



**ЧĂВАШ РЕСПУБЛИКИН
ЮСТИЦИ ТАТА ПУРЛĂХ
ХУТШĂНĂВĔСЕН МИНИСТЕРСТВИ
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
(МИНЮСТ ЧУВАШИИ)**

Президентский б-р, д.10, г.Чебоксары,
Чувашская Республика, 428004
тел.: (8352) 62-33-53, факс: 62-33-53
e-mail: minust@cap.ru, ОКПО 24372019,
ОГРН 1032129000375,
ИНН/КПП 2129039343/213001001

№ _____
На № _____ от _____

**КОМИССИЯ ПО
РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О
РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

ПРОТОКОЛ № 4

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости

16.07.2019

№ 4

Заседание комиссии состоялось 16 июля 2019 года в 9:00 часов по адресу: г.Чебоксары,
ул.К.Иванова, д.84, каб.54.

На заседании комиссии присутствовали:

председатель Комиссии:

Лебедева Роза - заместитель министра юстиции и имущественных отношений
Петровна Чувашской Республики

секретарь Комиссии:

Семёнова - заместитель начальника отдела представления государственных
Анастасия интересов Министерства юстиции и имущественных отношений
Владимировна Чувашской Республики

члены Комиссии:

- Николаев
Станислав
Андреевич - исполнительный директор Совета муниципальных образований
Чувашской Республики
- Разумова Ираида
Вячеславовна - генеральный директор общества с ограниченной
ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга
«Автопрогресс», член саморегулируемой организации
оценщиков Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»
- Старостин Валерий
Михайлович - председатель Комитета Союза «Торгово-промышленная палата
Чувашской Республики» по оценке и экономике недвижимости

иные присутствующие лица:

- Вязов Алексей
Валерьевич - директор бюджетного учреждения Чувашской Республики
«Чуваштехинвентаризация» Министерства юстиции и
имущественных отношений Чувашской Республики
- Змеев Алексей
Александрович - заместитель директора бюджетного учреждения Чувашской
Республики «Чуваштехинвентаризация» Министерства юстиции
и имущественных отношений Чувашской Республики
- представитель собственника объектов недвижимости с
кадастровыми номерами 21:03:010314:147, 21:03:010314:148
 - оценщик объектов недвижимости с кадастровыми номерами
21:03:010314:147, 21:03:010314:148
 - собственник объекта недвижимости с кадастровым номером
21:08:240211:250
 - представитель оценщика ООО «Региональный центр
профессиональной оценки и экспертизы» (по доверенности)
 - собственники объекта недвижимости с кадастровым номером
21:22:100131:40
 - оценщик объекта недвижимости с кадастровым номером
21:22:100131:40

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:03:010314:147, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Алатырь, ул.Пушкина, д.43Б, на основании заявления поступившего в комиссию от 21.06.2019 № б/н.

2. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:03:010314:148, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Алатырь, ул.Пушкина, д.43Б, на основании заявления поступившего в комиссию от 21.06.2019 № б/н.

3. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:08:240211:250, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с.Батырево, ул.Дружбы, д.5, на основании заявления
лице представителя по доверенности В
от 06.05.2019 № 42,
поступившего в комиссию 26.06.2019 № б/н.

4. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:22:100131 :40, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Шемуршинский район, с.Шемурша, ул.Карла Маркса, д.45д, на основании заявления
и поступившего в комиссию от
01.07.2019 № б/н.

1. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:03:010314:147, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Алатырь, ул.Пушкина, д.43Б, на основании заявления поступившего в комиссию от 21.06.2019 № б/н.

Заявитель

Чувашская Республика, Алатырский район,

Кадастровый номер объекта капитального строительства и его расположение

21:03:010314:147,
Чувашская Республика, г.Алатырь,
ул.Пушкина, д.43Б

Сведения о кадастровой стоимости объекта капитального строительства

11 312 167,25

Основание подачи заявления

Установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 5 772 000,0 руб.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта капитального строительства

НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

В комиссию представлен отчет об оценке рыночной стоимости от 05.06.2019 №3202-НР.

В результате рассмотрения заявления комиссией **установлено:**
отчет выполнен с нарушениями требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон

№ 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее - ФСО № 3), № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее - ФСО № 7) утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014 № 611 соответственно:

1. В нарушение ст.11 Закона № 135-ФЗ: текст отчета допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение:

- название отчета не соответствует Закону № 135-ФЗ;
- неверно указана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в предполагаемом использовании результатов оценки (стр. 4);
- дата оценки (определения стоимости) (стр. 5): 14 марта 201 г.;
- указана противоречивая информация о местоположении оценщика (на титуле: 428003, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул. Петрова, д. 6, офис 321, на стр. 6: 428003, РФ, Чувашская Республика, гор. Чебоксары, ул. Петрова, д. 6/2, помещение 19 (офис 321));
- на стр. 8 указана информация об определении стоимости объекта оценки доходным и сравнительным подходом, однако расчеты в рамках доходного подхода не проводились; также имеются разночтения по дате оценки по тексту отчета;
- не указаны этапы проведения оценки на стр. 11;
- на стр. 18-19, 23 отчета указана противоречивая информация в части приведения анализа экономической ситуации в стране за 2018 г. и его прогноза;

