



ЧАВАШ 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

02.02.2021 № 1
Шупашкар хули

02.02.2021 № 1
г. Чебоксары

РЕШЕНИЕ

**об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства в
размере рыночной стоимости**

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:
Шевлягина
Александра Алексеевича

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

Рыбакова
Александра Николаевича

уполномоченного по защите прав предпринимателей в
Чувашской Республике

Старостина
Валерия Михайловича

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

При участии секретаря
Комиссии

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

на заседании, проведенном 2 февраля 2021 года, по адресу: Чувашская Республика,
г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию 11 января
2021 года (вх. № 64) от _____ в лице представителя по
доверенности _____ от № _____ заявление об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении объекта
недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	помещение
Кадастровый номер	21:05
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с
кадастровым номером 21:05 _____ в размере **12 226 000,00** (двенадцать миллионов
двести двадцать шесть тысяч) рублей 00 копеек по состоянию на 01.01.2018,
определенной 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), составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
ООО « _____ » (ОГРН , ИНН)	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков « _____ »	рег. № _____ от _____ в реестре Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков « _____ » на основании свидетельства

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 объекта капитального строительства с
кадастровым номером 21:05 _____, и установлении в отношении него рыночной
стоимости на основании отчета об оценке от № _____, выполненного
, в связи с наличием прямой заинтересованности в исходе голосования.

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 «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, что выразилось
в следующем (с учетом пояснений, представленных БУ «Чуваштехинвентаризация»
Минэкономразвития Чувашии и озвученных _____):

- 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 С/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).

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

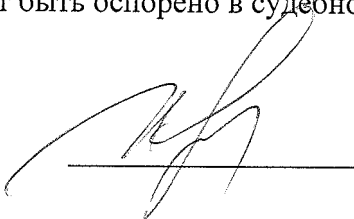
Результаты голосования:

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».

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова