

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ
(МИНЭКОНОРАЗВИТИЯ РА)



АЛТАЙ РЕСПУБЛИКАНЫН
ЭКОНОМИКАЛЫК ӨЗҮМИНИНГ
МИНИСТЕРСТВОЗЫ
(АР МИНЭКОНОМӨЗҮМИ)

В.И. Чаптынова ул., д.24, г. Горно-Алтайск,
Республика Алтай, 649000,
тел/ факс. (388 22) 2-65-95, E-mail: mineco04@mail.ru,
ОКПО 24264330, ОГРН 1140411003589
ИНН/КПП 0411170520 /041101001

Чаптыновтың ор., т.24, Горно-Алтайск к.,
Алтай Республика, 649000,
тел/факс. (388 22) 2-65-95, E-mail: mineco04@mail.ru,
ОКПО 24264330, ОГРН 1140411003589
ИНН/КПП 0411170520/041101001

23.07.2021 № 16/4251
На _____ от _____

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости на территории
Республики Алтай при Министерстве экономического
развития Республики Алтай

15-00

20.07.2021г.

г. Горно-Алтайск

Председатель Комиссии: Лацков Владимир Николаевич – Первый заместитель министра экономических отношений Республики Алтай;

Секретарь Комиссии: Гольбик Эрна Викторовна – начальник отдела по управлению государственной собственностью Республики Алтай Министерства экономического развития Республики Алтай.

Присутствовали:

Фамилия, имя, отчество члена комиссии	Наименование должности члена комиссии
Лацков Владимир Николаевич	первый заместитель министра экономического развития Республики Алтай, председатель комиссии
Жданов Евгений Викторович	генеральный директор ООО «Аспект», представитель Ассоциации «Русское общество оценщиков»
Софронов Дмитрий Валерьевич	оценщик член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Терентьева Любовь Михайловна	руководитель компании «Главбух» ИП Казакова Е.М., представитель общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

Фролова Нина Васильевна	заместитель начальника отдела доходов и управления внутренним долгом Министерства финансов Республики Алтай
Черепанова Зинаида Александровна	оценщик ООО «Специализированная фирма «РЭТ-Алтай», член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Представители ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки:
 Директор - Егращев Михаил Анатольевич;
 Заместитель директора - начальник отдела мониторинга и обеспечения деятельности - Куртова Лия Алексеевна;
 Начальник отдела государственной кадастровой оценки - Иванов Андрей Владимирович;
 Заместитель начальника отдела государственной кадастровой оценки - Молчоева Аруна Николаевна.

Председательствующий, Лацков В.Н. открыл заседание. На заседании присутствуют 6 (шесть) из 9 (девяти) членов Комиссии. Председательствующим объявлено, что присутствует не менее половины членов Комиссии, Комиссия правомочна.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О рассмотрении заявления [REDACTED] от 23.06.2021 вх. № 4989 (в лице представителя [REDACTED]), поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 04:01:020219:71;
2. О рассмотрении заявления [REDACTED] от 23.06.2021 вх. № 4995 (в лице представителя [REDACTED]), поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 04:01:020219:234.

Слушали:

Вопрос 1.

Заявление [REDACTED] от 23.06.2021 вх. № 4989 (в лице представителя [REDACTED]) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 69 821 кв.м. с кадастровым номером 04:01:020219:71, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 04:01:0202219, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (отчет об оценке № 02-01/0657-21 от 26 апреля 2021 года).

Выступили:

Рассмотрели заявление, поданное в Комиссию с целью установления рыночной стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Кадастровый номер	Размер рыночной стоимости, руб.	Дата, по состоянию на которую определена	Месторасположение объекта недвижимости
1.	04:01:020219:71	9 059 300,00	01.01.2020 г.	Республика Алтай, Майминский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 04:01:020219

Представлены пояснения:

- директором ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложение к настоящему протоколу письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 20.07.2021 г. №181);

- Начальником отдела государственной кадастровой оценки Ивановым А.В., мотивированное мнение к отчету об оценке от 26.04.2021 г. №02-01/0657-21;

- Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости.

- Софроновым Д.В., связанные с выбором периода времени для аналогов.

- Ждановым Е.В., связанные с порядком расчета коэффициента торможения.

В связи с заинтересованностью в исходе голосования по заявлению, указанному в п. 1 повестки заседания настоящего протокола Черепанова З.А. заявила самоотвод.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

При составлении Отчета об оценке Оценщиком допущены следующие нарушения оценочного законодательства. В отчете присутствуют обоснования отказа от доходного и затратного подходов оценки. Однако при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, методом сравнения продаж выявлено следующее:

1) по примененным аналогам нет возможности установить точную дату размещения объявлений; (дата размещения всех аналогов в отчете указана - декабрь 2019 года, в скриншотах указаны даты (16 июля, 7 сентября, 11 сентября). Невозможно определить год размещения объявлений в скриншотах дата обрезана. Если размещены в 2020 году, то нарушен п. 8 ФСО №1 Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, не может быть использована; отчет допускает

2) не подлежат идентификации аналоги, по которым рассчитан коэффициент торможения (отсутствуют скрины, ссылки не работают). Аналоги, по которым рассчитывается коэффициент торможения должны быть однородны и должны отличаться только по площади (в данном случае они расположены по всему Чемальскому району, даже не по Майминскому району, на объекты аналоги влияют другие ценообразующие факторы: близость к федеральной трассе, к реке Катунь, местоположение). Следовательно, использование нерепрезентативных данных при построении эконометрической модели для коэффициента торможения привело к существенному искажению результатов расчета. При проверке качества эконометрической модели R-квадрат составляет 0,62, что ниже рекомендованного уровня 0,7. Нарушены требования п. 5. ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

3) при определении корректировки на сервитут Оценщик определил средний и высокий факторы убытка, однако в Приказе Минтранса РФ от 13 января 2010 №4 «Об установлении и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» п. 21 указано «Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения, осуществляют хозяйственную деятельность на таких земельных участках, включая возведение объектов, при условии соблюдения требований и условий, установленных настоящим Порядком, недопущения нанесения вреда автомобильной дороге федерального значения и входящим в ее состав дорожным сооружениям, соблюдения условий эксплуатации автомобильной дороги и безопасности дорожного движения».

Целесообразно выбрать низкие и средние факторы убытка. Здесь мы наблюдаем предвзятое применение экспертных оценок. Нарушение ст. 11. ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3.

По первому вопросу голосовали:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости 9 059 300,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»;

Жданов Евгений Викторович – «против»;

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»;

Терентьева Любовь Михайловна – «против»;

Фролова Нина Васильевна – «за».

Черепанова Зинаида Александровна – заявила самоотвод.

По первому вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление  от 23.06.2021 вх. № 4989 (в лице

недвижимости (земельный участок) площадью 69 821 кв.м. с кадастровым номером 04:01:020219:71, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 04:01:0202219, его рыночной стоимости, 9 059 300,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2.

Заявление [REDACTED] от 23.06.2021 вх. № 4995 (в лице представителя [REDACTED]) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 50 125 кв.м. с кадастровым номером 04:01:020219:234, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Алтай, Усть-Муниинское сельское поселение, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (отчет об оценке №02-01/0658-21 от 27 апреля 2021 года).

Выступили:

Рассмотрели заявление, поданное в Комиссию с целью установления рыночной стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Кадастровый номер	Размер рыночной стоимости, руб.	Дата, по состоянию на которую определена	Месторасположение объекта недвижимости
1.	04:01:020219:234	7 184 900,00	01.01.2020 г.	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Алтай, Усть-Муниинское сельское поселение

Представлены пояснения:

- Егращевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложение к настоящему протоколу письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 20.07.2021 г. №181);

- Ивановым А.В., мотивированное мнение к отчету об оценке от 26.04.2021 г. №02-01/0657-21;

- Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости.

- Софроновым Д.В., связанные с выбором периода времени для аналогов.
- Ждановым Е.В., связанные с порядком расчета коэффициента торможения.

В связи с заинтересованностью в исходе голосования по заявлению, указанному в п. 1 повестки заседания настоящего протокола Черепанова З.А. заявила самоотвод.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

При составлении Отчета об оценке Оценщиком допущены следующие нарушения оценочного законодательства. В отчете присутствуют обоснования отказа от доходного и затратного подходов оценки. Однако при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, методом сравнения продаж выявлено следующее:

1) по примененным аналогам нет возможности установить точную дату размещения объявлений; (дата размещения всех аналогов в отчете указана - декабрь 2019 года, в скриншотах указаны даты (16 июля, 7 сентября, 11 сентября). Невозможно определить год размещения объявлений в скриншотах дата обрезана. Если размещены в 2020 году, то нарушен п. 8 ФСО №1 Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, не может быть использована; отчет допускает неоднозначное толкование – нарушены требования ст. 11. ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3;

2) Не подлежат идентификации аналоги, по которым рассчитан коэффициент торможения (отсутствуют скрины, ссылки не работают). Аналоги, по которым рассчитывается коэффициент торможения должны быть однородны и должны отличаться только по площади (в данном случае они расположены по всему Чемальскому району, даже не по Майминскому району, на объекты аналоги влияют другие ценообразующие факторы: близость к федеральной трассе, к реке Катунь, местоположение). Следовательно, использование нерепрезентативных данных при построении эконометрической модели для коэффициента торможения привело к существенному искажению результатов расчета. При проверке качества эконометрической модели R-квадрат составляет 0,62, что ниже рекомендованного уровня 0,7. Нарушены требования п. 5. ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

3) при определении корректировки на сервитут Оценщик определил средний и высокий факторы убытка, однако в Приказе Минтранса РФ от 13 января 2010 №4 «Об установлении и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» п. 21 указано «Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения, осуществляют хозяйственную деятельность на таких земельных участках, включая возведение объектов, при условии соблюдения требований и условий, установленных настоящим Порядком, недопущения нанесения вреда автомобильной дороге федерального значения и входящим в ее состав дорожным сооружениям, соблюдения условий эксплуатации автомобильной дороги и безопасности дорожного движения».

Целесообразно выбрать низкие и средние факторы убытка. Здесь мы наблюдаем предвзятое применение экспертных оценок. (Также нарушение ст. 11. ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3).

По первому вопросу голосовали:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости 7 184 900 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»;

Жданов Евгений Викторович – «против»;

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»;

Терентьева Любовь Михайловна – «против»;

Фролова Нина Васильевна – «за».

Черепанова Зинаида Александровна – заявила самоотвод.

По второму вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление [REDACTED] от 23.06.2021 вх. № 4995 (в лице представителя [REDACTED]) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 50 125 кв.м. с кадастровым номером 04:01:020219:234, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Алтай, Усть-Муниинское сельское поселение, в размере рыночной стоимости 7 184 900 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Лацков В.Н. объявил заседание Комиссии закрытым.

Разместить Протокол и Решения Комиссии на официальном сайте Министерства экономического развития Республики Алтай без указания персональных данных заявителей в информационно-телекоммуникационной сети Интернет не позднее 5 рабочих дней с даты проведения соответствующего заседания.

Председатель Комиссии

В.Н. Лацков

Секретарь Комиссии

Э.В. Гольбик