



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

13.01.2012 № 1
Шупашкар хули

13.01.2012 № 1
г. Чебоксары

Протокол
заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости

16.00 час.

Председатель комиссии Крылова Ирина Николаевна - заместитель министра экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики

Секретарь комиссии Гордеева Ольга Ивановна – заместитель начальника отдела государственной политики в области земельных отношений Минэкономразвития Чувашии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Антонова Татьяна Михайловна начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Галкин Андрей Петрович генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Чебоксарская экспертно-сервисная компания, член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

Разумова Ираида Вячеславовна генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс», член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

Рыбаков Александр Николаевич уполномоченный по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике

Старостин Валерий
Михайлович

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

Присутствовавшие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

и.о. начальника отдела кадастровой оценки
БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития
Чувашии

Председательствующим объявляется заседание открытым.

На заседании присутствуют 6 членов Комиссии. Кворум составляет 75 %.

Заседание объявляется продолженным.

Повестка заседания:

1. О рассмотрении заявления в лице представителя по доверенности от 02.12.2021 № (вх. от 17.12.2021 № 49012) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером расположенного по адресу: Чувашская Республика, Докладчик: Крылова И.Н.
 2. О рассмотрении заявления ООО «» в лице представителя по доверенности от 12.11.2021 б/н (вх. от 21.12.2021 № 49399) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Докладчик: Крылова И.Н.
 3. О рассмотрении заявления ООО «» в лице представителя по доверенности от 19.10.2021 об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Докладчик: Крылова И.Н.
 4. О рассмотрении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Докладчик: Крылова И.Н.
- Секретарь Гордеева О.И. известила членов комиссии, что член комиссии заявил о самоотводе при принятии решения по рассмотрению спора о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером и установлении в отношении него рыночной стоимости на основании Отчета от 01.12.2021 № рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, площадь 1940 кв.м, адрес: Чувашская Республика,

Рыночная стоимость установлена ООО «
(ИНН , ОГРН) в лице оценщика
(далее - Оценщик) в отчете от 01.12.2021 № об определении
рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: склады, площадь 1940 кв.м, адрес: Чувашская Республика,
, кадастровый номер (далее – Отчет).

Рыночная стоимость определена по состоянию на 01.01.2019 г.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение
рыночной стоимости земельного участка, является Ассоциация «
».

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет более
30%, а именно 40 % процентов.

1.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация»
Минэкономразвития Чувашии к Отчету, озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки
БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии :

Определенная Оценщиком величина рыночной стоимости земельного участка с
кадастровым номером площадью 1940 кв.м, расположенного по
адресу: Чувашская Республика , по состоянию на
01.01.2019 в размере 1 954 309 (Один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи триста
девять) рублей 48 копеек является достоверной.

1.2. Комиссией установлено, что содержание Отчета 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 от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 (ФСО № 1,
ФСО № 2, ФСО № 3), от 25.09.2014 № 611 (ФСО №7) (с учетом пояснений,
представленных БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии, и
озвученных).

1.3. Результаты голосования:

принятие решения об определении кадастровой стоимости земельного участка с
кадастровым номером в размере его рыночной стоимости:

Крылова И.Н. - «за»;
Антонова Т.М. - «за»;
Галкин А.П. - «за»;
Разумова И.В. - «за»;
Рыбаков А.Н. - «за».

Комиссия решила: *определить кадастровую стоимость земельного участка с
кадастровым номером в размере его рыночной стоимости -
1 954 309 (Один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи триста девять) рублей
48 копеек, определенной по состоянию на 01.01.2019 г.*

2. В Комиссию 21 декабря 2021 года (вх. № 49399) от ООО «
» (ИНН , ОГРН) в лице представителя
по доверенности от 12.11.2021, поступило заявление об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с
кадастровым номером площадью 27346 кв.м, расположенного по адресу:
Чувашская Республика, , находящийся в
собственности ООО «
», на основании установления рыночной
стоимости в отношении данного земельного участка.

Адрес заявителя: Чувашская Республика,

Предмет спора: кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером в размере **32 942 085** (Тридцать два миллиона девятьсот сорок две тысячи восемьдесят пять) рубля **44** копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении земельного участка с кадастровым номером рыночной стоимости в размере **25 308 000** (Двадцать пять миллионов триста восемь тысяч) рублей **00** копеек.

Рыночная стоимость установлена ООО «
(ИНН , ОГРН) в лице оценщика
(далее - Оценщик) в отчете № от 02.12.2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером площадью 27346 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика, (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на 27.02.2020 г.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение рыночной стоимости земельного участка, является «

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет менее 30%, а именно **23 %** процента.

2.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии к Отчету, озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии :

Определенная Оценщиком величина рыночной стоимости земельного участка, с кадастровым номером площадью 27346 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика, , по состоянию на 27.02.2020 в размере **25 308 000** (Двадцать пять миллионов триста восемь тысяч) рублей **00** копеек является достоверной.

2.2. Комиссией установлено, что содержание Отчета 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 от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), от 25.09.2014 № 611 (ФСО №7) (с учетом пояснений, представленных БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии, и озвученных).

2.3. Результаты голосования:
принятие решения об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером в размере его рыночной стоимости:

Крылова И.Н. - «за»;
Антонова Т.М. - «за»;
Галкин А.П. - «за»;
Разумова И.В. - «за»;
Рыбаков А.П. - «за»;
Старостин В.М. - «за».

Комиссия решила: определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером в размере его рыночной стоимости - 25 308 000 (Двадцать пять миллионов триста восемь тысяч) рублей, определенной по состоянию на 27.02.2020 г.

3. В Комиссию 23 декабря 2021 года (вх. № 49810) от ООО «
(ИНН ОГРН) в лице представителя по доверенности от 19.10.2021 поступило заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым

номером _____, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. _____, находящегося в собственности ООО «_____»,
 основании установления рыночной стоимости в отношении данного земельного участка.

Адрес заявителя: Чувашская Республика,

Предмет спора: кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером _____ в размере **25 237 123** (Двадцать пять миллионов двести тридцать семь тысяч сто двадцать три) рубль **58** копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении земельного участка с кадастровым номером _____ рыночной стоимости в размере **11 642 000** (Одиннадцать миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость установлена ООО «_____» (ИНН _____) в лице оценщика _____ (далее - Оценщик) в отчете от 26.08.2021 № _____ об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером _____, площадью 3814 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, _____ (далее - Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на 01.01.2019 г.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение рыночной стоимости земельного участка, является Ассоциация «_____».

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет более 30%, а именно 54 % процентов.

3.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии к Отчету, озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии _____:

- стр. 65-66, раздел 9.3 Отчета: При отборе объектов аналогов Оценщик необоснованно исключил предложение № 7 «Исключен, т.к. стоимость 1 кв.м. выше средней, его использование приведет к занижению итогового результата». Предложение №7 представляет земельный участок, расположенный по адресу: г. Чебоксары, пл. Речников, согласно ПЗЗ находится в зоне О-1, подзоне И - исторический центр. Так же не учтено, что объект оценки и предложение № 7 находятся в зоне экономической привлекательности, и соответственно ценовой диапазон значительно выше, чем представлены в анализе рынка. Данная информация вводит в заблуждение (нарушение п.5 ФСО №3, п. 11в, п. 22 б ФСО №7). Данное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки;

- стр. 73-82, раздел 9 Отчета: корректировка на местоположения (район расположения) введена не корректно. Объект оценки находится в историческом центре, в зоне экономической привлекательности, в отличие от объектов аналогов, используемых в расчете сравнительного подхода рыночной стоимости. Оценщик применил значения для объекта оценки «центры административных районов», вместо значения «культурный и исторический центр», тем самым занижил значения корректировок 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;

- стр. 73-82, раздел 9 Отчета: корректировка на местоположения (расположение относительно «красной линии») введена не корректно. Объект оценки находится внутриквартально, если смотреть относительно крупных магистралей. Объекты аналоги также находятся на дорогах с низким транспортным потоком. Объекты аналоги №1,2 находятся на прилегающей территории торгового центра и подъезд к ним не возможен без пересечения соседних участков. Объекты аналоги №1,2 находятся в спальном районе многоэтажной застройки. Объект аналог №3 не имеет заезд с автомагистрали, тем самым доступ осуществляется через улицу с минимальным транспортным потоком. Таким образом, применение корректировок Оценщиком не допустимо, отсутствует обоснования

принятия данных корректировок. Не качественно произведен анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки и объектов аналогов. 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.

3.2 Комиссией установлено, что содержание Отчета не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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).

3.3. Результаты голосования:

принятие решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером

Крылова И.Н. - «за»;
 Антонова Т.М. - «за»;
 Галкин А.П. - «за»;
 Разумова И.В. - «за»;
 Рыбаков А.П. - «за»;
 Старостин В.М. - «за».

Комиссия решила: отклонить заявление об оспаривании.

4. В Комиссию 24 декабря 2021 года (вх. № 50184) от поступило заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером , расположенного по адресу: Чувашская Республика, , принадлежащего . на праве собственности, на основании установления рыночной стоимости в отношении данного земельного участка.

Адрес заявителя: Чувашская Республика,

Предмет спора: кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером в размере **10 867 663** (Десять миллионов восемьсот шестьдесят семь тысяч шестьсот шестьдесят три) рублей **08** копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении земельного участка с кадастровым номером рыночной стоимости в размере **6 800 000** (Шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей **00** копеек.

Рыночная стоимость установлена ООО « (ИНН , ОГРН) в лице оценщика (далее - Оценщик) в отчете от 20.11.2021 № об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером расположенного по адресу: Чувашская Республика, (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на 01.01.2019 г.

Саморегулируемой организацией оценщиков, член которой осуществил определение рыночной стоимости земельного участка, является Некоммерческое Партнерство «
».

Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет более 30%, а именно 37,5 % процентов.

4.1. Пояснения, представленные БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии к Отчету, озвучены оценщиком отдела кадастровой оценки БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии :

Определенная Оценщиком величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Чувашская Республика _____, по состоянию на 01.01.2019 в размере 6 800 000 (Шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек является достоверной.

4.2. Комиссией установлено, что содержание Отчета 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 от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), от 25.09.2014 № 611 (ФСО №7) (с учетом пояснений, представленных БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии, и озвученных _____).

4.3. Результаты голосования:

принятие решения об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером _____ в размере его рыночной стоимости:

Крылова И.Н. - «за»;
 Антонова Т.М: - «за»;
 Разумова И.В. - «за»;
 Рыбаков А.Н. - «за»;
 Старостин В.М. - «за».

Комиссия решила: определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером _____ в размере его рыночной стоимости - 6 800 000 (Шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей, определенной по состоянию на 01.01.2019 г.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова