



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН  
ЮСТИЦИ ТАТА ПУРЛАХ  
ХУТШАНĂВĔСЕН МИНИСТЕРСТВИ  
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ  
И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
(МИНЮСТ ЧУВАШИИ)

Президентский б-р, д.10, г.Чебоксары,  
Чувашская Республика, 428004  
тел.:(8352) 62-33-53, факс: 62-33-53  
e-mail: minust@ср.ру, ОКПО 24372019,  
ОГРН 1032129000375,  
ИНН/КПП 2129039343/213001001

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

КОМИССИЯ ПО  
РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О  
РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ПРОТОКОЛ № 2

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости

28.05.2019

№ 2

Заседание комиссии состоялось 28 мая 2019 года в 9:00 часов по адресу: г.Чебоксары,  
ул.К.Иванова, д.84, каб.54.

На заседании комиссии присутствовали:

**председатель Комиссии:**

Лебедева Роза - заместитель министра юстиции и имущественных отношений  
Петровна Чувашской Республики

**секретарь Комиссии:**

Семёнова Анастасия Владимировна - заместитель начальника отдела представления государственных  
интересов Министерства юстиции и имущественных отношений  
Чувашской Республики

**члены Комиссии:**

Андреева Светлана Евгеньевна - начальник отдела кадастровой оценки недвижимости  
Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Чувашской Республике

Разумова Ираида Вячеславовна - генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс», член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»

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

**иные присутствующие лица:**

- Павлова Елена Сергеевна - и.о. директора бюджетного учреждения Чувашской Республики «Чуваштехинвентаризация» Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики
- Архипова Анастасия Валерьевна - представитель оценщика ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» (по доверенности)
- собственник объекта недвижимости

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:08:240211:250, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с.Батырево, ул.Дружбы, д.5, на основании заявления Т. [Имя] в лице представителя по доверенности С. [Имя] от 06.05.2019 № 42, поступившего в комиссию 07.05.2019 № 6/н.

1. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:08:240211:250, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с.Батырево, ул.Дружбы, д.5, на основании заявления Т. [Имя] в лице представителя по доверенности С. [Имя] от 06.05.2019 № 42, поступившего в комиссию 07.05.2019 № 6/н.

Заявитель

Т. [Имя]  
Чувашская Республика, Батыревский район,  
д.Малое Батырево, ул.Мостовая, д.11

в лице представителя С. [Имя]  
на основании доверенности от  
06.05.2019 № 42  
21:08:240211:250,  
Чувашская Республика, Батыревский район,  
с.Батырево, ул.Дружбы, д.5

Кадастровый номер объекта капитального строительства и его расположение

Сведения о кадастровой стоимости  
объекта капитального строительства

25 181 806,82

Основание подачи заявления

Установление кадастровой стоимости в  
размере его рыночной стоимости, равной  
5 810 420,0 руб.

Сведения о СРО оценщиков, члены  
которой осуществили определение  
рыночной стоимости объекта  
капитального строительства

Ассоциация «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

В комиссию представлен отчет об оценке рыночной стоимости от 07.05.2019  
№ О-0225/2019.

В результате рассмотрения заявления комиссией **установлено:**

отчет выполнен с нарушениями требований Федерального закона от 29.07.1998  
№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон  
№ 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО  
№ 3)» (далее - ФСО № 3), № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее - ФСО № 7)  
утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014  
№ 611 соответственно:

1. В разделе отчета «3.3.2. Отдельные результаты анализа предложений по продаже  
недвижимости, включающей здания и земельные участки» стр. 30-34 оценщик приводит  
сведения по продаже объектов недвижимости. Анализ представленных данных отсутствует  
(нарушение п.11в ФСО № 3);

2. В разделе отчета «3.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос,  
предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» отсутствует анализ основных  
факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.  
Оценщик приводит табличные данные, отражающие коллективное мнение специалистов  
России относительно объектов офисного, торгового и сходного назначения, что в свою  
очередь не может заменить анализ рынка и выполнение всех иных требований  
законодательства об оценочной деятельности (нарушение п.11г и 12 ФСО № 3);

3. Оценщик не проводит отбор объектов-аналогов из объема доступных оценщику  
рыночных данных об объектах. Так, в табл. 3.2 приведены 9 предложений о продаже  
единых объектов недвижимости. Удельные цены предложений за 1 кв.м находятся в  
пределах от 3,8 до 15,0 тыс. руб. Однако оценщик выбрал три объекта с ценами в пределах  
от 6,3 до 7,4 тыс. руб. за 1 кв.м. При этом правила отбора аналогов не раскрыты.

Выбранные в качестве аналогов объекты имеют иное назначение чем объект оценки.  
Так, аналоги № 1 и 3 представляют собой здания, в которых располагались отделения  
банка, что определяет специфику данных объектов. Однако оценщик указывает (стр.54),  
что по элементу сравнения «назначение недвижимости» аналоги и объект оценки  
идентичны (нарушение п. 22в ФСО № 7);

4. В табл. 5.2. перечислены методы, применяемые в рамках сравнительного подхода.  
Указанные методы не соответствуют методам, указанным в п. 22д ФСО № 7;

5. Для целей корректировки на физическое состояние объекта оценщик приводит  
интервалы значений данного фактора, но в тексте отчета отсутствует информация о  
параметрах (характеристиках) объекта оценки и объектов – аналогов, на основании  
которых оценщик принимает решение об отнесении объектов недвижимого имущества к  
соответствующему интервалу ценообразующего фактора (нарушение п.5 ФСО № 3 в части  
введения в заблуждение);

6. Для целей корректировки на состояние отделки оценщик приводит интервалы  
значений данного фактора, но в тексте отчета отсутствует информация о параметрах

(характеристиках) объекта оценки и объектов – аналогов, на основании которых оценщик принимает решение об отнесении объектов недвижимого имущества к соответствующему интервалу ценообразующего фактора (нарушение п.5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение);

7. Для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода оценщик использует метод прямой капитализации. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В представленном отчете отсутствует анализ рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту для целей определения общей ставки капитализации (нарушение п.23в ФСО № 7);

8. Ставка в размере 15,55% (стр.55) не соответствует скидке на торг для офисно-торговых объектов (стр.40) (нарушение п.5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение);

9. На стр. 15 отчета указывается: физический износ 10%, физический износ рассчитан экспертным методом. В то же время на стр.48 указано, что физический износ (в том числе с применением экспертного метода) не рассчитывался (нарушение п.5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение);

10. На стр. 65 приведена общая площадь объекта оценки - 449,9 кв.м, а на стр.12 в табл. 2.3 указана общая площадь в размере 1 125,70 кв.м (нарушение п.5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение).

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**  
отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:08:240211:250.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П.	за;
Андреева С.Е.	за;
Разумова И.В.	за;
Рыбаков А.Н.	за;
Старостин В.М.	за.

Решение принято единогласно

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Р.П. Лебедева