



**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 № 194
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

№ 194

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 02 декабря 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	30:06:100233:153
адрес	Астраханская обл., Красноярский р-н, с. Красный Яр, ул. Ворошилова, д. 3»н»

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление), в размере 8 374 300 рублей (восемь миллионов триста семьде-
сят четыре тысячи триста рублей) по состоянию на 10.02.2020 (далее – рыночная
стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 27.11.2020 № 3-238/20
(далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составив-
ший отчет об оценке):

Макаров А.Ю.

(фамилия, имя, отчество оценщика)

СРО «Экспертный совет»

(наименование саморегулируемой органи-
зации оценщиков, членом которой является
оценщик)

Регистрационный номер

№ 0294 от 28.02.2011

(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 18 567 057,6 рублей (восемна-
дцать миллионов пятьсот шестьдесят семь тысяч пятьдесят семь рублей, шесть
копеек) по состоянию на 10.02.2020, отраженной в выписке из Единого государ-
ственного реестра недвижимости от 02.11.2020 (далее – кадастровая стоимость
объекта недвижимости), составляет 54,90 % 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. 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 согласование 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. (дату 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.

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