



ЧУВАШ РЕСПУБЛИКИН ЭКОНОМИКА АТАЛАНАВБЕН ТАТА ПУРЛАХ ХУТШАНАВБЕСЕН
МИНИСТЕРСТВИ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Председательский бульвар, д. 10, г. Чебоксары, Чувашская Республика, 430004, тел. (8352) 36-52-22, факс (8352) 36-52-22 (доб.2302)
e-mail: esopolnu@срр.рф, www.esopolnu.ru, ОГРН/ОГРНИП 1022101136507, ИНН/КПП 2128015438/213001001

19.03.2021 № 6
Шушпавар хули 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: Шевягина Александра Алексеевича заместителя министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики - главного архитектора Чувашской Республики (заместителя председателя комиссии)

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

Разумовой Вячеславовны Ираиды генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки, экспертизы, консалтинга «Автопрогресс», члена некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

Рабкова Николаевича Александра уполномоченного по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике

Старостина Михайловна Валерия 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 19 марта 2021 года по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Констаantina Иванова, д.84, рассмотрела поступившее в Комиссию 3 марта 2021 года (вх. № 8312) заявление от Л^т (ИНН^т) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровый номер	21:01:020703:151
Адрес	Чувашская Республика, Чувашская Республика, г. Чебоксары,

Основание подачи заявления: установление рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 9 347 000 (Девять миллионов триста сорок семь тысяч) рублей по состоянию на 01.01.2019, определенной 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, составленном оценщиком:

фамилия, имя, отчество оценщика	наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	развития документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
Е. ООО « (ИНН ОГРН	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	рег. № от 28.12.2007 в реестре Ассоциация «Русское общество оценщиков» на основании свидетельства от 22.07.2020 №000С

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» (далее - Закон об оценке), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (с учетом пояснений, представленных БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии и озвученных Майоровым А.В.):

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

Понижающая корректировка на наличие свободного полязда 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 уличной сетью. По данному показателю объекту 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 аналогии №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 объекты-аналоги не располагают наличием инженерных коммуникаций газоснабжения. В источниках информации, представленных Оценщиком, отсутствует информация по газоснабжению. Объекты-аналоги №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).

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

Результаты голосования:
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».

Настоящее решение может быть оспорено в судебном порядке.

Председатель комиссии

И.Н. Крылова

