



**ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН  
ЮСТИЦИ ТАТА ПУРЛАХ  
ХУТШАНАВЕСЕН 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**

**РЕШЕНИЕ № 2/1**

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия)

г.Чебоксары

28.05.2019

Комиссия в составе:

**председателя Комиссии:**

Лебедевой Розы - заместителя министра юстиции и имущественных отношений  
Петровны Чувашской Республики

**членов Комиссии:**

Андреевой - начальника отдела кадастровой оценки недвижимости  
Светланы Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
Евгеньевны кадастра и картографии по Чувашской Республике  
Разумовой Ираиды - генерального директора общества с ограниченной  
Вячеславовны ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга  
«Автопрогресс», члена саморегулируемой организации  
оценщиков Общероссийская общественная организация  
«Российское общество оценщиков»

- Рыбакова - уполномоченный по защите прав предпринимателей в  
Александра Чувакской Республике  
Николаевича
- Старостина - председателя Комитета Союза «Торгово-промышленная палата  
Валерия Чувакской Республики» по оценке и экономике недвижимости  
Михайловича

**при участии секретаря Комиссии:**

- Семёновой - заместителя начальника отдела представления государственных  
Анастасии интересов Министерства юстиции и имущественных отношений  
Владимировны Чувакской Республики

на заседании, проведенном 28 мая 2019 года по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.54, рассмотрела поступившее в Комиссию 07.05.2019 № 6/н от \_\_\_\_\_ в лице представителя по доверенности \_\_\_\_\_ от 06.05.2019 № 42 заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости:

вид объекта недвижимости	здание
кадастровый номер	21:08:240211:250
адрес (местоположение)	Чувакская Республика, Батыревский район, с.Батырево, ул.Дружбы, д.5
площадь	1125,7 кв.м
назначение	нежилое

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 5 810 420 руб. (пять миллионов восемьсот десять тысяч четыреста двадцать) рублей по состоянию на 01.01.2018 в отчете об оценке от 07.05.2019 № О-0225/2019, составленном оценщиком, членом саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», \_\_\_\_\_ (рег. № 565 от 20.01.2012 в реестре СРО на основании свидетельства о членстве в НП «СРОО «ЭС»).

**В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ**

**установлено** отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от его кадастровой стоимости, определенной в размере 25 181 806,82 руб. (двадцать пять миллионов сто восемьдесят одна тысяча восемьсот шесть) рублей 82 копейки по состоянию на 01.01.2018, отраженной в Выписке из ЕГРН недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 05.04.2019, составляет 77 процентов.

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.11 в 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 рынку 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.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



Р.П. Лебедева