



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. 2802)
e-mail: economy@cap.ru, www.economy.cap.ru, ОКПО 00086266, ОГРН 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/213001001

16.02.2021 № 2
Шупашкар хули

16.02.2021 № 2
г. Чебоксары

Протокол
заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости

16.00 час.

Председатель комиссии: Крылова Ирина Николаевна - заместитель министра
экономического развития и имущественных отношений
Чувашской Республики

Секретарь: Семёнова Анастасия Владимировна - заместитель
начальника отдела учета и регистрации права
собственности на объекты недвижимого имущества
Минэкономразвития Чувашии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Шевлягин Александр
Алексеевич заместитель министра строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства Чувашской
Республики – главный архитектор Чувашской Республики
(заместитель председателя комиссии)

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

Присутствовавшие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

Майорова Анна
Вячеславовна оценщик отдела кадастровой оценки БУ
«Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии

Председательствующим объявляется заседание открытым.

На заседании присутствуют 5 членов Комиссии. Кворум составляет 62,5 %.
Заседание объявляется продолженным.

Повестка заседания:

1. О рассмотрении заявления об оспаривании результатов кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:25: , расположенного по адресу: Чувашская Республика, , а также прилагаемых к заявлению об оспаривании документов.

Докладчик: Крылова И.Н.

1. В Комиссию 19 января 2021 года (вх. № 1556) от поступило заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:25: , расположенного по адресу: Чувашская Республика, , находящегося в собственности на основании установления рыночной стоимости в отношении данного объекта недвижимости.

Адрес заявителя: Чувашская Республика,

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:25: в размере **705 385,87** (семьсот пять тысяч триста восемьдесят пять) рублей 87 копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:25: рыночной стоимости в размере **283 000,00** (двести восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.

Рыночная стоимость установлена ООО « » (ОГРН , ИНН) в лице оценщика в отчете об оценке № от рыночной стоимости объекта недвижимого имущества: здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь кв.м, инв.№ , адрес: Чувашская Республика, кадастровый номер (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на 09.11.2020.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение рыночной стоимости объекта капитального строительства, является « ».

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет более 30%, а именно **60%**.

1.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии к Отчету озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии :

- стр. 4 Отчета: в Задании на оценку указана дата оценки 12.11.2020 года, таким образом, дата оценки, используемая в Отчете не совпадает с Заданием на оценку (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 4 Отчета: в Задании на оценку указана информация, что цель и задача проведения оценки - установление рыночной стоимости для реализации. Таким образом, назначение (предназначение) Отчета не предназначено для определения рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Кроме того, дата оценки не соответствует дате определения кадастровой стоимости объекта оценки (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 10-11 Отчета: в количественных и качественных характеристиках, Оценщик не идентифицировал объект оценки, т.е. не определил точное местоположение и кадастровый номер объекта оценки (в Отчете вместо кадастрового номера используется условный) и земельного участка, на котором располагается объект оценки. Отсутствуют фотоматериалы с осмотра (фотографии фасадов здания и ближайшее окружение объекта оценки). Также по Отчету Оценщик объект оценки (нежилое здание), относит к помещениям (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 11-18 Отчета: исходя из фактического использования Отчета (для оспаривания кадастровой стоимости), анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов произведен не на дату определения кадастровой стоимости (или предшествующей дате оценки, т.е. дате определения кадастровой стоимости) (нарушение п.8 ФСО №1, п.5 ФСО №3, пп. а-г п.11 ФСО №7);

- стр. 24-28 Отчета: в Отчете приведены объекты аналоги для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода после даты определения кадастровой стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик использует информацию после даты определения кадастровой стоимости объекта оценки (01.01.2018), на которую должна определяться рыночная стоимость для целей оспаривания кадастровой стоимости (нарушение п.8 ФСО №1, п.5 ФСО №3);

1.2. Комиссией установлено, что 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 Минэкономразвития России).

1.3. Результаты голосования:

принятие решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:25:0080303:003:

Шевлягин А.А. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

Рыбаков А.Н. - «за»;

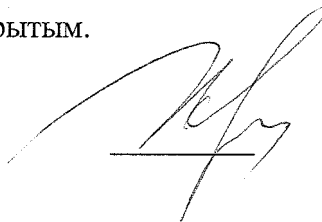
Старостин В.М. - «за»;

Председатель комиссии – Крылова И.Н. – «за».

Комиссия решила: отклонить заявление об оспаривании.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова