



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНĂВĔН ТАТА ПУРЛĂХ ХУТШĂНĂВĔСЕН
МИНИСТЕРВИ

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

Ш. Ш. Ш. Ш. № *2*
Шупашкар хули

Ш. Ш. Ш. Ш. № *2*
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. № 77) от _____ в лице представителя по
доверенности _____ от № _____ заявление об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении объекта
недвижимого имущества

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

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с
кадастровым номером 21:05 _____ в размере **9 018 000,00** (девять миллионов
восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек по состоянию на 01.01.2018, определенной 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), 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 _____):

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, 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 зависил 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 занизил класс качества объектов оценки до эконом-

класса. Таким образом, занижает стоимость воспроизводства объектов оценки на 25,6% (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»;

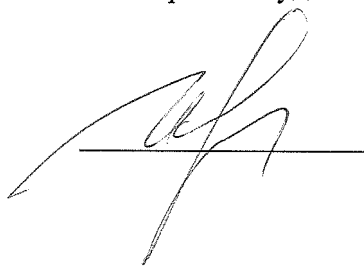
Разумова И.В. - «за»;

Рыбаков А.Н. - «за»;

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

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'И.Н. Крылова', is written over a horizontal line.

И.Н. Крылова