



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНӐВӐН ТАТА ПУРЛАХ 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

08.02.2021 № 4
Шупашкар хули

08.02.2021 № 4
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. № 60) 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 **7 572 000,00** (семь миллионов пятьсот
семьдесят две тысячи) 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 642,6 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 организация 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 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).

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

Результаты голосования:

Шевлягин А.А. - «за»;

Антонова Т.М. - «за»;

Галкин А.П. - «за»;

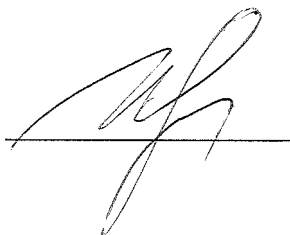
Разумова И.В. - «за»;

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, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal line.

И.Н. Крылова