

**АГЕНТСТВО  
ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

04.12.2020 № 180  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах  
определения кадастровой стоимости при агентстве по управлению государ-  
ственным имуществом Астраханской области (далее – комиссия),  
созданной на основании распоряжения агентства от 13.11.2019 № 972.**

г. Астрахань, ул. Советская, 12

04 декабря 2020 года

№ 180

Комиссия в составе:

Москвитина Н.В.	-	председатель комиссии
Никулин Д.А.	-	заместитель руководителя управления Росреестра по Астраханской области, заместитель председателя комиссии

члены 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 «Эксперт-Сервис»
Никитина Н.З.	-	уполномоченная по защите прав

предпринимателей  
при Губернаторе Астраханской области

при участии

секретаря комиссии

Тулешкалиевой А.З.

- зав. сектором ГКО отдела регулирования земельных отношений агентства, секретарь комиссии

Присутствующих на заседании

и не являющихся членами комиссии:

Бурякова О.А.

-

заместитель агентства по управлению государственным имуществом АО

Кононенко С.В.


-

руководитель ГБУ АО «БТИ»

Макаров А.Ю.

-

оценщик

на заседании, проведенном 04 декабря 2020 года, рассмотрела поступившее в комиссию 16 ноября 2020 года от  заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	нежилое здание
кадастровый номер	30:12:021136:320
адрес	г. Астрахань, ул. М. Максаковой, д.37 а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление), в размере 2 130 400 рублей (два миллиона сто тридцать тысяч четыреста рублей) по состоянию на 01.01.2019 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 28.10.2020 № 3-092-1/20 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составивший отчет об оценке):

Макаров А.Ю.

(фамилия, имя, отчество оценщика)

СРО «Экспертный совет»

(наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик)

Регистрационный номер  
№ 0294 от 28.02.2011

(реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков)

В результате рассмотрения заявления комиссией **УСТАНОВЛЕНО:**

отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 2 761 854,71 рублей (два миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят четыре рубля, семьдесят одна копейка) по состоянию на 01.01.2019, отраженной в выписке из Единого

государственного реестра недвижимости от 12.11.2020 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет 22,86 % процента.

Оформление и содержание отчета об оценке не 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, а именно:

1. 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, равно как и некоторые другие корректировки, определены для единого объекта недвижимости.

Данный справочник предназначен для корректировок единых объектов недвижимости, включающих земельные участки. Для корректировок ОКСов, «очищенных» от земли, существует отдельный справочник.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Объекты капитального строительства» на стр. 18-19 указано, что при «очистке на входе... следует использовать корректирующие коэффициенты, относящиеся к ОКС. Эти коэффициенты приведены в данном справочнике».

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

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 интервалов 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 при определении корректировки на площадь (стр. 79) 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. В справочнике оценщика недвижимости 2018 года для указанных в отчете площадей приведены другие значения корректирующих коэффициентов, отличающихся в большую сторону.

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

4. При описании некоторых корректировок указаны ссылки на несоответствующие источники информации, приведенные на стр. 150.

#### 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 [подпись] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания кадастровым номером 30:12:021136:320 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»,  
Лисицкий А.В. — «за»,  
Макаров Ю.А. — самоотвод,  
Москвитина Н.В. — «за»,  
Никитина Н.З. — «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.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Н.В. Москвитина

Секретарь комиссии



А.З. Тулешкалиева