

**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ АЛТАЙ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РА)**



**АЛТАЙ РЕСПУБЛИКАНЫНГ
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

03.12.2021 № *7214*

На _____ от _____

РЕШЕНИЕ № 5

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

15-00

29.11.2021 г.

г. Горно-Алтайск

Комиссия в составе: **Председателя комиссии (председательствующий на заседании): Лацков Владимир Николаевич** – первый заместитель министра экономического развития Республики Алтай

Членов Комиссии:

| Фамилия, имя, отчество члена комиссии | Наименование должности члена комиссии |
|---------------------------------------|---|
| Лацков Владимир Николаевич | первый заместитель министра экономического развития Республики Алтай, председатель комиссии |
| Фефелова Надежда Кузьминична | главный специалист - эксперт отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии, землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Республике Алтай, заместитель председателя комиссии |
| Абакумов Андрей Александрович | Председатель Совета «Торгово-промышленная палата Республики Алтай» |
| Вяткина Ольга Викторовна | глава КФХ, член Алтайского Республиканского отделения «ОПОРЫ РОССИИ» |
| Жданов Евгений Викторович | генеральный директор ООО «Аспект», представитель Ассоциации «Русское общество оценщиков» |
| 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» |
| Карамаев Максим Сергеевич | Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Алтай |
| Софронов Дмитрий Валерьевич | Оценщик член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» |

При участии секретаря Комиссии: Тобошевой Сынару Макаровны главного специалиста 2 разряда отдела по управлению государственной собственностью Республики Алтай Министерства экономического развития Республики Алтай.

Присутствующие на заседании Комиссии:

представители ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки»: заместитель директора - Куртова Лия Алексеевна; заместитель начальника отдела государственной кадастровой оценки - Молчоева Аруна Николаевна.

Представитель заявителя: отсутствовал

На заседании, проведенном 29 ноября 2021 года в 15:00 по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чаптынова 24, Комиссия рассмотрела поступившее заявление [REDACTED], Республика Алтай, Чемальский район, с. Турбаза Катунь 18 ноября 2021 года № № 9570 (в лице представителя по доверенности [REDACTED]) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 50 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе [REDACTED], его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

| № п/п | Кадастровый номер | Размер рыночной стоимости, руб. | Дата, по состоянию на которую определена рыночная | Месторасположение объекта недвижимости |
|-------|-------------------|---------------------------------|---|---|
| 1. | 04:05:030401:6 | 4 093 000,00 | 01.01.2020 г | Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе [REDACTED] |

Согласно отчета № 02-01/0334-01-21 от 14 октября 2021 года «Об определении рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» - земельного участка площадью 56 039 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе [REDACTED] составленного ООО «СФ «РЭТ - Алтай», сведения об оценщике Черепанова З.А. являющимся членом Ассоциации «саморегулируемая

регистрационный номер № 00121, стаж работы в оценочной деятельности с 1997 года.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Представленный на рассмотрение отчет № 02-01/0334-01-21 от 14 октября 2021 года «Об определении рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» - земельного участка площадью 56 039 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе [REDACTED], составлен 14 октября 2021 года (далее - Отчет об оценке).

Кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества определена по состоянию на 01.01.2020 г.

При проведении проверки ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки установлено, что при рассмотрении отчета были выявлены нарушения Федерального Закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, ФСО (Федеральных стандартов оценки), которые повлияли на рыночную стоимость объектов оценки:

1) Анализ рынка объекта оценки выполнен не в полном объеме. В ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам. Так при проверке аналогов через сайт архив объявлений ruads.org, установлено:

аналог avito.ru/gornoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_31_ga_izhs_1078545856, датирован ноябрем 2017г., (стоимость удельного показателя – 65 руб.);

установлено, что стоимость аналога avito.ru/gornoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_izhs_1615691136_cjcnfdkztn 5 500 000.00 рублей, а не 3 300 00,00 рублей, как указано в отчете на стр. 48;

5 аналогов из 12 были взяты с сайта <http://kupit-zemli.ru/>. Достоверность размещения на данном сайте объявлений о продаже земельных участков вызывают сомнения по следующим признакам:

- во-первых, просроченный копирайт. Копирайтом называют специальную фразу, которая свидетельствует об авторских правах на публикуемые материалы. Копирайт сайта <http://kupit-zemli.ru/> – 2013 года.

- во-вторых, при просмотре даты публикации последних постов можно сделать вывод, что сайт заброшен (не обновляется). Последний пост датирован февралем 2013 года;

- в-третьих, нельзя установить даты размещения объявлений;

- в-четвертых, все 3 номера телефонов, указанные на сайте не доступны, не указан ни почтовый адрес, ни юридический адрес. Таким образом, можно предположить, что источник информации не является достоверным.

Нарушены требования ст. 11. ФСО №1 «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать... цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации».

2) Аналог 2,3 были взяты из вышеуказанного сайта <http://kupit-zemli.ru/>. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую

В ходе проверки достоверности представленных в Отчете данных было выявлено достаточное количество актуальных на дату оценки аналогов с ценой предложения в диапазоне 177 – 730 руб./кв. м. (источник информации - www.avito.ru; приведены в приложении). Таким образом, выявлено противоречие: без каких-либо пояснений Оценщик использует в расчетах недостоверные аналоги с ценой предложения существенно ниже нижней границы цен предложения на данном сегменте рынка.

Нарушены требования ст. 11. ФЗ-135 и 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;

Таким образом считаем нарушения ФСО и ФЗ - 135 привели к существенному занижению величины рыночной стоимости объекта оценки. Следовательно, итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете, не может быть подтверждена и не может применяться для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Итоги голосования:

1. Лацков Владимир Николаевич – «против»
2. Фефелова Надежда Кузьминична – «против»
3. Абакумов Андрей Александрович – «за»
4. Вяткина Ольга Викторовна – «за»
5. Жданов Евгений Викторович – «против»
6. Фролова Нина Васильевна – «против»
7. Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»
8. Карамаев Максим Сергеевич – «против»

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

По результатам рассмотрения заявления Комиссия решила:

Отклонить заявление [REDACTED]

Республика Алтай, Чемальский район, с. Турбаза Катунь 18 ноября 2021 года № 9570 (в лице представителя по доверенности [REDACTED]) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 50 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе [REDACTED], его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость, в размере рыночной стоимости 4 093 000,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



В.Н. Лацков

Секретарь Комиссии



С.М. Тобошева