеется. На заседание комиссии представлены мотивированные суждения ГБУ АО «БТИ» на отчеты об оценке.

Член комиссии Макаров Ю.А. заявил об отводе от голосования по заявлениям [Имя] по объектам недвижимости с кадастровыми номерами 30:01:150420:239, 30:06:100233:153 в связи с наличием заинтересованности в исходе голосования.

Вопрос 1

Заявление [Имя] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:010349:12 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	[Имя]
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:010349:12 г. Астрахань, ул. Казанская, 104
объект оценки	земельный участок
площадь	596 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости,	4 201 276,93 руб.
дата её определения	01.01.2019

Рыночная стоимость объекта недвижимости,	2 228 000 руб.
дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	46,97 %

Выступили: Бурякова О.А., Никулин Д.А., Лисицкий А.В., Адамова Е.А.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 09.11.2020 № КС-2020-102, (далее – отчет об оценке).

После обсуждения представленного отчета об оценке, комиссия решила, что оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Решили: определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 30:12:010349:12 в размере рыночной стоимости 2 228 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

- Адамова Е.А. – «за»,
 Бурякова О.А. – «против»,
 Лисицкий А.В. – «за»,
 Макаров Ю.А. – «за»,
 Никулин Д.А. – «против».

Вопрос 2

Заявление ООО «Бизнес Кар Каспий об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:12:030451:292 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «Бизнес Кар Каспий ОГРН: 1073017001419 Юр. адрес: г. Астрахань, ул. Аэропортовское шоссе, д.48
Кадастровый номер объекта недвижимости,	30:12:030451:292

его местонахождение и адрес объект оценки площадь	г. Астрахань, ул. Аэропортовское шоссе, 48 нежилое здание 7 187,1 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	197 623 887,86 рублей. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	111 302 000 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	43,68 %

Выступили: Бурякова О.А., Лисицкий А.В., Адамова Е.А.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 31.10.2020 № 182/3.07.20, (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Кутнякова И.С.

После обсуждения представленного отчета об оценке, комиссия решила, что оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Решили: определить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 30:12:030451:292 в размере рыночной стоимости 111 302 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

- Адамова Е.А. – «за»,
Бурякова О.А. – «за»,
Лисицкий А.В. – «за»,
Макаров Ю.А. – «за»,
Никулин Д.А. – «против».

Вопрос 3

Заявление ООО «Рив Кар» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030451:271 в

связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «Рив Кар» ОГРН: 1113025003178 юр. адрес: г. Астрахань, ул. 1-я Северная, 14
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:030451:271 г. Астрахань, ул. Аэропортовское шоссе, 46
объект оценки	земельный участок
площадь	680 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	3 017 727,61 рублей. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	1 626 000 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	46,12 %

Выступили: Бурякова О.А., Макаров Ю.А., Лисицкий А.В.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 22.11.2020 № 333/2.11.20, (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Кутнякова И.С.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. В отчете сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки, определен как «рынок земельных участков **коммерческого назначения (объекты офисно-торговой застройки)**» (стр. 37), данное утверждение ошибочно – это земельные участки **коммерческого назначения но под придорожный сервис**, т.к. это участки под мастерскими, предназначенными для ремонта и обслуживания автомобилей. (см. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки» Часть 2, стр 46.). Соответственно внесенные поправки не соответствуют данному сегменту рынка.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

2. При определении стоимости ЗУ в рамках доходного подхода на стр. 62, оценщик, ссылаясь на Постановление МО «Город Астрахань» №778 от 09.02.2016 г. ставку арендной платы по видам использования оцениваемого земельного участка: п. 9 «Объекты придорожного сервиса» принимает в размере 5,44%., что подтверждает ошибочные выводы оценщика относительно сегмента рынка.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

3. В сравнительном подходе одним из основных критериев отбора аналогов указано несоответствие по площади, при этом не указано, в чем аналоги менее сопоставимы с другими.

Нарушен пп. в) п. 22 ФСО №7.

4. При расчете сравнительным подходом поправка Аналог №4 на расположение относительно «Красной линии» - 22% внесена ошибочно, т.к. весь 7-й переулок не является «Красной линией».

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Вывод:

Различия между рыночной стоимостью объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и его кадастровой стоимостью могут быть обусловлены указанными выше нарушениями законодательства в области оценочной деятельности, допущенными в отчете об оценке, а также существенными различиями в методологиях определения кадастровой и рыночной стоимостей, при которых кадастровая стоимость может не учитывать индивидуальные особенности объекта оценки и его фактическое состояние.

Решили: Отклонить заявление ООО «РИВ КАР» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030451:271 по основанию установления в отношении данного объекта недостоверности рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. — «за»,

Бурякова О.А. — «за»,

Лисицкий А.В. — «за»,

Макаров Ю.А. — «за»,

Никулин Д.А. — «за».

Вопрос 4

Заявление ООО «Рив Кар» об оспаривании результатов определения кадаст-

ровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030451:83 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «Рив Кар» ОГРН: 1113025003178 юр. адрес: г. Астрахань, ул. 1-я Северная, 14
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес объект оценки площадь	30:12:030451:83 г. Астрахань, ул. Аэропортовское шоссе, 46 земельный участок 4 339 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	16 896 475,06 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	8 285 000 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	50,97 %

Выступили: Бурякова О.А., Лисицкий А.В.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 22.11.2020 № 333/1.11.20, (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Кутнякова И.С., представителя оценочной организации Баранского Р.В.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. В отчете сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки, определен как «рынок земельных участков коммерческого назначения (объекты офисно-торговой застройки)» (стр. 37), однако на стр. 13 в разделе фактическое использование в качестве автосалона и автомойки - (Объекты придорожного сервиса).

2. В сравнительном подходе (стр. 40) площадь аналога №10 (40 сот), участвующего в дальнейших расчетах, не совпадает с данными площади по кадастровому номеру указанному в этом-же объявлении.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

3. При определении стоимости ЗУ в рамках доходного подхода на стр. 62, оценщик, ссылаясь на Постановление МО «Город Астрахань» №778 от 09.02.2016 г. ставку арендной платы по видам использования оцениваемого земельного участка: п. 9 «**Объекты придорожного сервиса**» принимает в размере 5,44%, тогда как ставка должна быть указана для **объектов торговли**.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Вывод:

Различия между рыночной стоимостью объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и его кадастровой стоимостью могут быть обусловлены существенными различиями в методологиях определения кадастровой и рыночной стоимостей, при которых кадастровая стоимость может не учитывать индивидуальные особенности объекта оценки

Решили: Отклонить заявление ООО «РИВ КАР» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030451:83 по основанию установления в отношении данного объекта недвижимости рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. – «за»,

Бурякова О.А. – «за»,

Лисицкий А.В. – «за»,

Макаров Ю.А. – «за»,

Никулин Д.А. – «за».

Вопрос 5

Заявление ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:148 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО ПКФ «Бытсервис» ОГРН: 1023000829488 Юр. адрес: г. Астрахань, ул. Калинина, 48 б.
-----------	--

Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:030122:148
объект оценки	г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г
площадь	нежилое помещение 190,7 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	4 236 935,91 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	2 772 238 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	34,57 %

Выступили: Бурякова О.А., Никулин Д.А., Макаров Ю.А.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ», на отчет об оценке от 20.10.2020 № 12533.10.20 (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

Были представлены письменные замечания члена комиссии Макарова Ю.А. на отчет об оценке.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. В отчете обнаружено противоречие. При расчете рыночной стоимости земельного участка для аналога № 3 указано, что «электро-, газо-, водоснабжение на границе» (стр. 84). Данная информация подтверждается текстом объявления: «все коммуникации по границе» (стр. 165). Далее оценщик на стр. 91 указывает на то, что «у аналога №3 коммуникации отсутствуют».

У объекта оценки газоснабжение отсутствует (стр. 21, 84). Исходя из приведенной выше информации, объект оценки и аналог №3 не имеют газоснабжения, и корректировка по данному ценообразующему фактору для аналога №3 должна отсутствовать.

При этом на стр. 84 для аналога №3 применена понижающая корректировка на газоснабжение в размере 0,82, в то время как на стр. 91 рассчитана, наоборот, повышающая в размере 1,19.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

2. В отчете обнаружено противоречие. В сравнительном подходе для аналога №2 в отношении выхода на первую (красную) линию указано «да» (стр. 67). В то же время, на стр. 66 для этого же аналога в столбце «Расположение относительно первой линии» указано «нет».

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

3. На стр. 84 при расчете стоимости земельного участка, оценщиком в расчет взят Аналог № 3 находящийся в аренде, при этом после итогового согласования, данный аналог существенно отличается по удельному показателю стоимости от 1

и 2 аналогов ($9036,08/4540,51 = 1,99$ раза), то есть более 33 %. Одна из причин: наличие большого количества применяемых к нему корректировок.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

4. На стр. 84 при расчете стоимости земельного участка, оценщиком не корректно применена поправка на местоположение, которая существенным образом (1,54 раза) увеличивает стоимость объекта аналога №1. Так как, по мнению оценщика ул. Лычманова (Кировского р-на) относится к окраинам городов, хотя объект находится в центре города.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

5. На стр. 100, в таблице расчета стоимости арендной ставки, оценщик необоснованно принимает у объекта оценки и объектов аналогов № 1,3 одинаковое техническое состояние у зданий.

Согласно данным объявлениям, видно, что указанные объекты аналоги построены до 1917 года, объект оценки является новым зданием торгового центра, что требует внесения повышающей поправки на состояние здания, или исключение данных аналогов из расчетов как не сопоставимых.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Вывод:

Различия между рыночной стоимостью объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и его кадастровой стоимостью могут быть обусловлены указанными выше нарушениями законодательства в области оценочной деятельности, допущенными в отчете об оценке, а также существенными различиями в методологиях определения кадастровой и рыночной стоимостей, при которых кадастровая стоимость может не учитывать индивидуальные особенности объекта оценки.

Решили: Отклонить заявление ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:148 по основанию установления в отношении данного объекта недвижимости рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. — «за»,

Бурякова О.А. — «за»,

Лисицкий А.В. — «за»,

Макаров Ю.А. — «за»,

Никулин Д.А. – «за».

Вопрос 6

Заявление ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:161 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО ПКФ «Бытсервис»
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:030122:161 г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г
объект оценки	нежилое помещение
площадь	201,6 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости,	5 208 267,46 руб.
дата её определения	01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости,	3 502 615 руб.
дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	32,75 %

Выступили: Бурякова О.А., Никулин Д.А., Макаров Ю.А.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ», на отчет об оценке от 20.10.2020 № 12534.10.20 (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

Были представлены письменные замечания члена комиссии Макарова Ю.А. на отчет об оценке.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. В отчете обнаружено противоречие. При расчете рыночной стоимости земельного участка для аналога № 3 указано, что «электро-, газо-, водоснабжение на границе» (стр. 84). Данная информация подтверждается текстом объявления: «все коммуникации по границе» (стр. 165). Далее оценщик на стр. 91 указывает на то, что «у аналога №3 коммуникации отсутствуют».

У объекта оценки газоснабжение отсутствует (стр. 21, 84). Исходя из приведенной выше информации, объект оценки и аналог №3 не имеют газоснабжения, и корректировка по данному ценообразующему фактору для аналога №3 должна отсутствовать.

При этом на стр. 84 для аналога №3 применена понижающая корректировка на газоснабжение в размере 0,82, в то время как на стр. 91 рассчитана, наоборот, повышающая в размере 1,19.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

2. В отчете обнаружено противоречие. В сравнительном подходе для аналога №2 в отношении выхода на первую (красную) линию указано «да» (стр. 67). В то же время, на стр. 66 для этого же аналога в столбце «Расположение относительно первой линии» указано «нет».

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

3. На стр. 84, при расчете стоимости земельного участка, оценщиком в расчет взят Аналог № 3 находящийся в аренде, при этом после итогового согласования данный аналог существенно отличается по удельному показателю стоимости от 1 и 2 аналогов ($9036,08/4540 = 1,99$ раза), то есть более 33 %. Одна из причин наличие большого количества применяемых к нему корректировок. При этом в выборке аналогов, представленных самим оценщиком только в Кировском районе представлено 10 аналогов, которые можно использовать в расчетах.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

4. На стр. 84 при расчете стоимости земельного участка, оценщиком не корректно применена поправка на местоположение, которая существенным образом (1,54 раза) увеличивает стоимость объекта аналога №1. Так как, по мнению оценщика ул. Лычманова (Кировского р-на) относиться к окраинам городов, хотя объект находится в центре города.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

5. На стр. 100, в таблице расчета стоимости арендной ставки, оценщик не обоснованно принимает у объекта оценки и объектов аналогов № 1,3 одинаковое техническое состояние у зданий.

Согласно данным объявлениям, видно, что указанные объекты аналоги построены до 1917 года, объект оценки является новым зданием торгового центра, что требует внесения повышающей поправки на состояние здания, или исключение данных аналогов из расчетов как не сопоставимых.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Вывод:

Различия между рыночной стоимостью объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и его кадастровой стоимостью могут быть обусловлены указанными выше нарушениями законодательства в области оценочной деятельности, допущенными в отчете об оценке, а также существенными различиями в методологиях определения кадастровой и рыночной стоимостей, при которых кадастровая стоимость может не учитывать индивидуальные особенности объекта оценки.

Решили: Отклонить заявление ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:161 по основанию установления в отношении данного объекта недвижимости рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. — «за»,
 Бурякова О.А. — «за»,
 Лисицкий А.В. — «за»,
 Макаров Ю.А. — «за»,
 Никулин Д.А. — «за».

Вопрос 7

Заявление ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:150 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО ПКФ «Бытсервис»
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:030122:150 г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г
объект оценки	нежилое помещение
площадь	160,3 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	3 561 514,56 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	2 330 296 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	34,59 %

Выступили: Бурякова О. А., Лисицкий А.В., Макаров Ю.А., Никулин Д.А.
 Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 20.10.2020 № 12532.10.20 (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

Были представлены письменные замечания члена комиссии Макарова Ю.А. на отчет об оценке.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. В отчете обнаружено противоречие. При расчете рыночной стоимости земельного участка для аналога №3 указано, что «электро-, газо-, водоснабжение на границе» (стр. 84). Данная информация подтверждается текстом объявления: «все коммуникации по границе» (стр. 165). Далее оценщик на стр. 91 указывает на то, что «у аналога №3 коммуникации отсутствуют».

У объекта оценки газоснабжение отсутствует (стр. 21, 84). Исходя из приведенной выше информации, объект оценки и аналог №3 не имеют газоснабжения, и корректировка по данному ценообразующему фактору для аналога №3 должна отсутствовать.

При этом на стр. 84 для аналога №3 применена понижающая корректировка на газоснабжение в размере 0,82, в то время как на стр. 91 рассчитана, наоборот, повышающая в размере 1,19.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

2. В отчете обнаружено противоречие. В сравнительном подходе для аналога №2 в отношении выхода на первую (красную) линию указано «да» (стр. 67). В то же время, на стр. 66 для этого же аналога в столбце «Расположение относительно первой линии» указано «нет».

