

**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

24.12.2020 № *23*
На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 23

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

г. Астрахань, ул. Советская, 12

24.12.2020
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
Бакаева М.А.		начальник управления доходов бюджета министерства финансов Астраханской области
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»

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О рассмотрении заявления ООО «Развитие» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030791:20, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Дж.Рида, 6а;
2. О рассмотрении заявления ООО ПКФ «Русьторг» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010032:192, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Раскольникова, 10;
3. О рассмотрении заявления [И.И. Иванов] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010091:894, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Б. Алексеева, 51, корп.1;
4. О рассмотрении заявления [И.И. Иванов] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010091:899, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Б. Алексеева, 51, корп.1;
5. О рассмотрении заявления [И.И. Иванов] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010091:905, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Б. Алексеева, д.51, корп. 1, пом. 9;
6. О рассмотрении заявления [И.И. Иванов] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030257:63, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. 1-ый проезд Рождественского, 11;
7. О рассмотрении заявления [И.И. Иванов] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:07:220701:1295, расположенного по адресу: Астраханская область, р-н Лиманский, с Михайловка, ул Кооперативная, д 23;
8. О рассмотрении заявления [И.И. Иванов] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:010033:69, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кр. Набережная, 37;
9. О рассмотрении заявления [И.И. Иванов] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:12:010033:335, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кр. Набережная, 37;
10. О рассмотрении заявления ООО МП «Инженер сервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:021134:21, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Ереванская, 1;
11. О рассмотрении заявления ООО МП «Инженер сервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:021134:168, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Ереванская, 1;

12. О рассмотрении заявления ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010310:197, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г.

Слушали: Бурякова О.А. объявила заседание открытым. Отметила, что на заседании присутствуют шесть 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.

Вопрос 1

Заявление ООО «Развитие» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030791:20 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО «Развитие»
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:030791:20 г. Астрахань, ул. Дж.Рида, ба
объект оценки	земельный участок
площадь	17 849 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости,	14 487 497,83 руб.
дата её определения	01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости,	8 814 000 руб.
дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	39,16 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 23.11.2020 № 06.0022-2020, (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 30:12:030791:20 в размере рыночной стоимости 8 814 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. – «за»,

Бакаева М.А. – «за»,

Бурякова О.А. – «за»,

Лисицкий А.В. – «за»,

Макаров Ю.А. – «за»,

Никулин Д.А. – «за».

Вопрос 2

Заявление ООО ПКФ «Русьторг» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010032:192 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО ПКФ «Русьторг» ОГРН: 1023000863973 Юр. адрес: г. Астрахань, ул. Раскольников, 10
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес объект оценки площадь	30:12:010032:192 г. Астрахань, ул. Раскольников, 10, пом.1а нежилое помещение 121 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	4 253 471,03 рублей. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	2 522 000 рублей. 01.01.2019

Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	40,71 %
--	---------

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

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.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. В анализе рынка на стр. 22-29 в таблице №13 цен предложений на продажу нежилых помещений для семи аналогов указано, что «потенциально может быть использован в качестве аналога», для четырех аналогов указано, что «может быть использован в качестве аналога», для десяти аналогов указано, что «аналог может использоваться в расчетах». При этом на стр. 53-57 без каких-либо правил отбора приведена информация о пяти аналогах, используемых в расчетах с применением сравнительного подхода.

В анализе рынка на стр. 30-34 в таблице №14 цен предложений арендных ставок для четырнадцати аналогов указано что «возможно использование в качестве аналогов», для трех аналогов указано, что «потенциально может быть использовано в качестве аналога». При этом на стр. 80 (первая строка раздела «Расчет арендной платы») указано, что «Из перечня объектов данного сегмента рынка, выставленных для сдачи в аренду на дату оценки, были отобраны наиболее сопоставимые аналоги (см. анализ рынка)» без приведения каких-либо правил отбора.

Выявлены нарушения пп. в) п. 22 ФСО №7, гласящего, что «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и **правила их отбора** для проведения расчетов».

2. В сравнительном подходе (стр. 59) в таблице №23 указано, что техническое состояние здания - удовлетворительное, техническое состояние отделки- Отделка стандартная, состояние - требуется косметика Тогда как фотоматериалы, приложенные к отчету(стр. 107-108), не подтверждают данный факт.

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

3. В доходном подходе (стр.80), относительно Аналога №1 указано, что "Здание современной постройки, (источник: скриншот – дому10лет) - здание в хорошем состоянии.". Техническое состояние здания, в котором расположен объект оценки находится в удовлетворительном. Данные различия не проанализированы в отчете.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования.

