



**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

18.12.2020 № 186
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

18 декабря 2020 года

№ 186

Комиссия в составе:

Бурякова О.А.

- председатель комиссии, заместитель руководителя агентства по управлению государственным имуществом АО

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

Лисицкий А.В.

- оценщик ООО «Управляющая компания «Спектр»

Макаров Ю.А.

- председатель правления Астраханского регионального отделения РОО, оценщик ООО «Независимое агентство «Эксперт-Сервис»

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:

Неплюев И.Г.

представитель ООО коммерческая фирма
«Альфа»

на заседании, проведенном 18 декабря 2020 года, рассмотрела поступившее
в комиссию 24 ноября 2020 года от ООО ПКФ «Бытсервис» заявление об оспари-
вании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения, в от-
ношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости
(далее – объект недвижимости):

вид объекта недвижимости	нежилое помещение
кадастровый номер	30:12:030122:161
адрес	г. Астрахань, ул. Кирова/пер. Театральный, д.19/4, литер Г

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление), в размере 3 502 615 рублей (три миллиона пятьсот две тыся-
чи шестьсот пятнадцать рублей) по состоянию на 01.01.2019 (далее – рыночная
стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 20.10.2020 № 12534.10.20
(далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составив-
ший отчет об оценке):

Кукашева Р.Р.
(фамилия, имя, отчество оценщика)

СРО «Российское общество
оценщиков»
(наименование саморегулируемой органи-
зации оценщиков, членом которой является
оценщик)

Регистрационный номер
№ 006112 от 09.11.2009
(реквизиты документа, подтверждающего
членство оценщика в саморегулируемой орга-
низации оценщиков)

В результате рассмотрения заявления комиссией **УСТАНОВЛЕНО:**
отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости
объекта недвижимости, определенной в размере 5 208 267,46 рублей (пять милли-
онов двести восемь тысяч двести шестьдесят семь рублей, сорок шесть копеек) по
состоянию на 01.01.2019, отраженной в выписке из Единого государственного ре-
естра недвижимости от 26.11.2020 (далее – кадастровая стоимость объекта недви-
жимости), составляет 32,75 % 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 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 30:12:030122:161 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.

Итоги голосования:

Адамова Е.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.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



О. А. Бурякова

Секретарь комиссии



А.З. Тулешкалиева