



ЧУВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНАВЕН ТАТА ПУРЛАХ ХУТШАНАВЭСЕН  
МИНИСТЕРСТВИ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

(Минэкономразвития Чувашии)  
Представительский бульвар, д. 10, г. Чебоксары, Чувашская Республика, 428004, тел. (8352) 56-52-22, факс (8352) 56-52-22, (доб. 2302)  
e-mail: economy@serp.ru, www.economy.serp.ru, ОКПО 00086266, ОГРН 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/21001001

19.03.2021 № 3  
Шупашкар Хули

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:

Гордеева Ольга Ивановна - заместитель начальника отдела  
государственной политики в области земельных отношений  
Минэкономразвития Чувашии

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:  
Шевлягин Александр  
Алексеевич

заместитель министра строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Чувашской  
Республики – главный архитектор Чувашской Республики  
(заместитель председателя комиссии)

Антонова Татьяна  
Михайловна

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

Раумова  
Вячеславовна

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

Рыбаков  
Николаевич

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в  
Чувашской Республике

Старостин  
Михайлович

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

Присутствовавшие на заседании комиссии, не являющиеся членами комиссии:

Майоров Андрей Вячеславович  
оценщик отдела кадастровой оценки  
«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 А об оспаривании результатов  
определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером  
21:01:020703:151, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары,

Докладчик: Крылова И.Н.

2. О рассмотрении заявления ООО «В. » в лице представителя по доверенности  
от 17.02.2021 №6/н об оспаривании результатов  
определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером  
21:01:030105:4195, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары,

Докладчик: Крылова И.Н.

1. В Комиссию 3 марта 2021 года (вх. № 8312) от Л.  
(ИНН: ) поступило заявление об оспаривании результатов

определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером  
21:01:020703:151, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары,  
находящегося в муниципальной собственности г. Чебоксары,  
предоставленного Л. по договору аренды земельного участка от 11.01.2021  
№1/6304-Л, на основании установления рыночной стоимости от 11.01.2021  
объекта недвижимости.

Адрес заявителя: Чувашская Республика, г. Чебоксары.

Рыночная стоимость установлена ООО «Н.

) оценщиком (далее Оценщик) в отчете № 27-01/21 от  
19.01.2021 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок  
площадью 9256 кв.м. с кадастровым номером 21:01:020703:151, категория земель: земли  
населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации цеха  
железобетонных изделий и склада цемента, для иного использования (далее - Отчет)).  
Рыночная стоимость определена по состоянию на 01.01.2019.

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

1.1. Предмет спора: кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым  
номером 21:01:020703:151 в размере 15 449 744 (Пятнадцать миллионов четырехсот сорок  
девять тысяч семьсот сорок четыре) рубля 96 копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении земельного  
участка с кадастровым номером 21:01:020703:151 рыночной стоимости в размере  
9 347 000 (Девять миллионов триста сорок семь тысяч) рублей. Разница между  
кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет более 30%, а именно 39,5 %  
процента.

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

БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии Майоровым Андреем Вячеславовичем:

Стр. 61-71 Отчета: В расчете определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода введены некорректно корректировки.

Понижающая корректировка на наличие свободного подъезда введена не корректно. Объект оценки и объект-аналог № 4 расположены в глубине промышленной застройки, не имеют свободного доступа для въезда. Въезд осуществляется через соседние участки, не являющиеся участком с сетью. По данному показателю объект оценки и объект-аналог № 4 схожи. Характеристики по данному ценообразующему фактору для объектов аналогов №1,2,3 Оценщик не уточнял, таким образом ввел в заблуждение, которое привело к снижению при расчете рыночной стоимости (в случае применения единообразия при определении ценообразующих факторов для объекта оценки и для объектов аналогов).

Объект-аналог №1 не имеет свободного проезда, проезд осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 21:01:030306:67. Объекты аналог №2,3 не имеют свободного проезда, проезд осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 21:01:020705:1161.

Понижающая корректировка на обеспеченность коммуникациями введена не корректно. Объект оценки и объект-аналог не располагают наличием инженерных коммуникаций газоснабжения. В источниках информации, представленных Оценщиком, отсутствуют информация по газоснабжению. Объекты аналог №1,2,3,4 являются не застроенными (коммуникации отсутствуют или подключены частично (например, только электричество). Таким образом, наиболее приемлемо при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей оспаривания исходить из возможности подключения коммуникаций.

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

Определенная Оценщиком величина рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 21:01:020703:151, расположенного по адресу: г. Чебоксары, триста сорок семь тысяч рублей является недостоверной.

1.3. Комиссией установлено, что 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 Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (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 и озвученных Майоровым А.В.).

#### 1.4. Результаты голосования:

принятие решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 21:01:020703:151:

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

Председатель комиссии – Кралова И.Н. - «за».

**Комиссия решила: отклонить заявление об оспаривании.**

2. В Комиссию 24 февраля 2021 года (вх. № 7154) от ООО «В» (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН: \_\_\_\_\_) в лице представителя по доверенности С\_\_\_\_\_ от 17.02.2021 №6/н поступило заявление об оспаривании результатов

определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 21:01:030105:4195, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ООО «В», находящегося в общей долевой собственности ООО «В» \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, на основании установления рыночной стоимости в отношении данного объекта недвижимости.

Адрес заявителя: Чувашская Республика, г. Чебоксары,

Рыночная стоимость установлена Индивидуальным предпринимателем З \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРНИП \_\_\_\_\_) (далее –

Оценщик) в отчете от 01.02.2021 №11/2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и сооружений, площадь 1970 кв.м, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, кадастровый номер 21:01:030105:4195 (далее – Отчет). Рыночная стоимость определена по состоянию на 01.01.2019.

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

2.1. Предмет спора: кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 21:01:030105:4195 в размере 11 773 350 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят три тысячи триста пятьдесят) рублей 40 копеек.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:01:030105:4195 рыночной стоимости в размере 5 890 871 (Пять миллионов восемьсот девяносто тысяч восемьсот семьдесят один) рубль 30 копеек. Разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью составляет более 30%, а именно 49,9 % процента.

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

Определенная Оценщиком величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 21:01:030105:4195, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, по состоянию на 01.01.2019 в размере 5 890 871 (Пять миллионов восемьсот девяносто тысяч восемьсот семьдесят один) рубль 30 копеек является достоверной.

2.3. 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 Майоровым А.В.).

#### 2.4. Результаты голосования:


принятие решения об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 21:01:030105:4195 в размере его рыночной стоимости.

Шевлягин А.А. - «за»;

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

*Комиссия решила: определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 21:01:030105:4195 в размере его рыночной стоимости - 5 890 871 (Пять миллионов восемьсот девяносто тысяч восемьсот семьдесят один) рубль 30 копеек, определенной по состоянию на 01.01.2019.*

Заседание объявляется закрытым.



Председатель комиссии

И.Н. Крылова