ЧĂВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНĂВĔН ТАТА ПУРЛĂХ ХУТШĂНĂВĔСЕН МИНИСТЕРСТВИ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
(Минэкономразвития Чувашии)
Президентский бульвар, д. 10, г. Чебоксары, Чувашская Республика, 428004, тел. (8352) 56-52-22, факс (8352) 56-52-22 (доб.2302)
e-mail: economy@cap.ru,www.economy.cap.ru, ОКПО 00086266, ОГРН 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/213001001

10.08.2021 № 19 Шупашкар хули

10.08.2021 № 19 г. Чебоксары

РЕШЕНИЕ
об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданная распоряжением Кабинета Министров Чувашской Республики от 28.02.2019 № 195-р (далее - Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии Крыловой Ирины Николаевны	заместителя министра экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики
Членов Комиссии: Протасевич Алены Александровны	заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики – главного архитектора Чувашской Республики
Галкина Андрея Петровича	генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Чебоксарская экспертно-сервисная компания», члена некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»
Рыбакова Александра Николаевича	уполномоченного по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике
Старостина Валерия Михайловича	председателя Комитета Союза «Торгово-промышленная палата Чувашской Республики» по оценке и экономике недвижимости
При участии секретаря Комиссии Гордеевой Ольги Ивановны	заместителя начальника отдела государственной политики в области земельных отношений Минэкономразвития Чувашии

на заседании, проведенном 10 августа 2021 года, по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию 14 июля 2021 года (вх. № 26316)

заявление об

оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	здание
Кадастровый номер	
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:05:010217:142 в размере **571 681,00** (пятьсот семьдесят одна тысяча шестьсот восемьдесят один) рубль по состоянию на 01.01.2018, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства, тип ОКС'а: Индивидуальный жилой дом (лит.А, А1), назначение: жилое, этажность: 1, , кадастровый адрес (местоположение): Чувашская Республика, (далее – Отчет), составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
ООО	Ассоциация	рег.. от в реестре ассоциации

В результате рассмотрения заявления Комиссией **УСТАНОВЛЕНО:**

содержание Отчета **не соответствует** требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), требованиям Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (с учетом пояснений, представленных БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии и озвученных Майоровым А.В.):

- стр. 32-34 Отчета: анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений составлен по Чувашской Республике на основании 12 предложений. Оценщик не предоставил рынок индивидуальной жилой недвижимости в г. Шумерля (нарушение п.5 ФСО №3, п.11в №7);

- стр. 42-44 Отчета: при расчете стоимости воспроизводства объекта оценки учтены некорректные данные, а именно индексы пересчета цен от 1991 года до даты оценки. К3=51.98, значение является неверным и заниженным (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 43-50 Отчета: при расчете стоимости воспроизводства объекта оценки учет физического износа не соответствует данным технического паспорта приложенным в Отчете. Согласно техническому паспорту, изготовленному МУП «Шумерлинское городское БТИ» (инвентарный № Р05/1723) по состоянию на 31.05.2021 физический износ по литере А составляет 38 %, по литере А1 - 21%. Оценщик использует данные визуального осмотра объекта оценки проведенным 26.04.2021 года, т.е. исследование объекта оценки инвентаризатором МУП «Шумерлинское городское БТИ» проводилось с разницей в 1 месяц. Физический износ используемый Оценщиком в определении

восстановительной стоимости для литеры А составляет 59%, а для литеры А1 - 46%, что приводит к уменьшении остаточной стоимости.

Также отсутствует информация, используемая для определения физического износа литеры А и А1 (фактический возраст короткоживущих элементов, нормативный срок физической жизни короткоживущих элементов), на которых основывается расчет неустранимого износа, которая приводит к уменьшению остаточной стоимости объекта оценки. Данные используемые Оценщиком не подтверждены, отсутствует ссылки на источник информации (нарушение п.5 ФСО №3).

По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА***: отклонить заявление об оспаривании.*

Результаты голосования:

Крылова И.Н. - «за»;
Протасевич А.А. - «за»;
Галкин А.П. - «за»;
Рыбаков А.Н. - «за»;
Старостин В.М. - «за».

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии _____ И.Н. Крылова