



**ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИ
ЮСТИЦИ ТАТА ПУРЛАХ
ХУТШАНАВЁСЕН 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**

РЕШЕНИЕ № 5/1

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости (далее – Комиссия)

г.Чебоксары

12.08.2019

Комиссия в составе:

председателя Комиссии:

Лебедевой Розы - заместителя министра юстиции и имущественных отношений
Петровны Чувашской Республики

членов Комиссии:

Андреевой - начальника отдела кадастровой оценки недвижимости
Светланы Управления Федеральной службы государственной регистрации,
Евгеньевны кадастра и картографии по Чувашской Республике
Разумовой Ираиды - генеральный директор общества с ограниченной
Вячеславовны ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга
«Автопрогресс», член некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация судебных экспертов»
Рыбакова - уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Александра Чувашской Республике
Николаевича

Старостина - председателя Комитета Союза «Торгово-промышленная палата
Валерия , Чувашской Республики» по оценке и экономике недвижимости
Михайловича

при участии секретаря Комиссии:

Семёновой - заместителя начальника отдела представления государственных
Анастасии интересов Министерства юстиции и имущественных отношений
Владимировны Чувашской Республики

на заседании, проведенном 12 августа 2019 года по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.54, рассмотрела поступившее в Комиссию 16.07.2019 № 47 от ООО «Автолайн» (ОГРН 1072130017167) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер	21:01:020102:751
адрес (местоположение)	Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Воробьевых, д.5а
площадь	2136,8 кв.м
назначение	нежилое здание

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 70 691 500 руб. (семьдесят миллионов шестьсот девяносто одна тысяча пятьсот) рублей по состоянию на 01.01.2018 в отчете об оценке от 04.07.2019 № 380, составленном оценщиком, членом саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»,
(рег. № 001804 от 11.12.2007 в реестре СРО на основании выписки из реестра СРО о членстве в СРО «РОО»).

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от его кадастровой стоимости, определенной в размере 115 026 704,6 руб. (сто пятнадцать миллионов двадцать шесть тысяч семьсот четыре) рубля 6 копеек по состоянию на 01.01.2018, отраженной в Выписке из ЕГРН недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 14.03.2019, составляет 39 процентов.

отчет выполнен с нарушениями требований федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее - ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, соответственно:

нарушение п. 4 и 5 ФСО № 3:

1. При расчете рыночной стоимости сравнительным подходом оценщиком допущены следующие нарушения:

- в описании применяемых корректировок «Корректировка на право собственности» (стр. 114)) указано, что в отношении объекта-аналога №4 применяется корректировка в размере 0,85, которая фактически в расчетах не применена;

- в описании применяемых корректировок «Корректировка на право собственности» (стр. 114)) указано, что объект-аналог №3 предлагается к продаже с общей площадью земельного участка 655 кв.м, при этом 474 кв.м находится в долгосрочной аренде. В расчетах применяется корректировка без учета площади, находящейся в долгосрочной аренде, что повлияло на расчет стоимости объекта оценки (стр. 118, 119);

Далее оценщиков указывается следующее – «Участок под объектом-аналогом №5 находится в собственности с 2010 года (источник информации: письмо б/н от 20.05.2019 г., предоставленное Муниципальным казенным учреждением «Земельное управление» муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики (см. в приложении п. 17.3 Информация, подтверждающая источник получения информации). Объект-аналог №5 в расчетной части не представлен.

3. Нарушение п.4 и 5 ФСО № 3: на стр. 116 Отчета абзац «Корректировка на состояние здания» оценщик приводит интервалы значений данного фактора, но в тексте отчета отсутствует информация о параметрах (характеристиках) объекта оценки и объектов – аналогов, на основании которых оценщик принимает решение об отнесении объектов недвижимого имущества к соответствующему интервалу ценообразующего фактора.

Год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) объекта-аналога №1 – 1996 (21:01:030404:270). Продолжительность эффективной эксплуатации здания на дату оценки 22 года.

Год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) объекта-аналога №2 – 1964 (21:01:020101:1237). Продолжительность эффективной эксплуатации здания на дату оценки 54 года.

Год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) объекта-аналога №3 – 2015 (реконструкция продовольственного магазина и одноэтажного здания с надстроем под офисные помещения) (21:01:020702:318). Продолжительность эффективной эксплуатации здания после реконструкции на дату оценки 3 года.

Год завершения строительства (год ввода в эксплуатацию) объекта-аналога №4 – 1965 (21:01:020402:138). Продолжительность эффективной эксплуатации здания на дату оценки 53 года.

- дополнительная информация о проведении капитального ремонта в отношении объектов-аналогов в отчете не представлена.

В соответствии с ВСН 58-88 (р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации аналогичных зданий до постановки на капитальный ремонт составляет 20-25 лет.

По информации содержащейся в отчете (с учетом дополнительной собранной информации) объект оценки и объект-аналог №3 (с учетом реконструкции) можно отнести в интервал технического состояния «Отличное и очень хорошее» (Продолжительность эффективной эксплуатации зданий на дату оценки 3 года). Оценщик относит в интервал «Хорошее». Позиция оценщика не аргументирована.

Объект-аналог №1 по информации содержащейся в отчете (с учетом дополнительной собранной информации) можно отнести в интервал технического состояния «Хорошее» или «Удовлетворительное» (Продолжительность эффективной эксплуатации зданий на дату оценки 22 года). Оценщик относит в интервал «Хорошее». Позиция оценщика не аргументирована.

Объект-аналог №2 по информации содержащейся в отчете (с учетом дополнительной собранной информации) можно отнести в интервал технического состояния «Хорошее» или «Удовлетворительное» (Продолжительность эффективной эксплуатации здания на дату оценки 54 года, но на фотоматериалах наблюдается, что в отношении здания проведен капитальный ремонт (или реконструкция)). Оценщик относит в интервал «Хорошее». Позиция оценщика не аргументирована.

Объект-аналог №4 по информации содержащейся в отчете (с учетом дополнительной собранной информации) можно отнести в интервал технического состояния «Удовлетворительное» или «Условно-удовлетворительное» (Продолжительность эффективной эксплуатации зданий на дату оценки 53 года, визуально не наблюдается проведение капитального ремонта (с учетом нормативов эффективной эксплуатации капитальный ремонт необходим)). Оценщик относит в интервал «Удовлетворительное». Позиция оценщика не аргументирована.

Корректировка, принятая в размере 1,18 в отношении объекта-аналога №4 не обоснована.

Оценщик представил расчет 1,18 (0,85/0,72). Значения 0,85 и 0,72 оценщик взял по нижней границе представленных интервалов. Аргументы в пользу данного решения в тексте отчета отсутствуют (почему не среднее).

4. Нарушение п.4 и 5 ФСО № 3:

- оценщик в части описания ценообразующих факторов использует значения из справочников. Информацию из справочников оценщик использует выборочно. На стр. 45 Отчета оценщик указывает классификацию офисной недвижимости с делением на А, В, С, D классы. Корректировка по данному фактору в тексте отчета отсутствует.

- на стр. 117 отчета абзац **«Корректировка на состояние внутренней отделки»** оценщик приводит интервалы значений данного фактора, но в тексте отчета отсутствует информация о параметрах (характеристиках) объекта оценки и объектов – аналогов, на основании которых оценщик принимает решение об отнесении объектов недвижимого имущества к соответствующему интервалу ценообразующего фактора.

В отношении объекта оценки и всех объектов-аналогов оценщик определяет состояние внутренней отделки как **«Современный стандартный ремонт»**.

На стр. 117 отчета оценщик дает определение данному показателю – **«Современный стандартный ремонт - выполнены финишные отделочные работы, установлено сантехническое оборудование, использованы простые отделочные материалы....»**

При рассмотрении фотоматериалов в отношении объекта оценки (Приложение 17.1 отчета) наблюдается, что внутренняя отделка объекта оценки выполнена с элементами дизайнерского ремонта с использованием высококачественных отделочных материалов. Каких либо пояснений, по каким критериям оценщик отнес объект оценки к интервалу **«Современный стандартный ремонт»** в тексте отчета не представлено. Позиция оценщика не аргументирована.

- аналогичны замечания к корректировкам объекта оценки и объектов-аналогов при расчете стоимости в рамках доходного подхода.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**

отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:01:020102:751.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П.	за;
Андреева С.Е.	за;
Рыбаков А.Н.	за;
Разумова И.В.	за;
Старостин В.М.	за.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Р.П. Лебедева