2. Нарушены требования федеральных стандартов оценки:

- вид объекта оценки (часть здания – помещения 1 этажа) не соответствует объекту в табл. 3.3 (2-х этажное здание);
- в табл. 3.3. (стр.14), стр. 23, 41 имеются разночтения по физическому износу, по срокам оферты (стр.8,9);
- в отчете имеются арифметические ошибки (табл. 6.2),
- в рамках затратного подхода оценщик использует сборник УПВС, составленный для условий строительства 1969 года, для оценки здания из сэндвич-панелей постройки 2015 года. Это приводит к неверному результату;
- не верно определена величина прибыли предпринимателя (стр. 55 в расчете в качестве значения прибыли предпринимателя принята только сумма рисков по объекту (не указана безрисковая ставка);
- в табл.6.2 отчета наименование показателя «величина корректировки» указана в %, при этом в расчетах использованы коэффициенты;
- не верно указываются ненулевые корректировки (в процентах) по следующим однако результат рассчитан с ошибками;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен методологически не верно, так как в итоговой стоимости объекта учтена стоимость земельного участка.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:03:010314:147.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П.	за;
Николаев С.А.	за;
Разумова И.В.	за;
Старостин В.М.	за;

Решение принято единогласно

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

2. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:03:010314:148, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Алатырь, ул.Пушкина, д.43Б, на основании заявления Добрышкина Евгения Анатольевича поступившего в комиссию от 21.06.2019 № б/н.

Заявитель

Чувашская Республика, Алатырский район,

Кадастровый номер объекта капитального строительства и его расположение	21:03:010314:148, Чувашская Республика, г.Алатырь, ул.Пушкина, д.43Б
Сведения о кадастровой стоимости объекта капитального строительства	14 356 828,67
Основание подачи заявления	Установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 7 468 000,0 руб.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта капитального строительства	НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

В комиссию представлен отчет об оценке рыночной стоимости от 05.06.2019 №3201-НР.

В результате рассмотрения заявления комиссией **установлено:**

отчет выполнен с нарушениями требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее - ФСО № 3), № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее - ФСО № 7) утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014 № 611 соответственно:

1. В нарушение ст.11 Закона № 135-ФЗ: текст отчета допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение:

- название отчета не соответствует Закону № 135-ФЗ;
- неверно указана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в предполагаемом использовании результатов оценки (стр. 4);
- дата оценки (определения стоимости) (стр. 5): 14 марта 201 г.;
- указана противоречивая информация о местоположении оценщика (на титуле: 428003, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул. Петрова, д. 6, офис 321, на стр. 6: 428003, РФ, Чувашская Республика, гор. Чебоксары, ул. Петрова, д. 6/2, помещение 19 (офис 321));
- на стр. 8 указана информация об определении стоимости объекта оценки доходным и сравнительным подходом, однако расчеты в рамках доходного подхода не проводились; также имеются разночтения по дате оценки по тексту отчета;
- не указаны этапы проведения оценки на стр. 11;
- на стр. 18-19, 23 отчета указана противоречивая информация в части приведения анализа экономической ситуации в стране за 2018 г. и его прогноза;

2. Нарушены требования федеральных стандартов оценки:
- вид объекта оценки (часть здания – помещения 1 этажа) не соответствует объекту в табл. 3.3 (2-х этажное здание)»;
 - в табл. 3.3. (стр.14), стр. 23, 41 имеются разночтения по физическому износу, по срокам оферты (стр.8,9);
 - в отчете имеются арифметические ошибки (табл. 6.2),
 - в рамках затратного подхода оценщик использует сборник УПВС, составленный для условий строительства 1969 года, для оценки здания из сэндвич-панелей постройки 2015 года. Это приводит к неверному результату;
 - не верно определена величина прибыли предпринимателя (стр. 55 в расчете в качестве значения прибыли предпринимателя принята только сумма рисков по объекту (не указана безрисковая ставка);
 - в табл.6.2 отчета наименование показателя «величина корректировки» указана в %, при этом в расчетах использованы коэффициенты;
 - не верно указываются ненулевые корректировки (в процентах) по следующим однако результат рассчитан с ошибками;
 - расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен методологически не верно, так как в итоговой стоимости объекта учтена стоимость земельного участка.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**
отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:03:010314:148.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П.	за;
Николаев С.А	за;
Разумова И.В.	за;
Старостин В.М.	за;

Решение принято единогласно

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

3. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:08:240211:250, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с.Батырево, ул.Дружбы, д.5, на основании заявления Тихонова Александра Геннадьевича в лице представителя по доверенности Степанова Александра Ивановича от 06.05.2019 № 42, поступившего в комиссию 26.06.2019 № б/н.

