



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

23.12.2021 № 49  
Шупашкар хули

23.12.2021 № 49  
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. 45536) от \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ в размере **508 292** (пятьсот восемь тысяч двести девяносто два) рубля **00** копеек по состоянию на 01.01.2018, в отчете об оценке № \_\_\_\_\_ от 19.11.2021 рыночной стоимости недвижимого имущества – административного здания-конторы, назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 276,4 кв.м., 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
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. 27-37 Отчета: объект недвижимости оценивается по состоянию на 01.01.2018, однако «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки» представлен данными за 2019 год, то есть за период, последующий за датой оценки (нарушение п.5 ФСО №3, п.11а ФСО №7);

- стр. 38-39 Отчета: в разделе перечислены различные сегменты недвижимости, но к какому именно сегменту относится объект оценки, оценщик не указывает, отсутствует достоверная (достаточная) информация по данному показателю (нарушение п.5 ФСО №3, п.11б ФСО №7);

- стр. 39-47 Отчета: в анализе фактических данных использования объекта недвижимости оценщик указывает «Представленный к оценке объект относится к рынку офисно-торговой недвижимости, расположенного в Чувашской Республике. В скриншотах объявлений представлены объекты офисно-торгового назначения. В разделе 13.1 указано, что объект оценки «функционально предназначен для производственной деятельности, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование объекта для производственной деятельности». Отсутствует информация к какому сегменту рынка отнесен объект оценки, различия использования объекта оценки на страницах отчета недопустимы. В анализе фактических данных интервал значений цен продажи (или аренды), в который может входить цена объект оценки, не сформирован (нарушение п.5 ФСО №3, п.11в ФСО №7);

- стр. 54-61 Отчета: в рамках затратного подхода при расчете физического износа объекта оценки оценщик использует «нормативный срок физической жизни долгоживущих и короткоживущих элементов здания». Источники, на основании которых приняты значения нормативных сроков, не указаны. Правильность произведенных расчетов сомнительна (нарушение п.5 ФСО №3, п. 24г, и ФСО № 7).

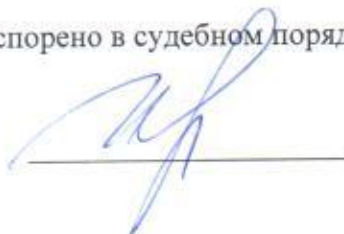
По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:** *отклонить заявление об оспаривании.*

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