



ЧĂВАШ 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

10.08.2021 № 23
Шупашкар хули

10.08.2021 № 23
г. Чебоксары

РЕШЕНИЕ

об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости

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:
Протасевич
Алены Александровны

Заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики – главного архитектора Чувашской Республики

Галкина
Андрея Петровича

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

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
Гордеевой
Ольги Ивановны

заместителя начальника отдела государственной политики в области земельных отношений Минэкономразвития Чувашии

на заседании, проведенном 10 августа 2021 года по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Константина Иванова, д.84, рассмотрела поступившее в Комиссию 26 июля 2021 года (вх. №28082) заявление

об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровый номер	
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 4 044 384 (Четыре миллиона сорок четыре тысячи триста восемьдесят четыре) рубля 89 копеек по состоянию на 01.01.2019, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и хозяйственных строений, площадь кв.м, адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, кадастровый номер, составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
Индивидуальный предприниматель	Ассоциация	рег. № от в реестре Ассоциация на основании свидетельства от 05.05.2011

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», требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), 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,):

- стр. 44 Отчета: при определении рыночной стоимости объекта оценки используются не корректные объекты аналоги, которые находятся значительно ниже рынка.

Объект аналог № 1, находится на окраине города, внутри квартала, с разрешенным использованием «Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения по документу: бытовое обслуживание» и на земельном участке находится фундамент разобранного здания. Следовательно, не сопоставим с объектом оценки, по виду разрешенного использования, по местоположению, по характеристики застройки (имеется ухудшающий фактор). Корректировки по ценообразующим факторам на различия объекта оценки и объекта аналога не вносились.

Объекты аналоги № 2, 3 по виду разрешенного использования для эксплуатации мини-рынка и размещение объектов розничной торговли (т.е. размещение некапитальных строений - киоски или палатки). По факту объекты аналоги № 2,3 служат для размещения объектов розничной торговли и автостоянкой для клиентов рыночных точек и торгового центра, расположенного по адресу: Чебоксары, . Учитывая форму, площадь, вид разрешенного использования земельного участка, объекты аналоги № 2, 3 значительно хуже объекта оценки. Корректировки по ценообразующим факторам на различия объекта оценки и объекта аналога не вносились.

Данная информация вводит в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 22 в, д ФСО №7). Данное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки (занижение рыночной стоимости объекта оценки).

- стр. 47-53 Отчета: при определении корректировки на местоположение не учтены все ценообразующие факторы. Применение корректировки на зону расположения скорректировано не корректно. Объект оценки расположен вблизи центра города Чебоксары в микрорайоне Текстильщиков, до остановки общественного транспорта с высоким транспортным потоком 170 метров, а объект аналог №1 расположен на окраине города Чебоксары в микрорайоне Альгешево, внутри квартала на удаленности от остановок общественного транспорта. Объект аналог №1 находится по местоположение, в низком ценовом диапазоне рыночных цен на коммерческую недвижимость. Значение корректировки для объектов аналогов значительно выше, чем применил Оценщик.

Данная информация вводит в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 22 д ФСО №7). Данное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки (занижение рыночной стоимости объекта оценки). Данная информация вводит в заблуждение и оказывает существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки (занижение стоимости) (нарушение п.5 ФСО №3, п. 22 д ФСО №7);

- стр. 47-53 Отчета: При определении корректировки на наличие коммуникаций, на обеспеченность газоснабжением, Оценщик принимает значение для объектов аналогов «На участке имеются коммуникации, но отсутствуют распределительные сооружения». Отсутствует обоснование и пояснения, что объекты аналоги имеют подключенные коммуникации (газоснабжение). Не имея подтвержденных данных по объектам аналогам нельзя применять понижающую корректировку, или исходить из возможности (доступности) подключения данной коммуникаций.

Данная информация вводит в заблуждение и оказывает существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки (занижение стоимости) (нарушение п.5 ФСО №3, п. 22 д ФСО №7).

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

Результаты голосования:

Крылова И.Н. - «за»;

Протасевич А.А. - «за»;

Галкин А.П. - «за»;

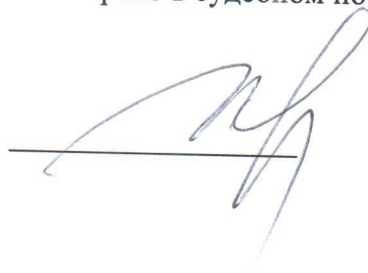
Рыбаков А.Н. - «за»;

Старостин В.М. - «за».

я

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова