



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

13.01.2022 № 3  
Шупашкар хули

13.01.2022 № 3  
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:

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  
Гордеевой  
Ольги Ивановны

заместителя начальника отдела государственной политики  
в области земельных отношений Минэкономразвития  
Чувашии

на заседании, проведенном 13 января 2022 года, по адресу: Чувашская Республика,  
г.Чебоксары, ул.К.Иванова, д.84, каб.28, рассмотрела поступившее в Комиссию  
23 декабря 2021 года (вх. № 49810) от ООО « » (ИНН , ОГРН  
) в лице представителя от 19.10.2021  
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 рыночной стоимости объекта  
недвижимости с кадастровым номером в размере **11 642 000**  
(Одиннадцать миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей по состоянию на 01.01.2019,  
определенной 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,  
, составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
ООО « » (ИНН ) в лице оценщика	Региональная ассоциация оценщиков	рег. № от 30.12.2011 в реестре саморегулируемой организации « », свидетельство от 17.08.2018 №

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 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. 65-66 раздел 9.3 Отчета: при отборе объектов аналогов Оценщик не  
обосновано 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, и  
наиболее сопоставимый по местоположению (находится в непосредственной близости).

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 аналогии также находятся на дорогах с низким транспортным потоком. Объекты аналогии №1,2 находятся на прилегающей территории торгового центра и подъезд к ним невозможен без пересечения соседних участков. Объекты аналогии №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, отсутствуют обоснования принятия данных корректировок. Некачественно 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.

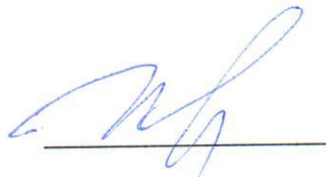
По результатам рассмотрения заявления Комиссия **РЕШИЛА:** *отклонить заявление об оспаривании.*

Результаты голосования:

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

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова