



**ЧУВАШ РЕСПУБЛИКИ
ЮСТИЦИ ТАТА ПУРЛАХ
ХУТШАНАВЁСЕН 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@cap.ru, ОКПО 24372019,
ОГРН 1032129000375,
ИНН/КПП 2129039343/213001001

№ _____
На № _____ от _____

**КОМИССИЯ ПО
РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О
РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

ПРОТОКОЛ № 1

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости

19.04.2019

№ 1

Заседание комиссии состоялось 19 апреля 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 - заместитель начальника отдела представления государственных
Анастасия интересов Министерства юстиции и имущественных отношений
Владимировна Чувашской Республики

члены Комиссии:

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

- Козлова Галина Петровна - генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки собственности», член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
- Разумова Ираида Вячеславовна - генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс», член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
- Старостин Валерий Михайлович - председатель Комитета Союза «Торгово-промышленная палата Чувашской Республики» по оценке и экономике недвижимости
- Шевлягин Александр Алексеевич - заместитель министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики – главный архитектор Чувашской Республики

иные присутствующие лица:

- И.о. директора бюджетного учреждения Чувашской Республики «Чуваштехинвентаризация» Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики
- заместитель директора бюджетного учреждения Чувашской Республики «Чуваштехинвентаризация» Министерства юстиции и имущественных отношений Чувашской Республики
- руководитель ООО «Оценка-Гарант»
- оценщик ООО «Оценка-Гарант»
- представитель по доверенности ООО «Автолайн»
- консультант аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:01:020102:751, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Воробьевых, д.5а, на основании заявления ООО «Автолайн» поступившего в комиссию 25.03.2019 № 13.

2. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:01:030401:4638, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Ленинского Комсомола, д.42, на основании заявления ООО «Автолайн» поступившего в комиссию 25.03.2019 № 14.

1. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:01:020102:751, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Воробьевых, д.5а, на основании заявления ООО «Автолайн» поступившего в комиссию 25.03.2019 № 13.

Заявитель	ООО «Автолайн»
	ОГРН
	428000, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Пирогова, д.4а
Кадастровый номер объекта капитального строительства и его расположение	21:01:020102:751, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Воробьевых, д.5а
Сведения о кадастровой стоимости объекта капитального строительства	115 026 704,6
Основание подачи заявления	Установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 65 121 146,0 руб.
Сведения о СРО оценщиков, члены которой осуществили определение рыночной стоимости объекта капитального строительства	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»

В комиссию представлен отчет об оценке рыночной стоимости от 01.10.2018 № 380.

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. Нарушение ст. 11 Закона № 135-ФЗ, п.6 ФСО № 3: на электронном носителе, представленном для анализа отчета об оценке, отсутствуют усиленные квалифицированные электронные подписи в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2. Нарушение п.10 ФСО № 7: в разделе отчета «10. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов» отсутствует информация о рынке незастроенных земельных участков коммерческого назначения в то время как для целей определения стоимости объекта оценки оценщик в рамках сравнительного подхода определяет стоимость 1 кв.м незастроенного земельного участка;

3. Нарушение требований п.11 (в) ФСО № 3: в разделе отчета «10. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов» стр. 38-42 оценщик приводит сведения об объектах-аналогах нежилых зданий офисно-торгового и свободного назначения по состоянию на 01.01.2018 г. (из архивных материалов Оценщика), однако анализ представленных данных, с указанием интервала значений цен отсутствует;

4. Нарушение п.11 (г) ФСО № 3, п. 12 ФСО № 3: в разделе отчета «10.4 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;

5. Нарушение требований п. 22 (в) ФСО № 7, нарушение п.4, 5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение и принципа обоснованности: на дату проведения оценки в распоряжении оценщика отсутствовала достоверная и достаточная для анализа информация об объектах-аналогах, принятых в расчете.

6. Нарушение п. 22 (в) ФСО № 7: для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик использует лишь часть представленных объектов – аналогов (5 объектов), в тексте отчета должна содержаться информация о правилах их отбора

7. Нарушение п. 5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение:

7.1. Для целей корректировки на местоположение объекта оценки и объектов – аналогов оценщик использует обобщенный анализ рынка офисных помещений на территории г. Чебоксары в разрезе районов города (стр. 72, 73): Оценщик ошибочно не описывает типовые объекты недвижимости, в отношении которых проводится анализ влияния стоимости предложения в зависимости от местоположения. Таким образом, нарушено условие расчета корректировки – совпадение всех ценообразующих параметров используемых в расчетах объектов кроме параметра, поправка на который подлежит обоснованию;

7.2. Для целей корректировки на состояние здания 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;

7.3. 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;

7.4. Для целей корректировки на транспортную доступность оценщик не приводит интервалы значений данного фактора, а также в тексте отчета отсутствует информация о параметрах (характеристиках) объекта оценки и объектов-аналогов, на основании которых оценщик принимает решение о внесении либо не внесении корректировки;

7.5. Для целей определения потенциального валового дохода объекта оценки оценщик в рамках сравнительного подхода применяет метод сравнения продаж. Используемая в расчетах выборка из четырех объектов-аналогов (стр. 79) не может быть признана обоснованной по причине несопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов.

