



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНĂВĔН ТАТА ПУРЛĂХ ХУТШАНĂВĔСЕН
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

01.06.2021 № 13
Шупашкар хули

01.06.2021 № 13
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. №17353) заявление

от 26.04.2021 № б/н об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровый номер	номером
Адрес	Чувашская Республика,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 2 548 300 (Два миллиона пятьсот сорок восемь тысяч триста) рублей 00 копеек по состоянию на 01.01.2019, определенной в отчете № от 23.04.2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью кв.м, с кадастровым номером , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для содержания торговли, общественного питания и бытового обслуживания, адрес: Чувашская , составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
ООО	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков	рег. № от в реестре Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков

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. 22-26 Отчета: В представленном анализе предложений по продаже земельных участков, представлены всего 7 предложений по Чувашской Республики, что не соответствует действительности. Используемые источники информации Оценщиком в Отчете, такие как: <https://www.beboss.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://ruads.ru> (архив авито); располагают большим количеством предложений по продаже земельных участков, как в г. Канаше, в ближайшем окружении г. Канаш, так же имеются сопоставимые по площади и по местоположению (наиболее сопоставимые населенные пункты с объектом оценки) земельные участки по Чувашской Республики. Оценщик использовал в анализе предложений не объективную рыночную информацию, тем самым представил заниженные показатели диапазона значений цен предложений.

Данная информация вводит в заблуждение и приводят к формированию ошибочного представления о диапазоне рыночной стоимости объекта оценки (нарушение п.5 ФСО №3, п. 11 в ФСО №7);

- стр. 33-37 Отчета: Определенная корректировка Оценщиком по ценообразующему фактору «местоположение в пределах населенного пункта» рассчитано не корректно. Объект аналог №3 располагается в спальном микрорайоне среднеэтажной и малоэтажной застройки. Объект аналог №3 отдален от административного центра города Цивильск. Таким образом,

применение понижающей корректировки в размере «-14%» недопустимо для объекта аналога №3.

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. 33-37 Отчета: Определенная корректировка Оценщиком по ценообразующему фактору «расположение относительно красной линии» рассчитано не корректно. Объект аналог №3 располагается внутри квартала и отдален от автомобильной дороги (возможно, что выезд осуществляется через соседние участки). Объект аналог №3 значительно хуже объекта аналога №1 и объекта оценки. Необходимо введение повышающей корректировки для объекта аналога №3 по данному ценообразующему фактору.

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»;

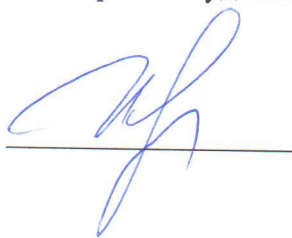
Рыбаков А.Н. - «за»;

Старостин В.М. - «за»;

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

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии



И.Н. Крылова