



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 № 50
Шупашкар хули

23.12.2021 № 50
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. 45522) 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 - **174 216** (сто семьдесят четыре тысячи двести шестнадцать) рублей **00** копеек по состоянию на 26.02.2020, в отчете об оценке рыночной стоимости № _____ от 19.11.2021 недвижимого имущества – двухэтажного кирпичного пристроя (Лит.А1), части двухэтажного кирпичного пристроя, назначение: нежилое, этаж 1-2, номера на поэтажном плане 11-14, 9-29, 15, 16, 28-38, 47-68, общей площадью 897,3 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. 39-41 Отчета: в разделе перечислены различные сегменты недвижимости, но к какому именно относится объект оценки, оценщик не указывает. Отсутствует достоверная (достаточная) информация по данному показателю (нарушение п.5 ФСО № 3, п.116 ФСО № 7);

- стр. 41-44 Отчета: в анализе фактических данных оценщик указывает «Представленный к оценке объект относится к рынку офисно-торговой недвижимости, расположенного в Чувашской Республике». Отсутствует информация к какому сегменту рынка отнесен объект оценки. Подобные разночтения на страницах отчета недопустимы (нарушение п.5 ФСО № 3, п.11 в ФСО № 7);

- стр. 52-64 Отчета: в рамках затратного подхода выявлены неточности, при расчете физического износа объекта оценки оценщик использует «Нормативный срок физической жизни долгоживущих и короткоживущих элементов здания». Данные, используемые оценщиком, не подтверждены, отсутствует ссылка на источник информации

Кроме того, нормативный срок физической жизни долгоживущих и короткоживущих элементов пристроев № 1 и № 2 (литеры А1, А2) не совпадают, пристрой № 1 и № 2 схожи по конструктивным элементам, группе капитальности. Нормативный срок службы их элементов должен быть одинаковым, но в расчетах разный. Разъяснения, на основании чего у одинаковых объектов нормативный срок службы элементов принят разный, оценщиком не представлено, расчет сомнителен. Величина физического износа завышена, что ведет к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

При расчете стоимости части объекта оценки – пристроя № 2 (лит. А2) оценщик ссылается на «общую площадь всего помещения литера А2 -809 кв.м», дальнейший расчет пристроя № 2 (лит. А2) основан на полученной стоимости 1 кв.м. – 395 руб./кв.м. Но согласно данным технического паспорта площадь пристроя №2 (лит. А2) составляет – 556,8 кв.м. Стоимость 1 кв.м. тогда составит 573,92 руб./кв.м. 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