4. В доходном подходе (стр.80) относительно Аналога №4 указано «Здание современной постройки - 2006года, (источник: продавец– Светлана, тел: 8-908-618-78-00; сайт - <http://mingkh.ru/>) - здание в хорошем состоянии, вход отдельный.»). Техническое состояние здания, в котором расположен объект оценки находится в удовлетворительном. Данные различия не проанализированы в отчете.

Нарушен п. 5 ФСО №3 в части неоднозначного толкования.

5. В ходе расчета стоимости доходным подходом выявлены следующие несоответствия:

в таблице № 27 (стр. 101) указано: ПВД=401 246р., ДВД=321 799р., РС=2 555 084р.

Тогда как в ходе проверки расчетом были получены следующие данные:

ПВД=121*276*12=400 752р.,

ДВД=400 752*0,802= 321 403,10р,

РС=321 403,10*7,94=2 551 940,65р.

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

6. В отчете обнаружены технические ошибки:

- В доходном подходе(стр. 101), в таблице №27, указано "К, коэффициент загрузки площади (17,8% или коэфф. 0,822)". Тогда как на стр. 99-100 значение данного коэффициента составило 0,802 или 19,8%, что в свою очередь является верным показателем.
- На титульном листе (стр.1) указано "Астрахань 2019г.", тогда как должно быть "Астрахань 2020г."

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 «Русьторг» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010032:192 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»,
Бакаева М.А.	— «за»,
Бурякова О.А.	— «за»,
Лисицкий А.В.	— «за»,
Макаров Ю.А.	— «за»,
Никулин Д.А.	— «за».

Вопрос 3

Заявление¹ от 10.08.2020 № 10/2020/2020 об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010091:894 в

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

Рассмотрели:

Заявитель	История
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:010091:894 г. Астрахань, ул. Б. Алексеева, 51, корп.1
объект оценки	нежилое помещение
площадь	64,1 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	1 721 007,77 рублей. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	808 000 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	53,05 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 01.12.2020 № 235/1.08.20, (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 помещения с кадастровым номером 30:12:010091:894 в размере рыночной стоимости 808 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. – «за»,

Бакаева М.А. – «за»,

Бурякова О.А. – «за»,

Лисицкий А.В. – «за»,

Макаров Ю.А. – «за»,

Никулин Д.А. – «за».

Вопрос 4

Заявление от 11.12.2020, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010091:899 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ГБУ АО «БТИ»
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:010091:899 г. Астрахань, ул. Б. Алексеева, д.51, корп. 1
объект оценки	нежилое помещение
площадь	65,1 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости,	1 747 856,56 руб.
дата её определения	01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости,	821 000 руб.
дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	53,03 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 01.12.2020 № 235/3.08.20, (далее – отчет об оценке), пояснения оценщика Кутнякова И.С., представителя оценочной организации Баранского Р.В.

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 помещения с кадастровым номером 30:12:010091:899 в размере рыночной стоимости 821 000 руб., установленной в отчете об оценке.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

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

Вопрос 5

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010091:905 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:010091:905 г. Астрахань, ул. Б. Алексеева, д.51, корп. 1, пом. 9
объект оценки	нежилое помещение
площадь	92,6 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	2 486 198,43 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	1 168 000 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	53,02 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 01.12.2020 № 235/2.08.20 (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 помещения с кадастровым номером 30:12:010091:905 в размере рыночной стоимости 1 168 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

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

Вопрос 6

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:030257:63 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:030257:63 г. Астрахань, ул. 1-ый проезд Рождественского, 11
объект оценки	земельный участок
площадь	11 460 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	7 755 440,4 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	4 076 000 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и ка-	47,44 %

дастровой стоимости	
---------------------	--

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 01.12.2020 № 235/4.08.20 (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 земельного участка с кадастровым номером 30:12:030257:63 в размере рыночной стоимости 4 076 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

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

Вопрос 7

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:07:220701:1295 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:07:220701:1295 Астраханская область, р-н Лиманский, с Михайловка, ул Кооперативная, д 23
объект оценки	нежилое здание
площадь	912,1 кв.м

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	5 770 512,73 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	2 701 000 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	53,19 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 26.10.2020 № 12570.10.20 (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 нежилого здания с кадастровым номером 30:07:220701:1295 в размере рыночной стоимости 2 701 000руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

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

Вопрос 8

Заявление от ООО «Альфа» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:010033:69 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:010033:69 г. Астрахань, ул. Кр. Набережная, 37
объект оценки	земельный участок
площадь	2 545 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	16 673 845,65 рублей. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	11 007 000 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	33,99 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 26.10.2020 № 12550.10.20 (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. Итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м земельного участка составляет 4 677,06 руб. а не 3 962,31 руб. (стр 47), соответственно рыночная стоимость ЗУ, полученная сравнительным подходом, составит 11 903 117,7 руб.

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

2. При определении стоимости Земельного участка методом остатка в рамках доходного подхода на (стр. 73) средневзвешенная стоимость (ставка аренды) составляет 373,6 руб. а не 325 руб., и не 349 руб (стр.79) Выявленное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки, поскольку ЧОД от ЕОН будет значительно выше.

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

3. В отчете обнаружена техническая ошибка. Вывод о фактическом использовании земельного участка под объект **торговли** стр. 34, не соответствует действительности, земельный участок используется для эксплуатации **административного здания**.

Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

4. На стр. 91 неверно указано наименование подхода: вместо доходного – сравнительный.

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 **А.А. Адамова** об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:010033:69 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»,
Бакаева М.А.	– «за»,
Бурякова О.А.	– «за»,
Лисицкий А.В.	– «за»,
Макаров Ю.А.	– «за»,
Никулин Д.А.	– «за».

Вопрос 9

Заявление **А.А. Адамова** об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:12:010033:335 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	А.А. Адамов
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:010033:335 г. Астрахань, ул. Кр. Набережная, 37
объект оценки	нежилое здание
площадь	5163 кв.м

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	102 751 235,48 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	68 281 000 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	33,55 %

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 26.10.2020 № 12551.10.20 (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. Стр 93. Поправка на наличие косметического ремонта к объекту всем аналогам внесена неверно. Аналогам №1 и №2 вносится поправка 1,27, таким образом скорректированная стоимость за 1 кв.м составит 21209 руб. и 29897,69 руб. соответственно. Аналогу №3 поправка не вносится и соответственно стоимость не изменится и составит 24099,06 руб.

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

2. Итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м земельного участка составляет 4 677,06 руб. а не 3 962,31 руб. (стр 84), соответственно рыночная стоимость ЗУ, полученная сравнительным подходом, составит 11 903 117,7 руб.

Примечание: Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам заключалось в определении среднеарифметического значения.

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

3. При определении стоимости в рамках доходного подхода (стр. 107) средневзвешенная стоимость (ставка аренды) составляет 373,6 руб. а не 325 руб. Выявленное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки - стоимость ЕОН составит 98 582 147,47 руб. (разница 10%).

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

4. На стр. 112, при расчете арендных ставок оценщик не применяет поправку на этаж расположения, считая, что все объекты расположены на 1-3 этажах. Однако, согласно данным справочника оценщика Лейфера Л.А. помещения, расположенные на 1 этаже на 17% дороже помещений, расположенных выше него.

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

5. На стр. 112, оценщик производит поправку на тип парковки для аналога №1 считая ее стихийной. Однако, в тексте объявления (стр. 178) указано, что парковка специализированная, т.е. поправка не требовалась.

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

6. На стр. 113, оценщик не производит поправку на подведенные коммуникации. На объекте оценки нет газа, на аналогах №1 и №2 имеется индивидуальное газовое отопление, что требует понижающей поправки.

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

Решили: Отклонить заявление ~~Заявление~~ об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:12:010033:335 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»,
Бакаева М.А.	– «за»,
Бурякова О.А.	– «за»,
Лисицкий А.В.	– «за»,
Макаров Ю.А.	– «за»,
Никулин Д.А.	– «за».

Вопрос 10

Заявление ООО МП «Инженер сервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:021134:21 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО МП «Инженер сервис» .
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:021134:21 г. Астрахань, ул. Ереванская,1
объект оценки	земельный участок
площадь	1 105,45 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости,	6 315 826,4 руб.
дата её определения	31.01.2020
Рыночная стоимость объекта недвижимости,	4 231 000 руб.
дата, по состоянию на которую определялась рыночная стои- мость	31.01.2020
Расхождение рыночной и ка- дастровой стоимости	33,01 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ» на отчет об оценке от 03.12.2020 № 12567.12.20, 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 30:12:021134:21 в размере рыночной стоимости 4 231 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. — «за»,

Бакаева М.А. — «за»,

Бурякова О.А.. — «за»,

Лисицкий А.В. — «за»,

Макаров Ю.А. – «против»,

Никулин Д.А.. – «за».

Вопрос 11

Заявление ООО МП «Инженер сервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:12:021134:168 в связи с установлением его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Рассмотрели:

Заявитель	ООО МП «Инженер сервис»
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес	30:12:021134:168 г. Астрахань, ул. Ереванская, 1
объект оценки	земельный участок
площадь	2 406 кв.м
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, дата её определения	11 575 839,32 руб. 01.01.2019
Рыночная стоимость объекта недвижимости, дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	7 943 000 руб. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	31,38 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ на отчет об оценке от 03.12.2020 № 12566.12.20, (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

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 30:12:021134:168 в размере рыночной стоимости 7 943 000 руб., установленной в отчете об оценке.

Итоги голосования:

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

Вопрос 12

Заявление ООО ПКФ «Бытсервис» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010310:197 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 объект оценки площадь	30:12:010310:197 г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, пом. 1, к.26 нежилое помещение 154,8 кв.м.
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (здания), дата её определения	3 439 316,62 руб. 29.07.2020
Рыночная стоимость объекта недвижимости (здания), дата, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость	2 250 678 рублей. 01.01.2019
Расхождение рыночной и кадастровой стоимости	34,56 %

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

Было представлено мотивированное суждение ГБУ АО «БТИ», на отчет об оценке от 07.12.2020 № 12557.10.20 (далее – отчет об оценке), пояснения представителя ООО «Альфа» Неплюева И.Н.

В ходе заседания выявлено следующее:

1. Для аналога №3 расчетное значение корректировки на газоснабжение составило 0,82, хотя по факту корректировка на данный вид коммуникаций (газоснабжение) для аналога №3 вообще не требуется, поскольку и у объекта оценки, и у аналога №3 газоснабжение отсутствует (стр. 21 первый абзац, стр. 83).

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

2. В отчете обнаружены технические ошибки:

На стр. 20, обнаружена техническая ошибка. Оценщик указывает "Элементы благоустройства здания литер Г, в том ч. Пом.1, ком. 1-13,26, пом.26 согласно сведений Технического паспорта...". Тогда как на стр.142-158 представлены технические данные по зданию литер Г, в том ч. Пом.1, ком. 1-13,26, пом.2.

В сравнительном подходе (стр.66) согласно таблицы выбранных Аналогов, Аналог №3 имеет хорошее физическое состояние здания. Тогда как, в таблице "Описание аналогов..."(стр.67), физическое состояние здания указано как удовлетворительное.

В сравнительном подходе (стр.68) отсутствуют единицы измерения (%) относительно поправки на техническое состояние.

В таблице расчета рыночной стоимости земельного участка (стр. 83-84), в качестве единиц измерения поправок на местоположение и инженерные коммуникации указаны "%". Тогда как значение данных поправок представлены в долях.

В доходном подходе (стр. 99) опечатка. В таблице "Описание аналогов...", в дате предложения Аналога №3 указано- ноябрь 2017. Тогда как в объявлении (стр. 164) значится октябрь 2017.

В доходном подходе (стр. 100), в качестве единиц измерения поправок на наличие отдельного входа и этаж указаны "%". Тогда как значение данных поправок представлены в долях.

3. На стр. 22 для расчета площади земельного участка, приходящегося на объект оценки, оценщик к площади оцениваемого помещения прибавляет площадь вспомогательных помещений, относящихся к нему.

В расчете площади общего пользования оценщик не учитывает вспомогательную площадь в мансардном помещении, холл 71,5 кв.м..

Общая площадь лит. Г=2048,5 кв.м.

ИТОГО по зданию площадь помещений общего пользования, кв.м. =482,6кв.м.

Оценщик указывает "ИТОГО площадь помещений, без учета помещений общего пользования в составе здания литера Г = 1565,9кв.м. Но эта площадь, получается с учетом вспомогательной площади холла 71,5 кв.м.(ком.13)

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

3. В сравнительном подходе (стр.66) согласно таблицы выбранных Аналогов, состояние внутренней отделки Аналога №2 указано- требуется капитальный ремонт. Тогда как, в расчетной таблице (стр. 67-68), указано, что требуется косметический ремонт, с применением поправки относительно косметического ремонта 1,16.

В свою очередь, фотоматериалы, приложенные к отчету (стр. 161), не подтверждают данное состояние внутренней отделки, указанное для аналога №2 на стр. 67-68.

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

4. В доходном подходе в расчетной таблице (стр. 99-100) указано, что Аналог №1 имеет хорошее техническое состояние здания, и среднее состояние внутренней

отделки. Тогда как фотоматериалы, приложенные к отчету (стр. 163), не подтверждают данное техническое состояние здания и внутренней отделки.

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

5. В доходном подходе в расчетной таблице (стр. 99-100) указано, что Аналог №3 имеет хорошее техническое состояние здания. Тогда как материалы, приложенные к отчету (стр. 164), не подтверждают данное техническое состояние здания.

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 и его фактическое состояние.

Решили: Отклонить заявление ООО ПКФ «Бытсервис об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 30:12:010310:197 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.

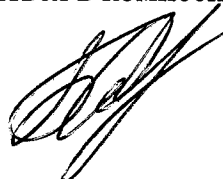
Итоги голосования:

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

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.

Председатель комиссии



О. А. Бурякова

Секретарь комиссии



А.З. Тулешкалиева