



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНӐВӐН ТАТА ПУРЛӐХ ХУТШӐНӐВӐСЕН
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

01.06.2021 № 12
Шупашкар хули

01.06.2021 № 12
г. Чебоксары

РЕШЕНИЕ

об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости

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:
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 1 июня 2021 года по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Константина Иванова, д.84, рассмотрела поступившее в Комиссию 4 мая 2021 года (вх. №17354) заявление от

от 24.03.2021 № б/н об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровый номер	
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 6 429 921 (Шесть миллионов четыреста двадцать девять тысяч девятьсот двадцать один) рубль 42 копейки по состоянию на 01.01.2019, определенной в отчете от 17.03.2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания (участок №1), площадь кв.м, адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, , кадастровый номер , составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
Индивидуальный предприниматель	Ассоциация	рег. от в реестре Ассоциация

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 Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 (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 .):

- стр. 47-53 Отчета: При определении корректировки на местоположение не учтены все ценообразующие факторы. Применение корректировки на зону расположения скорректировано не корректно. Объект оценки расположен в зоне делового, общественного и коммерческого назначения и находится вблизи с крупными магазинами и административными зданиями, расположенные по ул. Калинина. Значение корректировки для объектов аналогов значительно выше, чем применил Оценщик.

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

- стр. 47-53 Отчета: При определении корректировки на местоположение не учтены все ценообразующие факторы. Применение корректировки на расположение относительно красной линии введено не корректно. Объект оценки располагается на красной линии с автомобильной дорогой с высоким транспортным потоком, также объект оценки имеет отдельный заезд и парковочную зону. Объект аналог №1 располагается внутри квартала на окраине города (обладает низким транспортным потоком), объекты аналоги №2,3,4 располагаются на восторостепенных улицах, и обладают средним (если рассматривать относительно объекта

оценки). Таким образом, применение Оценщиком введенных корректировок, приводит к занижению рыночной стоимости объекта оценки.

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

- стр. 47-53 Отчета: При определении корректировки на наличие коммуникаций, на обеспеченность газоснабжением, Оценщик принимает значение для объектов аналогов «На участке имеются коммуникации, но отсутствуют распределительные сооружения». Отсутствует обоснование и пояснения, что объекты аналоги имеют подключенные коммуникации (газоснабжение). Не имея подтвержденных данных по объектам аналогам нельзя применять понижающую корректировку, или исходить из возможности (доступности) подключения данной коммуникаций.

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

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

Результаты голосования:

Галкин А.П. - «за»;

Разумова И.В. - «за»;

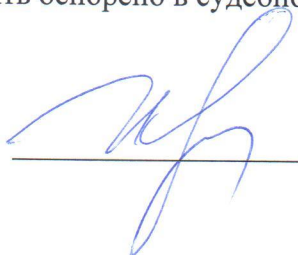
Рыбаков А.Н. - «за»;

Старостин В.М. - «за»;

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

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова