



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

Чаптыновтынг 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

№ _____

На _____ от _____

РЕШЕНИЕ №1

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

15-00

15.09.2021 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
1	Лацков Владимир Николаевич	первый заместитель министра экономического развития Республики Алтай, председатель комиссии
2	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
3	Вяткина Ольга Викторовна	глава КФХ, член Алтайского Республиканского отделения «ОПОРЫ РОССИИ»
4	Жданов Евгений Викторович	генеральный директор ООО «Аспект», представитель Ассоциации «Русское общество оценщиков»
5	Софронов Дмитрий Валерьевич	оценщик член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
6	Фролова Нина Васильевна	заместитель начальника отдела доходов и управления внутренним долгом Министерства финансов Республики Алтай
7	Черепанова Зинаида Александровна	оценщик ООО «Специализированная фирма «РЭТ-Алтай», член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
8	Карамаев Максим Сергеевич	Уполномоченный по защите прав предпринимателей по Республике Алтай

При участии секретаря Комиссии: Елековой Елены Григорьевны – заместителя начальника отдела по управлению государственной собственностью Республики Алтай Министерства экономического развития Республики Алтай.

Присутствующие на заседании Комиссии представители ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки»:

Директор - Еграшев Михаил Анатольевич;

Заместитель начальника отдела государственной кадастровой оценки - Молчоева Аруна Николаевна.

Ведущий юрисконсульт Тинибаев Тимур Александрович.

Представитель заявителя: отсутствовал.

На заседании, проведенном 15 сентября 2021 года в 15.00 по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чаптынова 24, Комиссия рассмотрела поступившее заявление [REDACTED]

[REDACTED] а вх. № 6597 от 19.08.2021 г. об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 50 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, расположенного по адресу: Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе ООО «Сибирь-Алтай», его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

№ п/п	Кадастровый номер	Размер кадастровой стоимости, руб.	Размер рыночной стоимости, руб.	Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость	Месторасположение объекта недвижимости
1.	04:05:030401:6	14 060 000	4 149 000	01.01.2020	Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе ООО «Сибирь-Алтай»

Согласно отчета № 02-01/0334-21 от 26 апреля 2021 года «Об определении рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» - земельного участка площадью 50 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, расположенного по адресу: Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе ООО «Сибирь-Алтай», составленного ООО «СФ «РЭТ - Алтай», сведения об оценщике – Черепанова З.А. являющимся членом Ассоциации «саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», регистрационный номер № 00121, стаж работы в оценочной деятельности с 1997 года.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Представленный на рассмотрение отчет № 02-01/034-21 от 26 апреля 2021 года «Об определении рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» - земельного участка площадью 50 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, расположенного по адресу: Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе ООО «Сибирь-Алтай», составлен 26 апреля 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 следующее.

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.);

аналог avito.ru/gornoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_1243003589 – февраль 2018 г., (стоимость удельного показателя – 100 руб.);

аналог avito.ru/gornoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_snt_dnp_1105105564– февраль 2018 г., (стоимость удельного показателя – 173 руб.). (см. стр.62 Отчета об оценке 02-01-0334-21)

4 аналога были взяты с так называемого «мертвого» сайта, о чем свидетельствует:

- во-первых, просроченный копирайт. Копирайтом называют специальную фразу, которая свидетельствует об авторских правах на публикуемые материалы. На сайте <http://kupit-zemlu.ru> копирайт: Real Estate © 2013: Агентство недвижимости - каталог базы данных недвижимости». Цифры в конце — это год существования ресурса.

- 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 контакта указанные на сайте не доступны.

2) 2 из 3 аналогов по которым был произведен расчет были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта <http://kupit-zemlu.ru>.

Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объектов оценки. (см. стр.63-66 Отчета об оценке 02-01-0334-21)

По поступившему вопросу голосовали:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости 4 149 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «против»

Карамеев Максим Сергеевич – «против»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «против»

По результатам рассмотрения заявления Комиссия решила:

Отклонить заявление Б

19.08.2021 г. (в лице [REDACTED]) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 50 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:6, в размере рыночной стоимости 4 149 000,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



В.Н. Лацков

Секретарь Комиссии



Е.Г. Елекова