



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

08 ОКТ 2021

№

16/5919

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

06.10.2021г.

г. Горно-Алтайск

Место проведения заседания Комиссии: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск,  
ул. Чаптынова, 24, Малый зал

**Председатель комиссии (председательствующий на заседании): Лацков Владимир Николаевич** – первый заместитель министра экономического развития Республики Алтай;

**Секретарь комиссии: Зяблицкая Ольга Николаевна** - 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
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

	Алтай Министерства экономического развития Республики Алтай (секретарь 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»
Софронов Дмитрий Валерьевич	оценщик член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Фролова Нина Васильевна	заместитель начальника отдела доходов и управления внутренним долгом Министерства финансов Республики Алтай

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 МО «Майминский район» - Чичинов Амаду Романович

Представители заявителей: Фролова Наталья Николаевна, доверенность от 02.12.2020 г. № 77 АГ 5782008.

Председательствующий на заседании Лацков В.Н. открыл заседание. На заседании присутствуют 7 (семь) из 9 (девяти) членов Комиссии. Председательствующим объявлено, что присутствует не менее половины членов Комиссии, Комиссия правомочна.

### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

№ п/п	Наименование вопросов		
1.	Об определении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка):		
	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление об оспаривании	Адрес (место нахождения) объекта недвижимости	Заявитель
	04:01:011701:50	Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский район, Соузгинское сельское поселение, с. Соузга, территория туристической базы	██████████ й ██████████

Слушали:

**Вопрос 1**

Заявление [REDACTED],

[REDACTED] г. вх. № 7502 (в лице представителя по доверенности Фроловой Натальи Николаевны) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 42 653 кв. м. с кадастровым номером 04:01:011701:50, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Союзгинское сельское поселение, с. Союзга, территория туристической базы Аргут, 1, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

**Предмет спора:** кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 11 994 023,60 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества [REDACTED].

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.	04:01:011701:50	6 822 800,00	01.01.2020 г.	Российская Федерация; Республика Алтай, Майминский район, Союзгинское сельское поселение, с. Союзга, территория туристической базы Аргут, 1

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 28.09.2021 г. № 235).

Ждановым Е.В., Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчовой А.Н., Оценщик вводит корректировку на площадь в размере 37% по отношению к аналогам 1,2 и 16% по отношению к аналогу 3 путем расчета коэффициента торможения. В ходе рассмотрения объектов-аналогов на стр. 47-48, по которым определен коэффициент торможения можно сделать вывод что аналоги несопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (на объекты аналоги влияют другие ценообразующие факторы).

Таким образом, обобщая характеристики аналогов, наблюдаем, что 5 из 8 аналогов расположены в Чемальском районе, на левом берегу р. Катунь, не имеют выхода к берегу р. Катунь. Опрос риэлторских агентств, таких как «Риэлт-лидер», «Партнер», «Акрополь» выявил существенное различие между левым и правым

берегами р. Катунь. Правый берег более развит, а именно транспортный и туристический потоки выше. По правому берегу проходит Чемальский тракт.

Левый берег уступает правому берегу по транспортной доступности. Цены земельных участков, расположенных на левом берегу ниже, чем цены земельных участков, расположенных на правом берегу.

При этом 2 из 8 аналогов принадлежат на праве аренды. По одному аналогу, при проверке не удалось установить качественные и количественные характеристики.

Вывод: аналоги, по которым рассчитан коэффициент торможения отличаются по основным ценообразующим факторам, не сопоставимы с оцениваемым земельным участком. Нарушение п.п. «б» п. 22 ФСО №7, согласно которым в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Софронов Д.В. пояснил, что в федеральных стандартах оценки отсутствуют требования об обязательном применении справочника Лейфера Л.А., а также использование одного справочника для расчета показателей по всему отчету. Кроме того, оценщик сам определяет объекты-аналоги оценки, определение которому дано в п. 10 ФСО № 1.

Ждановым Е.В., Фефеловой Н.К., Егращевым М.А., Молчоевой А.Н., 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 - в части введения в заблуждение).

Кроме того, наличие сервитута не ограничивает использование земельного участка в рекреационных целях после согласования с обладателем сервитута.

Таким образом считаем нарушения п. 5 ФСО №3, п.п. «б» п. 22 ФСО №7 и ст. 11. 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.

Вяткина О.В., сервитут значительно удешевляет стоимость земельного участка, так как ограничивает права его использования, нельзя осуществлять капитальное строительство без разрешения, наличие шума автомобильной дороги.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены: требования п. п. «б» п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц, а также допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

По поступившему вопросу голосовали:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости

**Результаты голосования:**

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «против»

Абакумов Андрей Александрович – «за»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «против»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление [REDACTED]

[REDACTED] от 20.09.2021 г. вх. № 7502 (в лице представителя по доверенности Фроловой Натальи Николаевны) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 42 653 кв. м. с кадастровым номером 04:01:011701:50, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Союзгинское сельское поселение, с. Союзга, территория туристической базы Аргут, 1, 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

О.Н Зяблицкая