



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНӐВӐН ТАТА ПУРЛАХ ХУТШАНӐВЕСЕН
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 (д.б.2302)
e-mail: economy@cap.ru, www.economy.cap.ru, ОКПО 00086266, ОГРН 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/213001001

16.02.2021 № 5
Шупашкар хули

16.02.2021 № 5
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:

Председателя Комиссии Крыловой Ирины Николаевны	заместителя министра экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики
Членов Комиссии: Шевлягина Александра Алексеевича	заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики – главный архитектор Чувашской Республики (заместитель председателя комиссии)
Разумовой Ираиды Вячеславовны	генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс», члена некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов»
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 Семёновой Анастасии Владимировны	заместителя начальника отдела учета и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества Минэкономразвития Чувашии

на заседании, проведенном 16 февраля 2021 года, по адресу: Чувашская Республика,
г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию 19 января
2021 года (вх. № 1556) от Семёновой Анастасии Владимировны заявление об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого
имущества

Вид объекта недвижимости	здание
Кадастровый номер	21:25
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:25: в размере **283 000,00** (двести восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек по состоянию на 09.11.2020, определенной 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), составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
ООО « » (ОГРН ИНН)	« »	рег.№ от в реестре « » » на основании свидетельства

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):

- 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).

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

Результаты голосования:

Шевлягин А.А. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

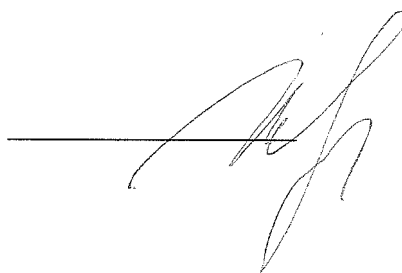
Рыбаков А.Н. - «за»;

Старостин В.М. - «за»;

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

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова