



ЧĂВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНĂВĔН ТАТА ПУРЛĂХ ХУТШĂНĂВĔСЕН
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.2302)
e-mail: economy@cap.ru, www.economy.cap.ru, ОКПО 00086266, ОГРН 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/213001001

05.10.2021 № 29
Шупашкар хули

05.10.2021 № 29
г. Чебоксары

РЕШЕНИЕ

об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости объекта капитального строительства

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:

Антоновой
Татьяны Михайловны

начальника отдела по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций Управления Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Чувашской Республике

Галкина
Андрея Петровича

генерального директора общества с ограниченной
ответственностью «Чебоксарская экспертно-сервисная
компания», члена некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация ассоциации российских
магистров оценки»

Разумовой
Ираиды Вячеславовны

генерального директора общества с ограниченной
ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга
«Автопрогресс», члена некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация судебных экспертов»

При участии секретаря
Комиссии

Семёновой Анастасии
Владимировны

заместителя начальника отдела учета и регистрации права
собственности на объекты недвижимого имущества
Минэкономразвития Чувашии

120000

на заседании, проведенном 5 октября 2021 года, по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию 10 сентября 2021 года (вх. № 33941) от АО

в лице представителя по доверенности
от 01.09.2021 № б/н заявление об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	здание
Кадастровый номер	
Адрес	Чувашская Республика, г.Чебоксары,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером в размере **26 156 000,00** (двадцать шесть миллионов сто пятьдесят шесть тысяч) рублей по состоянию на 01.01.2018, определенной в отчете об оценке от 30.08.2021 № рыночной стоимости объекта капитального строительства: административный корпус (трехэтажное здание смешанной конструкции (литера А) с подвалом из железобетонных блоков (литера А1)), назначение: нежилое, этажность – 3, подвал, общая площадь 1892,9 кв.м., инв. №8898, лит. А, А1, адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, (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
Индивидуальный предприниматель	Ассоциация	рег. № 835 от 05.05.2011 в реестре СРО Ассоциации

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

- раздел 10. Отчета (стр. 67-80): В рамках затратного подхода оценщик применяет функциональное устаревание (ФунУ) объекта оценки в размере 25%, ссылаясь на то что «Здание вполне современно, однако в ближайшем окружении имеются объекты, лучше по конструктивным параметрам» (стр. 79).

Объекты, приведенные в пример, считать ближайшим окружением невозможно, т.к. расстояние до объекта оценки составляет более 4 км. Кроме того, застройка микрорайона, в котором расположен объект оценки, пришлась на конец 80-ых-90-ых годов. Все здания (как жилые, так и нежилые) простроены примерно в одно время с небольшим интервалом, с применением одинаковых технологий строительства, действующих на то время; т.е.

соответствуют друг другу с точки зрения строительства. Микрорайон густонаселен, инфраструктура сильно развита, транспортная доступность хорошая. Объект оценки отвечает требованиям времени, вполне востребован, к тому же является административным зданием (с бытовыми помещениями) действующего хлебозавода №2, т.е. своего функционального назначения не утратил.

Применение функционального устаревание к объекту оценки некорректно. И ведет к сильному занижению рыночной стоимости объекта (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в, п. 22 б,в ФСО №7);

- раздел 8.2. Отчета (стр. 39-40): сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки, оценщиком определен как «рынок коммерческой недвижимости, предназначенной для размещения офисных помещений» (стр. 40).

В анализе фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объекта оценки в разделе 8.3 Отчета (таблица 8.4 стр. 41-47) оценщик приводит предложения объектов коммерческой недвижимости в г. Чебоксары в целом, используя кроме административно-офисных объектов объекты производственного назначения. В том числе производственные базы, где присутствуют несколько зданий с разным видом функционального назначения, иногда с движимым имуществом:

предложение №1: ул. Ф. Гладкова, д.9 - производственная база «Автобаза Связи» (скриншот стр. 117);

предложение №2: Базовый проезд, д.4 - «Идеально под Производство или склад» (скриншот стр. 117);

предложение №3: Монтажный проезд, д. 6 - фактически представляет производственную базу (стр. 118);

предложение №4: Гаражный проезд, д. 2 - фактически представляет имущественный комплекс, в части которого несколько зданий различного функционального назначения (скриншот стр. 118). Также в скриншоте отсутствует цена объекта;

предложение №5: Хозяйственный проезд, д.7а – складские помещения (скриншот стр. 119);

предложение №7: Гаражный проезд, д.3 – База (скриншот стр. 121).

В ходе анализа диапазон цен составил 11 083 руб./кв. м. до 52 000 руб./кв. м. общей площади здания (таблица 8.4 стр. 41-47). Как правило, цена производственных объектов ниже цены объектов административно-офисного назначения. В данном случае происходит занижение цены за 1 кв.м, диапазон цен сформирован неверно. Так как при дальнейших расчетах на итоговую стоимость объекта оценки существенно влияет на тщательный отбор аналогов, проводимый по результатам анализа рынка именно в сегменте объекта оценки, применение объектов производственного назначения недопустимо (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в ФСО №7);

- раздел 11. Отчета (стр. 80-91): средний диапазон цен, на который ссылается оценщик при выборе объектов-аналогов (таблица 11.1 стр. 80-82) сформирован неверно, обоснование выбора аналогов некорректно (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в, п. 22 б,в ФСО №7);

- раздел 11. Отчета (стр. 80-91): при описании корректировки на «Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки/предложения и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) принят примерный срок реализации принимается в размере 12 месяцев (стр. 85). Обоснование и источник информации не указан (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в, п. 22 б,в ФСО №7);

- раздел 11. Отчета (стр. 80-91): выявлены расхождения при описании ценообразующего фактора «Доступ к объекту». В сравнительном анализе объекта оценки и каждого объекта-аналога (таблица 11.3 стр. 82,83) объект-аналог №1 характеризуется как «На закрытой территории» (стр. 83).

При описании корректировки «Доступность посещения объекта» объект-аналог №1 имеет «Свободный доступ» (таблица 11.9 стр. 87).

Фактически объект оценки и объект-аналог №1 соизмеримы по данному показателю и не требуют корректировки, но данная опечатка вводит в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в, п. 22 б,в ФСО №7);

- раздел 11. Отчета (стр. 80-91): в разделе 11 в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов (таблица 11.1 стр. 80-82) и далее при расчете рыночной стоимости объекта оценки (таблица 11.12 стр.88-90) не выдержаны ценовые диапазоны объектов-аналогов. Разница между минимальным и максимальным значениями по выбранным аналогам за единицу сравнения как на входе (при выборе аналога/на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов корректировки значений цен по объектам-аналогам), не должна превышать 33% (более 33% удовлетворительная сходимость).

Данный факт подтверждает использование не корректных объектов-аналогов (не единообразных). Скорректированная стоимость после всех корректировок на существенное отличие объекта оценки и объектов аналогов, должна находиться в одном ценовом диапазоне (0-10% отличная сходимость, 11%-20% хорошая сходимость, 21%-33% удовлетворительная сходимость, более 33% не удовлетворительная сходимость (применение не сопоставимых аналогов)). Расхождение между объектами-аналогами «на входе» составляло до 37,49%; по результату расчетов до 36,24%. Данные объекты-аналоги не сопоставимы, по результату внесения корректировок на существенные различия, скорректированная стоимость не должна существенно различаться, т.е. они приводят к некорректному результату определение рыночной стоимости (нарушение п. 5 ФСО №3);

- раздел 12. Отчета (стр. 91-101): в рамках доходного подхода дата оценки 01.01.2018г., дата предложения объектов-аналогов январь 2017г. (таблица 12.4 стр. 94). В описании корректировки на «Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки/предложения и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия» указано, что по данному фактору объект оценки и аналоги соизмеримы. Поправка не вводится и равна 0%. Обоснование отказа от корректировки отсутствует (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в, п. 22 б,в ФСО №7);

- раздел 12. Отчета (стр. 91-101): объект оценки – трехэтажное здание с подвалом, объекты-аналоги №1,2,3 расположены на первых этажах жилых домов. В описании корректировки «Расположение встроенного помещения в здании» указано, что объект оценки и объекты-аналоги по данному показателю соизмеримы и корректировка не проводится (стр. 95) (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в, п. 22 б,в ФСО №7);

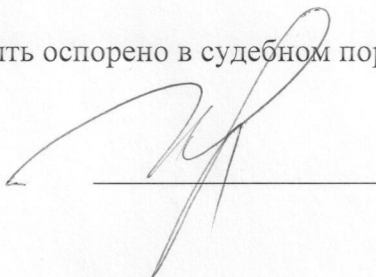
По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:** *отклонить заявление об оспаривании.*

Результаты голосования:

Крылова И.Н. - «за»;
Антонова Т.М. - «за»;
Галкин А.П. - «за»;
Разумова И.В. - «за».

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова