



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@cp.ru, www.economy.cp.ru, ОКПО 00086266, ОГРН 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/213001001

02.02.2021 № 1  
Шупашкар хули

02.02.2021 № 1  
г. Чебоксары

Протокол  
заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах  
определения кадастровой стоимости

16.00 час.

Председатель комиссии: Крылова Ирина Николаевна - заместитель министра  
экономического развития и имущественных отношений  
Чувашской Республики

Секретарь: Семенова Анастасия Владимировна - заместитель  
начальника отдела учета и регистрации права  
собственности на объекты недвижимого имущества  
Минэкономразвития Чувашии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Шевлягин Александр  
Алексеевич

заместитель министра строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Чувашской  
Республики – главный архитектор Чувашской Республики  
(заместитель председателя комиссии)

Антонова Татьяна  
Михайловна

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

Галкин Андрей  
Петрович

генеральный директор общества с ограниченной  
ответственностью «Чебоксарская экспертно-сервисная  
компания», член некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая организация ассоциации российских  
магистров оценки»

Разумова Ираида  
Вячеславовна

генеральный директор общества с ограниченной  
ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга  
«Автопрогресс», член некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая организация судебных экспертов»

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

Присутствовавшие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

оценщик отдела кадастровой оценки БУ  
«Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии

Председательствующим объявляется заседание открытым.

На заседании присутствуют 7 членов Комиссии. Кворум составляет 87,5 %.

Заседание объявляется продолженным.

#### Повестка заседания:

1. О рассмотрении заявления в лице представителя по доверенности от № об оспаривании результатов кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05, расположенного по адресу: Чувашская Республика, а также прилагаемых к заявлению об оспаривании документов.

Докладчик: Крылова И.Н.

2. О рассмотрении заявления в лице представителя по доверенности от № об оспаривании результатов кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05: , расположенного по адресу: Чувашская Республика, а также прилагаемых к заявлению об оспаривании документов.

Докладчик: Крылова И.Н.

3. О рассмотрении заявления в лице представителя по доверенности от № об оспаривании результатов кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05, расположенного по адресу: Чувашская Республика, а также прилагаемых к заявлению об оспаривании документов.

Докладчик: Крылова И.Н.

4. О рассмотрении заявления в лице представителя по доверенности от № об оспаривании результатов кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05, расположенного по адресу: Чувашская Республика, а также прилагаемых к заявлению об оспаривании документов.

Докладчик: Крылова И.Н.

Секретарь Семёнова А.В. известила членов комиссии, что член комиссии Старостин В.М. заявил о самоотводе при принятии решения по рассмотрению спора о результатах определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства с кадастровыми номерами: 21:05, 21:05, 21:05, 21:05 и установлении в отношении них рыночной стоимости на основании отчетов об оценке от №, выполненных, в связи с наличием прямой заинтересованности в исходе голосования.

1. В Комиссию 11 января 2021 года (вх. № 64) от \_\_\_\_\_ в  
лице представителя по доверенности \_\_\_\_\_ от  
№ \_\_\_\_\_ поступило заявление об оспаривании результатов определения  
кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером  
21:05 \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Чувашская Республика,  
\_\_\_\_\_, находящегося в собственности \_\_\_\_\_ на основании  
установления рыночной стоимости в отношении данного объекта недвижимости.  
Адрес заявителя: Чувашская Республика,

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта капитального строительства с  
кадастровым номером 21:05 \_\_\_\_\_ в размере **24 699 440,48** (двадцать четыре  
миллиона шестьсот девяносто девять тысяч четыреста сорок) рублей 48 копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта  
капитального строительства с кадастровым номером 21:05 \_\_\_\_\_ рыночной  
стоимости в размере **12 226 000,00** (двенадцать миллионов двести двадцать шесть тысяч)  
рублей 00 копеек.

Рыночная стоимость установлена ООО « \_\_\_\_\_ » (ОГРН  
\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_) в лице оценщика \_\_\_\_\_ в отчете об оценке  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое  
помещение, назначение: нежилое, площадь 1662,4 кв.м, расположенное по адресу:  
Чувашская Республика, \_\_\_\_\_, кадастровый номер  
21:05 \_\_\_\_\_ (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на  
01.01.2018.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение  
рыночной стоимости объекта капитального строительства, является Ассоциация  
саморегулируемая организация оценщиков « \_\_\_\_\_ ».

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет  
более 30%, а именно **51%**.

1.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация»  
Минэкономразвития Чувашии к Отчету озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки  
БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии \_\_\_\_\_:

- стр. 14 Отчета: не корректно определено физическое состояние здания и  
внутренней отделки. Согласно визуальному осмотру (фотоматериалы, сделанные при  
осмотре Оценщиком) и предоставленной технической документации (реконструкция 2008  
года), помещение имеет стандартный уровень отделки (хорошее состояние), физическое  
состояние здания (пристрой) оценивается, как хорошее (капитальный и косметический  
ремонт помещению и зданию не требуется) (нарушение п.5 ФСО №3);

при сравнительном походе:

- стр. 58-63 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии  
введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного  
интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объект  
оценки располагается на ул. Октябрьская, с высоким транспортным потоком, на первой  
линии домов, вблизи остановок общественного транспорта, автовокзала, в ближайшем  
окружении многоквартирные дома, административные здания (место расположение  
объекта оценки обладает высоким транспортным и пешим потоком). Объекты аналоги  
расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим  
потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от  
расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию  
(расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой  
линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е.  
автомобильный или пеший маршрут).

Таким образом, объект оценки значительно превосходит по местоположению объекты аналоги (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 60-63 Отчета: корректировка на местоположение относительно остановок общественного транспорта введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объект оценки располагается на ул. Октябрьская, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, вблизи остановок общественного транспорта, автовокзала, в ближайшем окружении многоквартирные дома, административные здания (место расположение объекта оценки обладает высоким транспортным и пешим потоком). Объекты аналоги расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от расстояния до остановок общественного транспорта не корректен и не отражает рыночную информацию (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до остановки общественного транспорта прямой линией, а по расстоянию, которое необходимо пройти до данной остановки общественного транспорта, т.е. пеший маршрут) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 62-63 Отчета: применение поправки на долю для единого объекта 0,77 для объекта аналога №2 не допустимо. Оценщик должен привести вначале встроенное помещение к единому объекту недвижимости и уже после вычитать долю земельного участка приходящегося на единый объект недвижимости (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 65-67 Отчета: необходимо применить повышающую корректировку на физическое состояние здания. Объект оценки встроенно-пристроенное помещение (реконструкция 2008 года) находится в хорошем состоянии, объекты аналоги значительно хуже по состоянию (удовлетворительное) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

при доходном походе:

- стр. 76-80 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объект оценки располагается на ул. Октябрьская, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, вблизи остановок общественного транспорта, автовокзала, в ближайшем окружении многоквартирные дома, административные здания (место расположение объекта оценки обладает высоким транспортным и пешим потоком). Объекты аналоги №1,3 расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е. автомобильный или пеший маршрут). Объект аналог №2 находится в соседнем здании (на красной линии, на ул. Октябрьская), но в расчете к объекту аналогу №2 применена понижающая корректировка (что еще раз подтверждает о некорректности произведенного расчета Оценщиком) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 76-80 Отчета: корректировка на местоположение относительно остановок общественного транспорта введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объект оценки располагается на ул. Октябрьская, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, вблизи остановок общественного транспорта, автовокзала, в ближайшем окружении многоквартирные дома, административные здания (место расположение объекта оценки обладает высоким транспортным и пешим потоком). Объекты аналоги №1,3 расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим потоком. Расчет

определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от расстояния до остановок общественного транспорта не корректен и не отражает рыночную информацию (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до остановки общественного транспорта прямой линией, а по расстоянию, которое необходимо пройти до данной остановки общественного транспорта, т.е. пеший маршрут) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 77-80 Отчета: необходимо применить повышающую корректировку на физическое состояние здания. Объект оценки встроенно-пристроенное помещение (реконструкция 2008 года) находится в хорошем состоянии, объекты аналоги №1,2 значительно хуже по состоянию (удовлетворительное) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 82 Отчета: в разделе 12, посвященном затратному подходу, показано, что относительное значение экономического устаревания составляет не менее 15,7%, данный раздел отсутствует, описание тоже. Дополнительное значение (экономическое устаревание) используемое для обоснования максимального значения недозагрузки не обосновано и не подтверждено (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 83-84 Отчета: значение ставки капитализации не соответствует значениям используемых источников. Использование ставки капитализации для Республики Татарстан для отдельно-стоящих зданий торгово-офисного назначения, должно быть сопоставлено с рыночными данными г. Шумерля или рыночными данными Чувашской Республики (в Отчете отсутствует подтверждающая информация). Оценщик завысил ставку капитализации, чтобы уменьшить рыночную стоимость объекта оценки (нарушение п.5 ФСО №3);

1.2. Комиссией установлено, что 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 «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).

### 1.3. Результаты голосования:

принятие решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05 :

Шевлягин А.А. - «за»;

Антонова Т.М. - «за»;

Галкин А.П. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

Рыбаков А.Н. - «за»;

Председатель комиссии – Крылова И.Н. – «за».

**Комиссия решила:** отклонить заявление об оспаривании.

2. В Комиссию 11 января 2021 года (вх. № 77) от \_\_\_\_\_ в  
лице представителя по доверенности \_\_\_\_\_ от  
№ \_\_\_\_\_ поступило заявление об оспаривании результатов определения  
кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером  
21:05 \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Чувашская Республика,  
\_\_\_\_\_, находящегося в собственности \_\_\_\_\_ на основании  
установления рыночной стоимости в отношении данного объекта недвижимости.

Адрес заявителя: Чувашская Республика,

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05 в размере **15 644 275,75** (пятнадцать миллионов шестьсот сорок четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей 75 копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05 рыночной стоимости в размере **9 018 000,00** (девять миллионов восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Рыночная стоимость установлена ООО «  
», ИНН ) в лице оценщика в отчете об оценке № от рыночной стоимости объекта недвижимости: здание, назначение: нежилое, этажность 1, площадь 843,1 кв.м, расположенное по адресу: Чувашская Республика, , кадастровый номер 21:05 (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение рыночной стоимости объекта капитального строительства, является Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет более 30%, а именно **42%**.

2.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии к Отчету озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии .:

при сравнительном походе:

- стр. 66-71 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объекты оценки располагается на ул. Косточкина и входят в единый комплекс торговых площадей торгового центра «Мегаполис» расположенного по ул. Щербакова, соседствующей с центральной ярмаркой, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, в ближайшем окружении многоквартирные дома, торговые объекты, (место расположение объекта оценки обладает высоким транспортным и пешем потоком). Объекты аналоги расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е. автомобильный или пеший маршрут).

Таким образом, объект оценки значительно превосходит по местоположению объекты аналоги (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

при доходном походе:

- стр. 84-89 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объекты оценки располагается на ул. Косточкина и входят в единый комплекс торговых площадей торгового центра «Мегаполис» расположенного по ул. Щербакова, соседствующей с центральной ярмаркой, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, в ближайшем окружении многоквартирные дома, торговые объекты, (место расположение объекта оценки обладает высоким транспортным и пешем потоком). Объекты аналоги №1,3 расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от

расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е. автомобильный или пеший маршрут) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 86-89 Отчета: корректировка на площадь, при расчете рыночной стоимости в рамках доходного подхода, при большой торговой площади объекта оценки, применять не корректно, т.к. торговые площади могут сдаваться в аренду как частями (маленькими торговыми площадями), так и целиком (всю торговую площадь). Используемые для расчета объекты аналоги в рамках доходного подхода не совместимы с объектом оценки по данному фактору (подобранные аналоги имеют маленькую площадь от 91-130 кв.м., что не совместимо с объектами оценки имеющих фактическую площадь от 642,6-1318 кв.м.) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 83-84, 92-93 Отчета: значение ставки капитализации не соответствует значениям используемых источников. Использование ставки капитализации для Республики Татарстан для отдельно-стоящих зданий торгово-офисного назначения, должно быть сопоставлено с рыночными данными г. Шумерля или рыночными данными Чувашской Республики (в Отчете отсутствует подтверждающая информация). Оценщик завысил ставку капитализации, чтобы уменьшить рыночную стоимость объекта оценки (нарушение п.5 ФСО №3);

при затратном подходе:

- стр. 98 Отчета: оценщик занижает класс объекта оценки до уровня С. По данным в Приложении №1 (Классификация торговых объектов по классу качества) объекты оценки относятся к классу В. Занижение класса качества объектов оценки приводит к подбору несоответствующих аналогов (заниженных по стоимости) (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 99-100 Отчета: поправка на конструктивные элементы не корректна, т.к. отсутствует информация, что объект аналог имеет металлический каркас (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 101 Отчета: поправка на класс качества не корректна, оценщик при подборе аналогов и анализа объекта оценки занижил класс качества объектов оценки до эконом-класса. Таким образом, занижает стоимость воспроизводства объектов оценки на -25,6% (нарушение п.5 ФСО №3);

2.2. Комиссией установлено, что 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 «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).

2.3. Результаты голосования:

принятие решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05:

Шевлягин А.А. - «за»;

Антонова Т.М. - «за»;

Галкин А.П. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

Рыбаков А.Н. - «за»;

Председатель комиссии – Крылова И.Н. – «за».

**Комиссия решила:** отклонить заявление об оспаривании.

3. В Комиссию 11 января 2021 года (вх. № 64) от \_\_\_\_\_ в  
 лице представителя по доверенности \_\_\_\_\_ от  
 № \_\_\_\_\_ поступило заявление об оспаривании результатов определения  
 кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером  
 21:05 \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Чувашская Республика,  
 \_\_\_\_\_, находящегося в собственности \_\_\_\_\_ на основании  
 установления рыночной стоимости в отношении данного объекта недвижимости.

Адрес заявителя: Чувашская Республика,

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта капитального строительства с  
 кадастровым номером 21:05 \_\_\_\_\_ в размере **28 437 625,59** (двадцать восемь  
 миллионов четыреста тридцать семь тысяч шестьсот двадцать пять) рублей 59 копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта  
 капитального строительства с кадастровым номером 21:05 \_\_\_\_\_ рыночной  
 стоимости в размере **14 281 000,00** (четырнадцать миллионов двести восемьдесят одна  
 тысяча) рублей 00 копеек.

Рыночная стоимость установлена ООО « \_\_\_\_\_ » (ОГРН  
 \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_) в лице оценщика \_\_\_\_\_ в отчете об оценке  
 № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ рыночной стоимости объекта недвижимости: здание,  
 назначение: нежилое, этажность 1, площадь 1318 кв.м, расположенное по адресу:  
 Чувашская Республика, \_\_\_\_\_, кадастровый номер  
 21:05 \_\_\_\_\_ (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на  
 01.01.2018.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение  
 рыночной стоимости объекта капитального строительства, является Ассоциация  
 саморегулируемая организация оценщиков « \_\_\_\_\_ ».

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет  
 более 30%, а именно **50%**.

3.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация»  
 Минэкономразвития Чувашии к Отчету озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки  
 БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии \_\_\_\_\_:

при сравнительном походе:

- стр. 66-71 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии  
 введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного  
 интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объекты  
 оценки располагается на ул. Косточкина и входят в единый комплекс торговых площадей  
 торгового центра «Мегаполис» расположенного по ул. Щербакова, соседствующей с  
 центральной ярмаркой, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, в  
 ближайшем окружении многоквартирные дома, торговые объекты, (место расположение  
 объекта оценки обладает высоким транспортным и пешим потоком). Объекты аналоги  
 расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим  
 потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от  
 расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию  
 (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой  
 линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е.  
 автомобильный или пеший маршрут).

Таким образом, объект оценки значительно превосходит по местоположению  
 объекты аналоги (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

при доходном походе:

- стр. 84-89 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии  
 введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного  
 интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объекты



оценки располагается на ул. Косточкина и входят в единый комплекс торговых площадей торгового центра «Мегаполис» расположенного по ул. Щербакова, соседствующей с центральной ярмаркой, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, в ближайшем окружении многоквартирные дома, торговые объекты, (место расположение объекта оценки обладает высоким транспортным и пешим потоком). Объекты аналоги №1,3 расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е. автомобильный или пеший маршрут) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 86-89 Отчета: корректировка на площадь, при расчете рыночной стоимости в рамках доходного подхода, при большой торговой площади объекта оценки, применить не корректно, т.к. торговые площади могут сдаваться в аренду как частями (маленькими торговыми площадями), так и целиком (всю торговую площадь). Используемые для расчета объекты аналоги в рамках доходного подхода не совместимы с объектом оценки по данному фактору (подобранные аналоги имеют маленькую площадь от 91-130 кв.м., что не совместимо с объектами оценки имеющих фактическую площадь от 642,6-1318 кв.м.) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 83-84, 92-93 Отчета: значение ставки капитализации не соответствует значениям используемых источников. Использование ставки капитализации для Республики Татарстан для отдельно-стоящих зданий торгово-офисного назначения, должно быть сопоставлено с рыночными данными г. Шумерля или рыночными данными Чувашской Республики (в Отчете отсутствует подтверждающая информация). Оценщик завысил ставку капитализации, чтобы уменьшить рыночную стоимость объекта оценки (нарушение п.5 ФСО №3);

при затратном подходе:

- стр. 98 Отчета: оценщик занижает класс объекта оценки до уровня С. По данным в Приложении №1 (Классификация торговых объектов по классу качества) объекты оценки относятся к классу В. Занижение класса качества объектов оценки приводит к подбору несоответствующих аналогов (заниженных по стоимости) (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 99-100 Отчета: поправка на конструктивные элементы не корректна, т.к. отсутствует информация, что объект аналог имеет металлический каркас (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 101 Отчета: поправка на класс качества не корректна, оценщик при подборе аналогов и анализа объекта оценки занижил класс качества объектов оценки до эконом-класса. Таким образом, занижает стоимость воспроизводства объектов оценки на 25,6% (нарушение п.5 ФСО №3);

3.2. Комиссией установлено, что 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 «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).

3.3. Результаты голосования:

принятие решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05 :

Шевлягин А.А. - «за»;

Антонова Т.М. - «за»;

Галкин А.П. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

Рыбаков А.Н. - «за»;

Председатель комиссии – Крылова И.Н. – «за».

**Комиссия решила:** отклонить заявление об оспаривании.

4. В Комиссию 11 января 2021 года (вх. № 60) от \_\_\_\_\_ в  
лице представителя по доверенности \_\_\_\_\_ от  
№ \_\_\_\_\_ поступило заявление об оспаривании результатов определения  
кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером  
21:05 \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Чувашская Республика,  
\_\_\_\_\_, находящегося в собственности \_\_\_\_\_ на основании  
установления рыночной стоимости в отношении данного объекта недвижимости.

Адрес заявителя: Чувашская Республика, г.Чебоксары,

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта капитального строительства с  
кадастровым номером 21:05 \_\_\_\_\_ в размере **13 822 497,38** (тринадцать миллионов  
восемьсот двадцать две тысячи четыреста девяносто семь) рублей 38 копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта  
капитального строительства с кадастровым номером 21:05 \_\_\_\_\_ рыночной  
стоимости в размере **7 572 000,00** (семь миллионов пятьсот семьдесят две тысячи) рублей  
00 копеек.

Рыночная стоимость установлена ООО « \_\_\_\_\_ » (ОГРН  
\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_) в лице оценщика \_\_\_\_\_ в отчете об оценке  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ рыночной стоимости объекта недвижимости: здание,  
назначение: нежилое, этажность 1, площадь 642,6 кв.м, расположенное по адресу:  
Чувашская Республика, \_\_\_\_\_, кадастровый номер  
21:05 \_\_\_\_\_ (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на  
01.01.2018.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение  
рыночной стоимости объекта капитального строительства, является Ассоциация  
саморегулируемая организация оценщиков « \_\_\_\_\_ ».

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет  
более 30%, а именно **45%**.

4.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация»  
Минэкономразвития Чувашии к Отчету озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки  
БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии \_\_\_\_\_:

при сравнительном походе:

- стр. 66-71 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии  
введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного  
интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объекты  
оценки располагается на ул. Косточкина и входят в единый комплекс торговых площадей  
торгового центра «Мегаполис» расположенного по ул. Щербакова, соседствующей с  
центральной ярмаркой, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, в  
ближайшем окружении многоквартирные дома, торговые объекты, (место расположение  
объекта оценки обладает высоким транспортным и пешем потоком). Объекты аналоги  
расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим  
потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от  
расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию  
(расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой

линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е. автомобильный или пеший маршрут).

Таким образом, объект оценки значительно превосходит по местоположению объекты аналоги (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

при доходном походе:

- стр. 84-89 Отчета: корректировка на местоположение относительно красной линии введена не корректно. Полученные поправки Оценщиком меньше расширительного интервала значения корректировок по данному ценообразующему фактору. Объекты оценки располагается на ул. Косточкина и входят в единый комплекс торговых площадей торгового центра «Мегаполис» расположенного по ул. Щербакова, соседствующей с центральной ярмаркой, с высоким транспортным потоком, на первой линии домов, в ближайшем окружении многоквартирные дома, торговые объекты, (место расположение объекта оценки обладает высоким транспортным и пешем потоком). Объекты аналоги №1,3 расположены на второстепенных улицах, обладающие низким транспортным и пешим потоком. Расчет определения зависимости объекта оценки и объектов аналогов от расстояния до крупных автодорог не корректен и не отражает рыночную информацию (расстояние измеряется не от центра здания/помещения до центра автодороги прямой линией, а по расстоянию, которое необходимо проехать/пройти до данной автодороги, т.е. автомобильный или пеший маршрут) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 86-89 Отчета: корректировка на площадь, при расчете рыночной стоимости в рамках доходного подхода, при большой торговой площади объекта оценки, применять не корректно, т.к. торговые площади могут сдаваться в аренду как частями (маленькими торговыми площадями), так и целиком (всю торговую площадь). Используемые для расчета объекты аналоги в рамках доходного подхода не совместимы с объектом оценки по данному фактору (подобраны аналоги имеют маленькую площадь от 91-130 кв.м., что не совместимо с объектами оценки имеющих фактическую площадь от 642,6-1318 кв.м.) (нарушение п.5 ФСО №3, п.22д ФСО №7);

- стр. 83-84, 92-93 Отчета: значение ставки капитализации не соответствует значениям используемых источников. Использование ставки капитализации для Республики Татарстан для отдельно-стоящих зданий торгово-офисного назначения, должно быть сопоставлено с рыночными данными г. Шумерля или рыночными данными Чувашской Республики (в Отчете отсутствует подтверждающая информация). Оценщик завысил ставку капитализации, чтобы уменьшить рыночную стоимость объекта оценки (нарушение п.5 ФСО №3);

при затратном походе:

- стр. 98 Отчета: оценщик занижает класс объекта оценки до уровня С. По данным в Приложении №1 (Классификация торговых объектов по классу качества) объекты оценки относятся к классу В. Занижение класса качества объектов оценки приводит к подбору несоответствующих аналогов (заниженных по стоимости) (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 99-100 Отчета: поправка на конструктивные элементы не корректна, т.к. отсутствует информация, что объект аналог имеет металлический каркас (нарушение п.5 ФСО №3);

- стр. 101 Отчета: поправка на класс качества не корректна, оценщик при подборе аналогов и анализа объекта оценки занижил класс качества объектов оценки до эконом-класса. Таким образом, занижает стоимость воспроизводства объектов оценки на -25,6% (нарушение п.5 ФСО №3);

4.2. Комиссией установлено, что 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 «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

Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), 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 членами комиссии А.Е.).

4.3. Результаты голосования:

принятие решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:05:010120:317:

Шевлягин А.А. - «за»;

Антонова Т.М. - «за»;

Галкин А.П. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

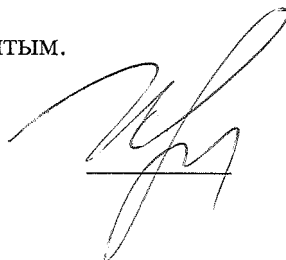
Рыбаков А.Н. - «за»;

Председатель комиссии – Крылова И.Н. – «за».

***Комиссия решила:*** отклонить заявление об оспаривании.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова