



ЧӐВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНӐВӐН ТАТА ПУРЛӐХ ХУТШӐНӐВӐСЕН
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@сar.ru, www.economy.сar.ru, ОКПО 00086266, ОГРН 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/213001001

21.12.2021 № 48

Шупашкар хули

23.12.2021 № 48

г. Чебоксары

РЕШЕНИЕ

**об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства в
размере рыночной стоимости**

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:

16.00 час.

Председатель комиссии	Крылова Ирина Николаевна - заместитель министра экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики
Секретарь комиссии	Гордеева Ольга Ивановна – заместитель начальника отдела государственной политики в области земельных отношений Минэкономразвития Чувашии Органдеева Валентина Демьяновна – главный специалист- эксперт отдела учета и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества Минэкономразвития Чувашии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Протасевич Алена Александровна	заместитель министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики – главный архитектор Чувашской Республики
Антонова Татьяна Михайловна	начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике
Галкин Андрей Петрович	генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Чебоксарская экспертно-сервисная компания, член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

Разумова Ираида Вячеславовна	генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс», член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов»
Рыбаков Александр Николаевич	уполномоченный по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике
Старостин Валерий Михайлович	председатель Комитета Союза «Торгово-промышленная палата Чувашской Республики» по оценке и экономике недвижимости

на заседании, проведенном 23 декабря 2021 года, по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. К. Иванова, д. 84, каб. 28, рассмотрела поступившее в Комиссию 29 ноября 2021 года (вх. 45528) от _____ заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер	
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером _____ в размере **93 141** (девятьюстами три тысячи сто сорок один) рубль **00** копеек по состоянию на 15.01.2020, в отчете об оценке № _____ от 18.11.2021 рыночной стоимости недвижимого имущества – помещения, назначение: нежилое помещение, номера на поэтажном плане 17-27, общей площадью 235,80 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, _____, пом. 17-27 (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
ЧПО ИНН ОГРНИП	« _____ ».	рег.№ _____ от 26.04.2018 в реестре саморегулируемой организации _____.

В результате рассмотрения заявления Комиссией **УСТАНОВЛЕНО:** содержание Отчета **не соответствуют** требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) (далее – ФЗ-135), требованиям Федеральных стандартов оценки,

утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), № 611 от 25 сентября 2014 года (ФСО № 7):

- стр. 40-42 Отчета: в разделе перечислены различные сегменты недвижимости, но к какому именно относится объект оценки, оценщик не указывает. Отсутствует достаточная (достоверная) информация по показателю раздела 13.2 «Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов». Данная информация вводит в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО № 3);

- стр. 42-44 Отчета: в анализе фактических данных оценщик указывает «Представленный к оценке объект относится к рынку офисно-торговой недвижимости, расположенного в Чувашской Республике». Отсутствует конкретная информация к какому сегменту рынка отнесен объект оценки. Подобные разночтения на страницах отчета недопустимы (нарушение п. 5 ФСО № 3, п.11б ФСО №7);

- стр. 51-60 Отчета: в рамках затратного подхода при расчете физического износа объекта оценки оценщик использует «Нормативный срок физической жизни долгоживущих и короткоживущих элементов здания» (таблица 14). Однако источники, на основании которых приняты значения нормативных сроков, не указаны. Правильность произведенных расчетов сомнительна.

При расчете стоимости объекта оценки – помещения на поэтажном плане 17-27 (лит. А2) оценщик ссылается на «общую площадь всего помещения Литера А2 – 809 кв.м.» (стр. 60). Дальнейший расчет помещений 17-27 (лит.2) основан на полученной стоимости 1 кв.м. – 395 руб./кв.м. Согласно техническому паспорту, изготовленному МУП «Бюро технической инвентаризации Порецкого района» (инвентарный номер 4071-Н, дата технической инвентаризации 08.12.2004) площадь всего помещения (пристрой № 2, лит. А2) составляет – 556,8 кв.м, стоимость 1 кв.м. составит 573,92 руб. Некорректно примененная (большая) площадь в данном случае ведет к занижению итоговой стоимости объекта оценки (нарушение п. 5 ФСО № 3, п. 24 г, и ФСО № 7).

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

Результаты голосования:

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

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова