



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНӐВӐН ТАТА ПУРЛӐХ ХУТШӐНӐВӐСЕН
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

29.10.2021 № 37
Шупашкар хули

29.10.2021 № 37
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:

Председательствующего
На заседании Комиссии

Протасевич Алёны заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики
Александровны

Членов Комиссии:

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

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

Рыбакова Александра уполномоченного по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике
Николаевича

Старостина Валерия председателя Комитета Союза «Торгово-промышленная палата Чувашской Республики» по оценке и экономике недвижимости
Михайловича

При участии секретаря
 Комиссии
 Семёновой Анастасии заместителя начальника отдела учета и регистрации права
 Владимировны собственности на объекты недвижимого имущества
 Минэкономразвития Чувашии

на заседании, проведенном 29 октября 2021 года, по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию 18 октября 2021 года (вх. № 39302) от ООО « » (ИНН ОГРН) заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	здание
Кадастровый номер	21:01:
Адрес	Чувашская Республика, г.Чебоксары,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:01: в размере 109 000 000,00 (Сто девять миллионов) рублей по состоянию на 05.07.2019, определенной в отчете об оценке от 21.09.2021 № 162/05/21 объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:01: ; расположенного по адресу: РФ, 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
ООО « » (ИНН ОГРН)	Ассоциация « »	рег. № от) в реестре Ассоциация « » 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. 104 Отчета: в рамках затратного подхода в определение рыночной стоимости объекта оценки не учтена прибыль предпринимателя (нарушение п. 5 ФСО №3);

- стр. 104 Отчета: в рамках затратного подхода в определение рыночной стоимости объекта оценки не учтена корректировка на отсутствие фундамента/подвала. Расчет надземной и подземной части производится отдельно, необходимо учесть конструктивные

элементы, которые дублируются при определении стоимости замещения объекта оценки (нарушение п. 5 ФСО №3);

- стр. 107 Отчета: в рамках затратного подхода в определение рыночной стоимости объекта оценки не корректно учтено внешние устаревание. Учитывая, что определение корректировки (перехода) на Чувашскую Республику был учтен при расчете стоимости замещения объекта оценки, рассчитывать функционального устаревания исходя из средней заработной платы по России и Чувашской Республики, г. Чебоксары, не совсем корректно, и результат определения рыночной стоимости по данному внешнему устареванию приводит к недостоверному результату (нарушение п. 5 ФСО №3);

- стр. 109 Отчета: в рамках затратного подхода в определение рыночной стоимости объекта оценки накопленный износ составляет 163 200 346 рублей. Данное значение не обосновано и противоречит действительности, а также не подтверждено (с учетом местоположения, года постройки, фотофиксации осмотра) (нарушение п. 5 ФСО №3);

- стр. 111-122 Отчета: в рамках сравнительного подхода в определение рыночной стоимости объекта используется объект аналог №1 идентичный с объектом оценки. При определении рыночной стоимости объекта оценки (ОКС) нельзя использовать предложение о продаже объекта оценки опубликованное заказчиком (нарушение п. 5 ФСО №3);

- стр. 111-115 Отчета: в рамках сравнительного подхода в определение рыночной стоимости объекта оценки в таблицы 13.3.1 Отчета не верно обозначены объекты аналоги (нарушение п. 5 ФСО №3);

- стр. 132 Отчета: в рамках доходного подхода в определение рыночной стоимости арендной ставки не корректно применена корректировка на площадь. Оценщик в расчете использует помещения, которые сдаются отдельными частями, а не целое здание. Таким образом, целесообразно рассчитывать рыночную арендную ставку исходя из сдачи в аренду частями, что и практикуется при определении арендной ставки в торговых центрах (нарушение п. 5 ФСО №3).

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

Результаты голосования:

Протасевич А.А. - «за»;

Антонова Т.М. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

Рыбаков А.Н. - «за»;

Старостин В.М. - «за».

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председательствующий на заседании комиссии



А.А. Протасевич