



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

08.09.2021 № 25
Шупашкар хули

08.09.2021 № 25
г. Чебоксары

РЕШЕНИЕ

об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

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

Разумовой
Ираиды Вячеславовны

генерального директора общества с ограниченной
ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга
«Автопрогресс», член 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

Гордеевой
Ольги Ивановны

заместителя начальника отдела государственной политики
в области земельных отношений Минэкономразвития
Чувашии

на заседании, проведенном 8 сентября 2021 года, по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию 10 августа 2021 года (вх. № 30305)

заявление об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровый номер	
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером _____ в размере 2 407 000 рублей (Два миллиона четыреста семь тысяч) рублей 00 копеек по состоянию на 01.01.2019, определенной в отчете от 19.07.2021 № _____ об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (адрес: Чувашская Республика, _____ (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	Ассоциация _____	рег.№ _____ от 13.12.2007 в реестре ассоциации

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, 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

- стр. 32-34 Отчета: анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений составлен по Чувашской Республике на основании 12 предложений. Оценщик не предоставил рынок индивидуальной жилой недвижимости в г. Шумерля (нарушение п.5 ФСО №3, п.11 в №7);

- стр. 45-51 Отчета: в анализе фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен представлен анализ земельных участков коммерческого назначения города Чебоксары, которые реализуются через торги. Данная информация не используется в Отчете и вводит в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 11 в ФСО №7). Данные нарушения приводят к формированию ошибочного представления пользователя отчета о диапазоне рыночной стоимости объекта оценки.

стр. 74-76 Отчета: применение корректировки на назначение (на категорию и вид разрешенного использования) введено не корректно.

Оценщик применил понижающую корректировку -48% для всех объектов аналогов. Объекты аналоги №1,2 сопоставимы по виду разрешенного использования и категории земель, т.е. земли населенных пунктов под сельскохозяйственное производство. Объекты аналоги №3,4 являются землями сельскохозяйственного назначения за пределами

населенного пункта, а именно в поле. Объекты аналоги №3,4 находятся в другой категории земель и не соответствуют по виду разрешенного использования. В отношении объектов аналогов №1,2 корректировка не применима, сопоставимые объекты аналоги с объектом оценки по данному ценообразующему фактору. В отношении объектов аналогов №3,4 необходимо применить повышающую корректировку по данному ценообразующему фактору.

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

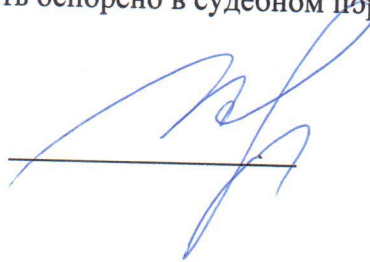
По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:** *отклонить заявление об оспаривании.*

Результаты голосования:

Крылова И.Н. - «за»;
Протасевич А.А. - «за»;
Разумова И.В. - «за»;
Рыбаков А.Н. - «за»;
Старостин В.М. - «за».

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова