

**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 № 193  
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

№ 193

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:

Макаров А.Ю.

оценщик

на заседании, проведенном 18 декабря 2020 года, рассмотрела поступившее в комиссию 26 ноября 2020 года от [подпись] 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        | 30:01:150420:239   |
| адрес                    | Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. . А. Гужвина, д.204 |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление), в размере 4 973 200 рублей (четыре миллиона девятьсот семьдесят три тысячи двести рублей) по состоянию на 01.01.2019 (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 22.08.2020 № 3-076-2/20 (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 7 975 522,9 рублей (семь миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч пятьсот двадцать два рубля, девять копеек) по состоянию на 01.01.2019, отраженной в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 18.02.2020 (далее – кадастровая стоимость объекта недвижимости), составляет 37,64 % 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. 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 использовать 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  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.

Итоги голосования:

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