Заявитель

Чувашская Республика, Батыревский район,

в лице представителя

на основании доверенности от

06.05.2019 № 42

21:08:240211:250,

Чувашская Республика, Батыревский район,

Кадастровый номер объекта капитального строительства и его расположение

Сведения о кадастровой стоимости объекта капитального строительства	25 181 806,82
Основание подачи заявления	Установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 6 032 950,0 руб.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта капитального строительства	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

В комиссию представлен отчет об оценке рыночной стоимости от 10.06.2019 № О-0225А/2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией **установлено:**
отчет выполнен с нарушениями требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее - ФСО № 3), № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее - ФСО № 7) утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014 № 611 соответственно:

- на стр. 56, 57 отчета имеются разночтения по ранжированию фактора «Материал стен» и не приведены пояснения (ранжирование фактора «Материал стен» указана порядковая шкала от 1 до 4 с целыми значениями баллов, в табл. 3.7 по столбцу с названием «Материал стен» в отношении предложений под номерами 7 и 8 указывается значение «2,5», а для предложения 12 – значение «3,5»);

- на стр. 81 отчета в табл. 5.8, 5.9 имеются расхождения «Скорректированная стоимость единицы сравнения» по аналогу 3;

- в расчетах доходным подходом Оценщиком применяется срок службы объекта от даты реконструкции, в то время как дата постройки (дата возведения основных несущих конструкций) не известна;

- по тексту отчета не приведены пояснения размеров весовых коэффициентов аналога (с учетом размера примененных корректировок) (табл. 5.5, 5.9).

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**
отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:08:240211:250.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П.	за;
Николаев С.А.	за;
Разумова И.В.	за;
Старостин В.М.	за;

Решение принято единогласно

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

4. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:22:100131 :40, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Шемуршинский район, с.Шемурша, ул.Карла Маркса, д.45д, на основании заявления

Заявитель

Чувашская Республика, Шемуршинский район, д

Кадастровый номер объекта капитального строительства и его расположение

21:22:100131:40,
Чувашская Республика, Шемуршинский район, с.Шемурша, ул.Карла Маркса, д.45д

Сведения о кадастровой стоимости объекта капитального строительства

16 423 865,03

Основание подачи заявления

Установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 9 340 000,0 руб.

Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта капитального строительства

ООО «Российское общество оценщиков»

В комиссию представлен отчет об оценке рыночной стоимости от 25.04.2019 № 52-ш/2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией **установлено:**

отчет выполнен с нарушениями требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее - ФСО № 3), № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее - ФСО № 7) утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014 № 611 соответственно:

- при определении прямых затрат применяется сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), составленный в ценах 1969 года. Вместе с тем объект оценки возведен в 2012 году. Также на стр. 90 приведена табл. 19, по данным которой не имеется отличий в конструкциях между объектом оценки и объектом-аналогом. Фактически имеются существенные отличия;

- в нарушение части «в» пункта 22 ФСО №7 при отборе объектов-аналогов оценщик не приводит объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. В табл. 12 приводится информация о 7 объектах, аналогичных объекту оценки, а в рамках сравнительного подхода применены три объекта. Выбор именно этих объектов оценщик обосновывает следующими принципами (стр. 110 отчета):

- объекты аналогичного назначения;

- расположение объектов в непосредственной близости или районе с аналогичной инвестиционной привлекательностью.

Однако и другие объекты из табл. 12 отвечают этим принципам;

- объекты, использованные оценщиком в качестве аналогов, не сопоставимы с объектом оценки. Так, аналог № 1 представляет собой отдельно стоящее здание отделения

Сбербанка. В тексте объявления, приведенном в отчете, отсутствует указания на особые условия продажи. Однако на аналогичных сайтах о продаже недвижимости приводятся дополнительные условия сделки со следующим текстом: Объект продается на условиях обратной аренды части 1 этажа площадью 110,2 кв.м. для размещения подразделений Банка (<https://theproperty.ru/13004233/>).

Аналог № 3, расположенный в с. Батырево, так же является зданием отделения Сбербанка.

Аналог № 2 представляет собой административное здание в с. Шемурша. В здании располагалось ООО «Строитель», которое Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 16.02.2017 г. по делу №А79-324/2017 признано банкротом. Оценщик приводит объявление о продаже от декабря 2017 года. Продажа объекта в связи с банкротством собственника является существенным фактором, влияющим на цену предложения. Однако оценщик не анализирует данный факт;

- в отчете отсутствует обоснование корректировок по ряду ценообразующих факторов: на физическое (техническое) состояние; на состояние отделки; на обеспеченность коммунальными услугами.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:22:100131:40.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П.	за;
Николаев С.А	за;
Разумова И.В.	за;
Старостин В.М.	за;

Решение принято единогласно

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Р.П. Лебедева