



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

13.09.2021 № 16/5323

На _____ от _____

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

15-30

09.09.2021г.

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

Зяблицкая Ольга Николаевна	начальник отдела по управлению государственной собственностью Республики 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
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 - Еграшев Михаил Анатольевич;

Заместитель начальника отдела государственной кадастровой оценки -

Молчоева Аруна Николаевна;

Ведущий юрисконсульт Тинибаев Тимур Александрович.

Представители заявителей: отсутствовали

Председательствующий на заседании Лацков В.Н. открыл заседание. На заседании присутствуют 8 (восемь) 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 объектанедвижимого имущества (земельного участка):						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление об оспаривании</th> <th>Адрес (место нахождения) объекта недвижимости</th> <th>Заявитель</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление об оспаривании	Адрес (место нахождения) объекта недвижимости	Заявитель			
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление об оспаривании	Адрес (место нахождения) объекта недвижимости	Заявитель					

	04:05:010302: 318	Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302	██████████
2.	Об определении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектанедвижимого имущества (земельного участка):		
	04:05:010302: 832	Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, Чепошское сельское поселение	██████████
3.	Об определении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектанедвижимого имущества (земельного участка):		
	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление об оспаривании	Адрес (место нахождение) объекта недвижимости	Заявитель
	04:05:010302: 316	Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302	██████████
4.	Об определении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектанедвижимого имущества (земельного участка):		
	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление об оспаривании	Адрес (место нахождение) объекта недвижимости	Заявитель
	04:05:010302: 315	Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302	██████████
5.	Об определении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектанедвижимого имущества (земельного участка):		

	Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано заявление об оспаривании	Адрес (место нахождения) объекта недвижимости	Заявитель
	04:05:010302: 317	Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302	██████████
6.	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
	04:01:020219: 71	Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:01:020219	██████████
7.	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
	04:01:0020219: 234	Российская Федерация, Республика Алтай, Майминский район, Усть-Муниинское сельское поселение	██████████
8.	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
04:05:060401: 627	Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, Аносинское сельское поселение	[REDACTED]
9. 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
04:05:060401: 395	Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, к юго-востоку от села Аскат	[REDACTED]

Слушали:

Вопрос 1

[REDACTED] (в лице представителя Ванниковой Анны Александровны) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 100 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010302:318, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 28 120 000 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.	04:05:010302:318	9 619 000, 00	01.01.2020 г.	Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам, 2 из 3 аналогов, по которым был произведен расчет, были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки. Тем самым нарушены требования 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.

Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости в отчете (пояснения приложены в письменном виде к настоящему Протоколу).

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

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 9 619 000,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «против»

Абакумов Андрей Александрович – «против»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «против»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление **ООО «Идеал»**, Челябинская область, г. Челябинск, ул. **Ильинская**, д. **19**, ОГРН **1075405007500**, ИНН **09-09-0001**, вх. № 6259 (в лице представителя **Григорьев** **Александр Александрович**) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 100 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010302:318, в размере рыночной стоимости 9 619 000,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Вопрос 2

Заявление **ООО «Идеал»**, Челябинская область, г. Челябинск, ул. **Ильинская**, д. **19**, ОГРН **1075405007500**, ИНН **09-09-0001**, вх. № 6260 (в лице представителя **Григорьев** **Александр Александрович**) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 93 871 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010302:832, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Алтай, Российская Федерация, Республика Алтай, Чемальский район, Чепошское сельское поселение, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 26 396 525,2 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества **ООО «Идеал»**.

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
2.	04:05:010302:832	9 029 500, 00	01.01.2020 г.	Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, Чепошское сельское поселение

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам, 2 из 3 аналогов, по которым был произведен расчет, были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки. Тем самым нарушены требования 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.

Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости в отчете (пояснения приложены в письменном виде к настоящему Протоколу).

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

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 9 029 500,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «против»

Абакумов Андрей Александрович – «против»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «против»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление ООО «Ф. Н. Б. М. А. С. П.» от 04.05.2014 г. № 6260 (в лице представителя Б. А. С. П.) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 93 871 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010302:832 в размере рыночной стоимости 9 029 500,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:**Вопрос 3**

Заявление С. П. Ф. Н. Б. М. А. С. П. от 04.05.2014 г. № 6259 об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 42 500 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010302:316, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 11 951 000 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества С. П. Ф. Н. Б. М. А. С. П.

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

3.	04:05:010302: 316	3 526 700, 00	01.01.2020 г.	Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302
----	-------------------	---------------	---------------	--

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам, 2 из 3 аналогов, по которым был произведен расчет, были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки. Тем самым нарушены требования 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.

Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости в отчете (пояснения приложены в письменном виде к настоящему Протоколу).

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

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 3 526 700,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «за»

Абакумов Андрей Александрович – «за»Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «за»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 04:05:010302:316 в размере рыночной стоимости 3 526 700,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:**Вопрос 4**

Заявление

№ 1105/1760/15000-01/110302/2017-11 вх. № 6366 об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 42 500 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010302:315, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 11 951 000 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества

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

4.	04:05:010302:315	3 526 700, 00	01.01.2020 г.	Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302
----	------------------	---------------	---------------	--

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам, 2 из 3 аналогов, по которым был произведен расчет, были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки. Тем самым нарушены требования 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.

Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости в отчете (пояснения приложены в письменном виде к настоящему Протоколу).

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 3 526 700,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «за»

Абакумов Андрей Александрович – «за»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «за»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 04:05:010302:315 в размере рыночной стоимости 3 526 700,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Вопрос 5

Заявление ООО «Алтай-Недвижимость» от 11.08.2021 г. № 6367 об установлении в отношении объекта

недвижимости (земельный участок) площадью 25 000 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010302:317, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 7 400 000 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества ООО «Алтай-Недвижимость»

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
-------	-------------------	---------------------------------	--	--

5.	04:05:010302:317	2 507 300, 00	01.01.2020 г.	Республика Алтай, Чемальский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:05:010302
----	------------------	---------------	---------------	--

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам, 2 из 3 аналогов, по которым был произведен расчет, были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки. Тем самым нарушены требования 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.

Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости в отчете (пояснения приложены в письменном виде к настоящему Протоколу).

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 2 507 300,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «за»

Абакумов Андрей Александрович – «за»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «за»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 04:05:010302:317 в размере рыночной стоимости 2 507 300,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Вопрос 6

Заявление Сидорова Евгеньевича (в лице представителя по доверенности Сидорова Ю. Н.) от 12.09.2021 г. № 6003 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 южной части кадастрового квартала 04:01:020219, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 19 633 665,20 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества Сидорова Евгеньевича

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
-------	-------------------	---------------------------------	--	--

6.	04:01:020219:71	9 059 300,00	01.01.2020 г.	Республика Алтай, Майминский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 04:01:020219
----	-----------------	--------------	---------------	--

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., 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) Расчеты основывались на трех предложениях по объектам-аналогам.

Оценщик вводит корректировку на площадь в размере 46 % по отношению к аналогам 1,2 и 28 % по отношению к аналогу 3 путем расчета коэффициента торможения. В ходе рассмотрения объектов-аналогов по которым произведен расчет корректировки на площадь можно сделать вывод что аналоги несопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (на объекты аналоги влияют другие ценообразующие факторы: близость к федеральной трассе, к реке Катунь, местоположение, подъездные дороги), однако сам оценщик на стр. 46-47 отмечает, что аналоги различаются только по площади при прочих равных параметрах. В оценочном сообществе существует мнение, что использование корректирующего коэффициента большего по значению, чем 30%, может говорить о существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется, что можно подтвердить выдержкой из Справочника оценщика под ред. Л. А. Лейфера. При рассмотрении аналогов, по которым произведен расчет рекомендуем оценщику посчитать коэффициент торможения методом парных продаж или воспользоваться Справочником оценщика под ред. Л. А. Лейфера.

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;

2) 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.);

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.

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;

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).

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

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 9 059 300,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «за»

Абакумов Андрей Александрович – «за»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «за»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 04:01:020219:71 в размере рыночной стоимости 9 059 300,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:**Вопрос 7**

Заявление **Сидорова Дмитрия Валерьевича** (в лице представителя по доверенности **Сидорова Дмитрия Валерьевича**) от 12.03.2021 г. вх. № 6392 об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 50 125 кв. м. с кадастровым номером 04:01:0020219:234, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Усть-Муниинское сельское поселение, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 14 095 150,00 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества **Сидорова Дмитрия Валерьевича**

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

7.	04:01:0020219:234	7 184 900,00	01.01.2020 г.	Республика Алтай, Майминский район, Усть-Муниинское сельское поселение
----	-------------------	--------------	---------------	---

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., 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) Расчеты основывались на трех предложениях по объектам-аналогам.

Оценщик вводит корректировку на площадь в размере 46 % по отношению к аналогам 1,2 и 28 % по отношению к аналогу 3 путем расчета коэффициента торможения. В ходе рассмотрения объектов-аналогов по которым произведен расчет корректировки на площадь можно сделать вывод что аналоги несопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (на объекты аналоги влияют другие ценообразующие факторы: близость к федеральной трассе, к реке Катунь, местоположение, подъездные дороги), однако сам оценщик на стр. 46-47 отмечает, что аналоги различаются только по площади при прочих равных параметрах. В оценочном сообществе существует мнение, что использование корректирующего коэффициента большего по значению, чем 30%, может говорить о существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется, что можно подтвердить выдержкой из Справочника оценщика под ред. Л. А. Лейфера. При рассмотрении аналогов, по которым произведен расчет рекомендуем оценщику посчитать коэффициент торможения методом парных продаж или воспользоваться Справочником оценщика под ред. Л. А. Лейфера.

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;

2) 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.);

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.

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;

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).

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

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 7 184 900,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «за»

Абакумов Андрей Александрович – «за»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «за»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 04:01:0020219:234 в размере рыночной стоимости 7 184 900,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:**Вопрос 8**

Заявление Т. Н. П. [REDACTED] от 12.08.2021 г. вх. № 6384 об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 29 067 кв. м. с кадастровым номером 04:05:060401:627, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, Аносинское сельское поселение, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 8 603 832,00 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества Т. Н. П. [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

8.	04:05:060401:627	2 913 100,00	01.01.2020 г.	Республика Чемальский Аносинское поселение	Алтай, район, сельское
----	------------------	--------------	---------------	---	------------------------------

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам, 2 из 3 аналогов, по которым был произведен расчет, были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки. Тем самым нарушены требования 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.

Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости в отчете (пояснения приложены в письменном виде к настоящему Протоколу).

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

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 2 913 100,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:Лацков Владимир Николаевич – «против»Фефелова Надежда Кузьминична – «за»Абакумов Андрей Александрович – «за»Вяткина Ольга Викторовна – «за»Жданов Евгений Викторович – «против»Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»Фролова Нина Васильевна – «за»По поступившему вопросу Комиссия решила:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 04:05:060401:627 в размере рыночной стоимости 2 913 100,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:**Вопрос 9**

Заявление **_____** г. вх. № 6384 об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 16 002 кв. м. с кадастровым номером 04:05:060401:395, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, к юго-востоку от села Аскат, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 4 736 592,00 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества **_____**

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
-------	-------------------	---------------------------------	--	--

9.	04:05:060401:395	1 604 800,00	01.01.2020 г.	Республика Алтай, Чемальский район, к юго-востоку от села Аскат
----	------------------	--------------	---------------	--

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 30.08.2021 г. № 211).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что анализ рынка был проведен по устаревшим аналогам, 2 из 3 аналогов, по которым был произведен расчет, были взяты из вышеуказанного устаревшего сайта. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки. Тем самым нарушены требования 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.

Черепановой З.А., связанные с определением рыночной стоимости объекта недвижимости в отчете (пояснения приложены в письменном виде к настоящему Протоколу).

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

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено:

Нарушены требования 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 1 604 800,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:Лацков Владимир Николаевич – «против»Фефелова Надежда Кузьминична – «за»Абакумов Андрей Александрович – «за»Вяткина Ольга Викторовна – «за»Жданов Евгений Викторович – «против»Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»Фролова Нина Васильевна – «за»По поступившему вопросу Комиссия решила:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 04:05:060401:395 в размере рыночной стоимости 1 604 800,00 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



О.Н Зяблицкая