7.6. Не верно выполнена корректировка на этажность.

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

9. Нарушение п. 11 ФСО № 3: в отчете не представлены копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки;

10. Нарушение п. 12 ФСО № 3: копии документов, представленные заказчиком, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**
отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:01:020102:751.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П. за;
Андреева С.Е. за;

Козлова Г.П. за;
Николаев С.А за;
Разумова И.В. за;
Старостин В.М. за;
Шевлягин А.А. за.

Решение принято единогласно

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

2. О рассмотрении спора по вопросу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером: 21:01:030401:4638, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Ленинского Комсомола, д.42, на основании заявления ООО «Автолайн» поступившего в комиссию 25.03.2019 № 14.

Заявитель

ООО «Автолайн»

ОГРН

428000, Чувашская Республика, г.Чебоксары,
ул.Пирогова, д.4а

Кадастровый номер объекта
капитального строительства и его
расположение

21:01:030401:4638,
Чувашская Республика, г.Чебоксары,
ул.Ленинского Комсомола, д.42

Сведения о кадастровой стоимости
объекта капитального строительства

101 624 990,03

Основание подачи заявления

Установление кадастровой стоимости в
размере его рыночной стоимости, равной
56 869 259 руб.

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

Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»

В комиссию представлен отчет об оценке рыночной стоимости от 02.10.2018 № 380/1.

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. Нарушение ст. 11 Закона № 135-ФЗ, п.6 ФСО № 3: на электронном носителе, представленном для анализа отчета об оценке, отсутствуют усиленные квалифицированные электронные подписи в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2. Нарушение п.10 ФСО № 7: в разделе отчета «10. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов» отсутствует информация о рынке незастроенных земельных участков коммерческого назначения в то

время как для целей определения стоимости объекта оценки оценщик в рамках сравнительного подхода определяет стоимость 1 кв.м незастроенного земельного участка;

3. Нарушение требований п.11 (в) ФСО № 3: в разделе отчета «10. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов» стр. 40-44 оценщик приводит сведения об объектах-аналогах нежилых зданий офисно-торгового и свободного назначения по состоянию на 01.01.2018 г. (из архивных материалов Оценщика), однако анализ представленных данных, с указанием интервала значений цен отсутствует;

4. Нарушение п.11 (г) ФСО № 3, п. 12 ФСО № 3: в разделе отчета «10.4 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;

5. Нарушение требований п. 22 (в) ФСО № 7, нарушение п.4, 5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение и принципа обоснованности: на дату проведения оценки в распоряжении оценщика отсутствовала достоверная и достаточная для анализа информация об объектах-аналогах, принятых в расчете.

6. Нарушение п. 22 (в) ФСО № 7: для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик использует лишь часть представленных объектов – аналогов (5 объектов), в тексте отчета должна содержаться информация о правилах их отбора

7. Нарушение п. 5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение:

7.1. Для целей корректировки на местоположение объекта оценки и объектов – аналогов оценщик использует обобщенный анализ рынка офисных помещений на территории г. Чебоксары в разрезе районов города (стр. 72, 73). Оценщик ошибочно не описывает типовые объекты недвижимости, в отношении которых проводится анализ влияния стоимости предложения в зависимости от местоположения. Таким образом, нарушено условие расчета корректировки – совпадение всех ценообразующих параметров используемых в расчетах объектов кроме параметра, поправка на который подлежит обоснованию;

7.2. Оценщик ошибочно не проводит анализ локального местоположения объекта оценки и объектов-аналогов;

7.3. Для целей корректировки на состояние здания 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;

7.4. 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;

7.5. Для целей корректировки на транспортную доступность оценщик не приводит интервалы значений данного фактора, а также в тексте отчета отсутствует информация о параметрах (характеристиках) объекта оценки и объектов-аналогов, на основании которых оценщик принимает решение о внесении либо не внесении корректировки;

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

9. Нарушение п. 5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение: оценщик приводит не корректный расчет общего коэффициента капитализации;

10. Нарушение п. 11 ФСО № 3: в отчете не представлены копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки;

11. Нарушение п. 12 ФСО № 3: копии документов, представленные заказчиком, не подписаны уполномоченным на то лицом и не заверены в установленном порядке.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**
отклонить заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:01:030401:4638.

Итоги голосования:

Лебедева Р.П.	за;
Андреева С.Е.	за;
Козлова Г.П.	за;
Разумова И.В.	за;
Старостин В.М.	за;
Шевлягин А.А.	за.

Решение принято единогласно.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Р.П. Лебедева