



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНĂВĔН ТАТА ПУРЛАХ 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

25.01.2022 № 11  
Шупашкар хули

25.01.2022 № 11  
г. Чебоксары

**РЕШЕНИЕ**

**об определении кадастровой стоимости земельного участка 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:

Протасевич  
Алена Александровна

заместитель министра строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Чувашской  
Республики – главный архитектор Чувашской Республики

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», член 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

Органдеевой Валентины  
Демьяновны

главного специалиста-эксперта отдела учета и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества Минэкономразвития Чувашии

на заседании, проведенном 25 января 2022 года, по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию 29 декабря 2021 года (вх. № 50891) от гаражного кооператива «  
(ОГРН ) в лице представителя по доверенности от 24.12.2021 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 в отношении земельного участка с кадастровым номером рыночной стоимости в размере 37 027 000 (Тридцать семь миллионов двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек, определенной в отчете № от 10.12.2021 об определении рыночной стоимости земельного участка кадастровый номер , расположенного по адресу: Чувашская Республика, составленном оценщиком:

| фамилия, имя, отчество оценщика              | наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик | реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                 |
|--|--|---|
| ООО «<br>(ИНН ,<br>ОГРН )<br>в лице оценщика | Некоммерческое партнерство<br><br>« »  | рег. № от 17.05.2016 в реестре Некоммерческого партнерства «<br>оценщиков « »,<br>свидетельство от 17.05.2016 № |

В результате рассмотрения заявления Комиссией **УСТАНОВЛЕНО:**

Содержание Отчета не соответствует требованиям:

- раздел 9.2 (стр. 65-75) Отчета: Объекты аналоги, используемые при определении рыночной стоимости, в рамках сравнительного подходы подобраны не корректно. Объект аналог №1 и №7 является одним и тем же объектом недвижимости. Данная информация вводит в заблуждение, нарушение п. 5 ФСО №3. Нарушение п. 11 б) ФСО №7. Данное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

- раздел 9.4 (стр. 82-89) Отчета: Корректировка на обременения (сервитуты) земельного участка внесена не корректно.

Во первых: Объекты аналоги № 1-7 (все объекты аналоги) на земельном участке имеют обременения. Оценщик не рассматривает наличие обременений у объектов аналогов, а считает, что обременения имеются только у объекта оценки. Таким образом,



занижает рыночную стоимость объекта оценки. Необходимо скорректировать стоимость с учетом данных обременений, т.е. применить повышающую корректировку.

Во-вторых: Оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета, производилась оценщиком экспертно, на основании собственного опыта и профессиональных знаний, имеющихся статистических, аналитических и иных данных, с учетом данных опроса, проведенного оценщиком среди предприятий, занимающихся строительно-технической экспертизой и оценкой объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков (ООО «Оценка-Гарант» тел. (8352) 270775, 372969, ООО «Чебоксарская экспертно-сервисная компания» тел. (8352) 552656, 574333, ООО «Консалтинговый центр «Содействие» тел. (8352) 370468, ООО «ИФКМ» +7 (927) 6673080).

Согласно представленным таблицам с балльными оценками вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета, земельный участок сильно ограничен в использовании. Но согласно фактическому использованию и имеющим объектов недвижимости на данном земельном участке, земельный участок используется по фактическому назначению и не ограничен в использовании, которые указаны в таблицах экспертных оценках.

В-третьих: Балльная оценка вероятности возникновения работ у землепользователя (собственника), связанных с необходимостью учета запрета, по опросным данным ООО «Чебоксарская экспертно-сервисная компания», ООО «ОценкаГарант», ООО «ИФКМ», ООО «Консалтинговый центр «Содействие» была сделана для земельного участка, расположенного в г. Чебоксары, ш. Марпасадское, д. 12, данный объект не является объектом оценки.

В приложении имеются опросные листы, которые свидетельствуют о данном нарушении. И в приложениях отсутствуют опросные листы ООО «ИФКМ», ООО «Консалтинговый центр «Содействие»

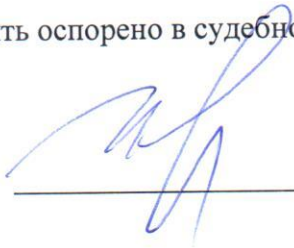
Данная информация вводит в заблуждение, нарушение п. 5 ФСО №3. Нарушение п. 22 б), д) ФСО №7. Данное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

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

Крылова И.Н. - «за»;  
Протасевич А.А. - «за»;  
Антонова Т.М. - «за»;  
Галкин А.П. - «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