

**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 № 7217

На _____ от _____

РЕШЕНИЕ № 8

**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] г. Новосибирск, [REDACTED] [REDACTED] от 17 ноября 2021 года № 9526 (в лице представителя по доверенности [REDACTED] об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 27 559 кв. м. с кадастровым номером 04:05:071001:106, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, правый берег реки Катунь, в границах 33 Чемальский, 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.	04:05:071001:106	2 779 900,00	01.01.2020 г	Республика Алтай, Чемальский район, правый берег реки Катунь, в границах 33 Чемальский

Согласно отчета № 02-01/2287-21 от 9 ноября 2021 года «Об определении рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» - земельного участка площадью 27 559 кв. м. с кадастровым номером 04:05:071001:106, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, правый берег реки Катунь, в границах 33 Чемальский, участок примыкает к северной границе ООО «Сибирь-Алтай», составленного ООО «СФ «РЭТ - Алтай», сведения об оценщике Черепанова З.А. являющимся членом

специалистов-оценщиков», регистрационный номер № 00121, стаж работы в оценочной деятельности с 1997 года.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Представленный на рассмотрение отчет № 02-01/2287-21 от 9 ноября 2021 года «Об определении рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» - земельного участка площадью 27559 кв. м. с кадастровым номером 04:05:071001:106, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, правый берег реки Катунь, в границах 33 Чемальский, составлен 9 ноября 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 отчетов 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:

- что, нельзя установить даты размещения объявлений;
- все 3 контакта указанные на сайте не доступны.

2) 3 из 2 аналогов по которым был произведен расчет были взяты из сайта <http://kupit-zemlu.ru>, вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объектов оценки.

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 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»

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] г. Новосибирск, ул. [REDACTED] от 17 ноября 2021 года № 9526 (в лице представителя по доверенности [REDACTED]) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 27 559 кв. м. с кадастровым номером 04:05:071001:106, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, правый берег реки Катунь, в границах 33 Чемальский, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость, в размере рыночной стоимости 2 779 900,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



В.Н. Лацков

Секретарь Комиссии



С.М. Тобошева