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

3. На стр. 84, при расчете стоимости земельного участка, оценщиком в расчет взят Аналог № 3 находящийся в аренде, при этом после итогового согласования данный аналог существенно отличается по удельному показателю стоимости от 1 и 2 аналогов ($9036,08/4540 = 1,99$ раза), то есть более 33 %. Одна из причин наличие большого количества применяемых к нему корректировок. При этом в выборке аналогов, представленных самим оценщиком только в Кировском районе представлено 10 аналогов, которые можно использовать в расчетах.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

4. На стр. 84 при расчете стоимости земельного участка, оценщиком не корректно применена поправка на местоположение, которая существенным образом (1,54 раза) увеличивает стоимость объекта аналога №1. Так как, по мнению оценщика ул. Лычманова (Кировского р-на) относится к окраинам городов, хотя объект находится в центре города.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

5. На стр. 100, в таблице расчета стоимости арендной ставки, оценщик не обоснованно принимает у объекта оценки и объектов аналогов № 1,3 одинаковое техническое состояние у зданий.

Согласно данным объявлениям, видно, что указанные объекты аналоги построены до 1917 года, объект оценки является новым зданием торгового центра, что требует внесения повышающей поправки на состояние здания, или исключение данных аналогов из расчетов как не сопоставимых.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Вывод:

Различия между рыночной стоимостью объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и его кадастровой стоимостью могут быть обусловлены указанными выше нарушениями законодательства в области оценочной деятельности, допущенными в отчете об оценке, а также существенными различиями в методологиях определения кадастровой и рыночной стоимостей, при которых кадастровая стоимость может не учитывать индивидуальные особенности объекта оценки.

Решили: Отклонить заявление ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:030122:150 по основанию установления в отношении данного объекта недвижимости рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. — «за»,
 Бурякова О.А. — «за»,
 Лисицкий А.В. — «за»,
 Макаров Ю.А. — «за»,
 Никулин Д.А. — «за».

Вопрос 8

Заявление ООО ТКФ «Астрграндмебель» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030771:386 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО ТКФ «Астрграндмебель» ОГРН: 1023000841973 Юр. адрес: г. Астрахань, ул. Калинина, д.48 Б, литер Г, помещение 150
Кадастровый номер	30:12:030771:386

объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	г. Астрахань, ул. Н. Островского, 128
объект оценки	земельный участок
площадь	5 085 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	28 205 268,82 рублей. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стои- мость	11 940 500 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и ка- дастровой стоимости	57,67 %

Выступили: Бурякова О.А., Никулин Д.А.,

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 30.11.2020 № 123873.10.20 (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

Были представлены письменные замечания члена комиссии Макарова Ю.А. на отчет об оценке.

После обсуждения представленного отчета об оценке, комиссия решила, что оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Решили: определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 30:12:030771:386 в размере рыночной стоимости 11 940 500 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

Адамова Е.А.	– «за»
Бурякова О.А.	– «за»,
Лисицкий А.В.	– «за»,
Макаров Ю.А.	– «против»,
Никулин Д.А.	– «за».

Заявление ООО ПКФ «Перекресток-А» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:010045:5 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО ПКФ «Перекресток-А» ОГРН: 1033000811293 Юр.адрес: г. Астрахань, ул. Академика Королева, 56
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес объект оценки площадь	30:12:010045:5 г. Астрахань, ул. Ак. Королева, 56 земельный участок 1 332 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	8 942 812 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	5 826 000 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	34,85 %

Выступили: Бурякова О. А., Макаров Ю.А.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 12.10.2020 № 06.0002-2020/2 (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Гагиева Ю.Р.

После обсуждения представленного отчета об оценке, комиссия решила, что оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Решили: определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 30:12:010045:5 в размере рыночной стоимости 5 826 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. – «за»,

Бурякова О.А. – «за»,

Лисицкий А.В. – «за»,

Макаров Ю.А. — «против»,

Никулин Д.А. — «за».

Вопрос 10

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:041398:1148 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:041398:1148 Г. Астрахань, ул. Капитана Краснова, 3
объект оценки	земельный участок
площадь	1 318 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости,	5 306 368,71 руб.
дата её определения	01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости,	2 800 000 руб.
дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	47,23 %

Выступили: Бурякова О.А., Никулин Д.А., Макаров Ю.А., Лисицкий А.В.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 19.11.2020 № 06.0021-2020, пояснения оценщика Газиева Ю.Р.

Были представлены письменные замечания члена комиссии Макарова Ю.А. на отчет об оценке.

После обсуждения представленного отчета об оценке, комиссия решила, что оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Решили: определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 30:12:041398:1148 в размере рыночной стоимости 2 800 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

- Адамова Е.А. – «за»,
 Бурякова О.А.. – «за»,
 Лисицкий А.В. – «за»,
 Макаров Ю.А. – «против»,
 Никулин Д.А.. – «за».

Вопрос 11

Заявление _____ об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:01:150101:135 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	_____
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес объект оценки площадь	30:01:150101:135 Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. Сталинградская, д.7 нежилое здание 2 036 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	49 055 202,78 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	36 385 000 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	25,83 %

Выступили: Бурякова О.А.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ на отчет об оценке от 23.11.2020 № 02.0006-2020/3, (далее – отчет об оценке, пояснения оценщика Газиева Ю.Р.

После обсуждения представленного отчета об оценке, комиссия решила, что оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям ст.11 Фе-

дерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Решили: определить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 30:01:150101:135 в размере рыночной стоимости 36 385 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. – «за»,
 Бурякова О.А. – «за»,
 Лисицкий А.В. – «за»,
 Макаров Ю.А. – «против»,
 Никулин Д.А.. – «за».

Вопрос 12

Заявление _____ об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:01:150102:240 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	_____
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес объект оценки площадь	30:01:150102:240 Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. Нестерова, д. 5б, корп.1 нежилое здание 4 045,9 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (здания), дата её определения	81 508 427,69 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости (здания), дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	63 616 000 рублей. 01.01.2019

Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	21,95 %
--	---------

Выступили: Бурякова О.А.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ», на отчет об оценке от 23.11.2020 № 02.0024-2020/1 (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Гагиева Ю.Р.

Были представлены письменные замечания члена комиссии Макарова Ю.А. на отчет об оценке.

После обсуждения представленного отчета об оценке, комиссия решила, что оформление и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Решили: определить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 30:01:150102:240 в размере рыночной стоимости 63 616 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

- Адамова Е.А. – «за»,
 Бурякова О.А. – «за»,
 Лисицкий А.В. – «за»,
 Макаров Ю.А. – «против»,
 Никулин Д.А. – «за».

Вопрос 13

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:01:150420:239 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:01:150420:239 Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. А. Гужвина, д.204
объект оценки	нежилое здание
площадь	439,9 кв.м

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	7 975 522,9 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	4 973 200 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	37,64 %

Выступили: Бурякова О.А., Лисицкий А.В.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ», на отчет об оценке от 22.08.2020 № 3-076-2/20 (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Макарова А.Ю.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. Отчет об оценке, предоставленный в комиссию, имеет те же реквизиты (номер и дату составления отчета, а также реквизиты решения комиссии), что и предыдущий отчет, указанный в Решении комиссии №83 от 7 октября 2020 года.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ.

2. При оценке неопределенности результатов в качестве значений для определения интервалов стоимостей, полученных с применением различных подходов, использовались значения из Справочника оценщика недвижимости. При этом оценщиком не был учтен тот факт, что, в данном Справочнике в таблицах приведена не ширина интервалов, а полуширина интервалов:

Таким образом, границы интервалы значений рыночной стоимости были занижены в два раза.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

3. При определении рыночной стоимости земельного участка на стр. 74 приведена таблица с величинами корректировок на площадь, и указано, что данная таблица принята на основании Справочника оценщика недвижимости 2018 года. Однако, проверка показала, что источником данной таблицы является Справочник оценщика недвижимости 2014 года, том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, стр. 133.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования. Выявленное нарушение может оказать существенное влияние на скорректированную стоимость аналога №3 в сторону увеличения стоимости, поскольку в Справочнике оценщика недвижимости 2018 значение корректировки для данного диапазона площадей существенно выше.

4. В сравнительном подходе цены предложения единых объектов недвижимости «очищаются» от земельных участков на входе, и уже после этого применяются все корректировки. При этом скидка на торг определена для единого объекта недвижимости (в примененном оценщиком справочнике скидки на торг приведены для единых объектов недвижимости).

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Объекты капитального строительства» на стр. 18-19 указано, что при «очистке на входе... следует использо-

вать корректирующие коэффициенты, относящиеся к ОКС. Эти коэффициенты приведены в данном справочнике».

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ в части введения в заблуждение.

Вывод:

Различия между рыночной стоимостью объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и его кадастровой стоимостью могут быть обусловлены указанными выше нарушениями законодательства в области оценочной деятельности, допущенными в отчете об оценке, а также различиями в методологиях определения кадастровой и рыночной стоимостей, при которых кадастровая стоимость может не учитывать индивидуальные особенности объекта оценки и его фактическое состояние.

Решили: Отклонить заявление [подпись] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания кадастровым номером 30:01:150420:239 по основанию установления в отношении данного объекта недвижимости рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. — «за»,
Бурякова О.А. — «за»,
Лисицкий А.В. — «за»,
Макаров Ю.А. — «самоотвод»,
Никулин Д.А. — «за».

Вопрос 14

Заявление [подпись] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:06:100233:153 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	[подпись]
Кадастровый номер объекта недвижимости,	30:06:100233:153 Астраханская обл., Красноярский р-н, с. Красный Яр,

его местонахождение и адрес	ул. Ворошилова, д. 3»н»
объект оценки	нежилое здание
площадь	756
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	18 567 057,6 руб. 10.02.2020
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	8 374 300 руб. 10.02.2020
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	54,90 %

Выступили: Бурякова О.А., Лисицкий А.В.

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 27.11.2020 № 3-238/20 (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Макарова А.Ю.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. На стр. 52 в Таблице № 4 приведена информация об удельной цене предложения без участка, при этом отсутствует информация о том, как были получены данные величины. Использование медианного и среднего значений удельной цены предложений земельных участков из Таблицы №3, а так же величины удельной рыночной стоимости оцениваемого земельного участка не приводит к результатам, указанным в Таблице №4.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части отсутствия существенной информации и неоднозначного толкования.

2. Дата оценки 10 февраля 2020. Для расчета поправок оценщик использовал справочные данные за 2018год. Сами издатели справочником неоднократно заявляли, что при оценке должны быть использованы справочники, наиболее близкие к дате оценки. Материалы отчета не анализируют и не обосновывают применение Справочника оценщика недвижимости – 2018.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

3. В сравнительном подходе цены предложения единых объектов недвижимости корректируются на торг, далее «очищаются» от земельных участков на входе, и уже после этого применяются все остальные корректировки. При этом скидки на функциональное назначение объекта и на тип объекта определена для единого объекта недвижимости.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ в части введения в заблуждение.

4. В сравнительном подходе (стр.87), в таблице №13 "Выборка объектов-аналогов" указано, что Функциональное назначение Аналога №2 и Аналога №3- Коммерческое (торговое) назначение. На стр. 97, таблица №15, относительно Аналогов №2 и №3 применяется поправка в размере 1,14(отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения).

В то время как, исходя из данных, указанных в объявлениях(стр. 139-140): Аналог №2 имеет следующее назначение: 1-й этаж 100кв.м. -торговое, 50 кв.м.- под авто-сервис, 2 этаж 150 кв.м.- кабинетная планировка; Аналог №3 имеет свободное назначение.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования полученных результатов.

5. В сравнительном подходе отсутствует поправка на этаж расположения объекта. Согласно скриншотам объявления (стр. 138-140) Аналог №1, расположен в одноэтажном здании, Аналог №2 - в двухэтажном здании, Аналог №3- в двухэтажном здании+подвал. Тогда как объект оценки, согласно Выписки ЕГРН(стр. 159) расположен в двухэтажном здании +подземная часть.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части отсутствия существенной информации.

6. В доходном подходе отсутствует поправка на этаж расположения объекта. Согласно скриншотам объявления (стр. 144-145) Аналог №1 и №2, расположены в одноэтажном здании, Аналог №3- в двухэтажном здании. Тогда как объект оценки, согласно Выписки ЕГРН(стр. 159) расположен в двухэтажном здании +подземная часть.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части отсутствия существенной информации.

8. В отчете обнаружены технические ошибки:

- При описании корректировки на функциональное назначение объекта (стр. 91) указано "Поскольку все объекты-аналоги, так же как и объект оценки, являются объектами коммерческого (свободного) назначения, корректировка не производилась". Тогда как оценщик, в ходе расчетов, применяет данную поправку;
- При описании корректировок на "уторговывание" (стр. 106), на расположение относительно "красной линии" (стр. 107), на тип сдаваемой площади (стр. 108), на размер (масштаб) помещения (стр. 108), на состояние отделки (стр. 109) указаны ссылки на несоответствующие источники информации, указанные на стр. 131;
- В доходном подходе (стр. 106) при определении поправки на дату предложения оценщик указывает, что "Для Аналога №3 с февраля 2019 г. по январь 2020 г. = 5,68 %." Тогда как дата публикации объявления, относительно Аналога №3- 27 июля 2018 г. Проверка показала, что применяемая поправка верна, и составляет 5,68%.
- В доходном подходе в таблице №25 (стр. 111) указано, что размер площади Аналога №2 составляет 72 кв.м., тогда как площадь Аналога №2 равна 392 кв.м., согласно данным на стр. 102 и стр. 145.
- В доходном подходе (стр. 113) при определении процента недозагрузки оценщик указывает источник информации стр. 36, тогда как описание данной поправки приведено на стр. 42 "Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода." Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г.
- В согласовании результатов (стр. 130) оценщик указывает "Итоговая величина рыночной стоимости ОБЪЕКТА, включающего в себя нежилое здание, общей площадью 161,30 м2, с КН 30:12:021136:320, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, ул. М.Максаковой, д. 37а, по состоянию на 01 января 2019 г. (да-

ту определения кадастровой стоимости)..". Тогда как объектом оценки является нежилое здание, общей площадью 756 кв.м., с КН 30:06:100233:153, расположенного по адресу: Астраханская область, Красноярский район, с. Красный Яр, ул. Ворошилова, д. 3 «Н». Дата оценки 10 февраля 2020 г.

- В сравнительном подходе (стр. 93-94) применялась корректировка на уторговывание "согласно табл. 212 Справочника Лейфер Л.А. 2018г.[10]", тогда как для расчета использовалась табл.118.

Вывод:

Различия между рыночной стоимостью объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и его кадастровой стоимостью могут быть обусловлены указанными выше нарушениями законодательства в области оценочной деятельности, допущенными в отчете об оценке, а также существенными различиями в методологиях определения кадастровой и рыночной стоимостей, при которых кадастровая стоимость может не учитывать индивидуальные особенности объекта оценки.

Решили: Отклонить заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания кадастровым номером 30:06:100233:153 по основанию установления в отношении данного объекта недвижимости рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Итоги голосования:

Адамова Е.А.	— «за»,
Бурякова О.А.	— «за»,
Лисицкий А.В.	— «за»,
Макаров Ю.А.	— «самоотвод»,
Никулин Д.А.	— «за».

Председатель комиссии

О. А. Бурякова

Секретарь комиссии

А.З. Тулешкалиева