



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 _____

ПРОТОКОЛ

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

15-00

15.09.2021г.

г. Горно-Алтайск

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

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

Секретарь комиссии: Елекова Елена Григорьевна – заместитель начальника отдела по управлению государственной собственностью Республики Алтай Министерства экономического развития Республики Алтай.

Присутствовали:

№	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	Елекова Елена Григорьевна	заместитель начальника отдела по управлению государственной собственностью Республики Алтай Министерства экономического развития Республики Алтай (секретарь комиссии)
4	Вяткина Ольга Викторовна	глава КФХ, член Алтайского Республиканского отделения «ОПОРЫ РОССИИ»
5	Жданов Евгений Викторович	генеральный директор ООО «Аспект», представитель Ассоциации «Русское общество оценщиков»
6	Софронов Дмитрий Валерьевич	оценщик член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
7	Фролова Нина Васильевна	заместитель начальника отдела доходов и управления внутренним долгом Министерства финансов Республики Алтай
8	Черепанова Зинаида Александровна	оценщик ООО «Специализированная фирма «РЭТ-Алтай», член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
9	Карамаев Максим Сергеевич	Уполномоченный по защите прав предпринимателей по Республике 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.
Представители заявителя: отсутствовал.
Представитель Администрации МО «Чемальский район»: отсутствовал.
 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	Об определении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка):		
	кадастровый номер	адрес (место нахождение) объекта недвижимости	заявитель
1	04:05:030401:6	Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе ООО «Сибирь-Алтай»	[REDACTED]» - [REDACTED] е [REDACTED] и [REDACTED] а [REDACTED] а [REDACTED] а
2	04:05:030401:19	Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир база отдыха «Катунь»	[REDACTED] [REDACTED] е [REDACTED] а [REDACTED] а [REDACTED] а
3	04:05:010303:15	Республика Алтай, Чемальский район, правый берег р. Катунь, севернее турбазы Катунь	[REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] а [REDACTED] а [REDACTED] а
4	04:05:030401:580	Республика Алтай, Чемальский район, с. Турбаза Катунь	[REDACTED] - [REDACTED] е [REDACTED] а [REDACTED] а [REDACTED] а
5	04:05:030401:93	Республика Алтай, Чемальский район, с. Катунь, база отдыха Катунь	[REDACTED] [REDACTED] е [REDACTED] а [REDACTED] а [REDACTED] а

Слушали:

Вопрос 1

Заявление [REDACTED] -

[REDACTED]», в лице [REDACTED] а
Александровича 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.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 14 060 000 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 рыночная стоимость	Месторасположение объекта недвижимости
1.	04:05:030401:6	4 149 000	01.01.2020	Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, участок примыкает к северной границе ООО «Сибирь-Алтай»

Представлены пояснения:

Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 03.09.2021 г. № 215).

Ждановым Е.В, Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в представленном отчете анализ рынка объекта оценки выполнен не в полном объеме. 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 устаревшего сайта <http://kupit-zemlu.ru>, не возможно установить количественные и качественные характеристики объектов-аналогов.

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. 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.

кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 4 149 000,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Вопрос 2

Заявление [REDACTED] - [REDACTED] о - [REDACTED] [REDACTED]», в лице [REDACTED] а [REDACTED] а вх. № 6597 от 19.08.2021 г. об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 31 110 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:19, расположенного по адресу: Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир база отдыха «Катунь», его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 8 748 132 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 рыночная стоимость	Месторасположение объекта недвижимости
2.	04:05:030401:19	2 992 500	01.01.2020	Российская Федерация; Республика Алтай, Чемальский район, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир база отдыха «Катунь»

Представлены пояснения:

Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 03.09.2021 г. № 218).

Ждановым Е.В., Фроловой Н.В. Фефеловой Н.К., Еграшевым М.А., Молчовой А.Н., связанные с тем, что в представленном отчете анализ рынка

объекта оценки выполнен не в полном объеме. 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 устаревшего сайта <http://kupit-zemlu.ru>, не возможно установить количественные и качественные характеристики объектов-аналогов.

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. 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.

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 2 992 500 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «против»

Карамаев Максим Сергеевич – «против»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «против»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление [REDACTED] е

[REDACTED] Ц», ОГРН

[REDACTED] 5 вх. № 6597 от 19.08.2021 г. (в лице [REDACTED] а

[REDACTED] а) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный

участок) площадью 31 110 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:19, кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 2 992,500 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Вопрос 3

Заявление [REDACTED] -

[REDACTED] Д», в лице [REDACTED] а [REDACTED] а вх. № 6597 от 19.08.2021 г. об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 56 039 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010303:15, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, правый берег р. Катунь, севернее турбазы Катунь, его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 15 758 166,80 руб. нарушает права и законные интересы правообладателя объекта недвижимого имущества ([REDACTED] Д»).

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 рыночная	Месторасположение объекта недвижимости
3.	04:05:010303:15	5 390 400	01.01.2020	Республика Алтай, Чемальский район, правый берег р. Катунь, севернее турбазы Катунь

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 03.09.2021 г. № 216).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что в представленном отчете анализ рынка объекта оценки выполнен не в полном объеме. 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 устаревшего сайта <http://kupit-zemlu.ru>, не возможно установить количественные и качественные характеристики объектов-аналогов.

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. 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.

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 5 390 400 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «против»

Карамаев Максим Сергеевич – «против»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «против»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление [REDACTED] е

[REDACTED] Д», ОГРН [REDACTED] 5 вх. № 6597 от 19.08.2021 г. (в лице [REDACTED] а [REDACTED] а) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 56 039 кв. м. с кадастровым номером 04:05:010303:15

кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 5 390 400 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Вопрос 4

Заявление [REDACTED]

[REDACTED]», в лице [REDACTED] [REDACTED] а вх. № 6597 от 19.08.2021 г. об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 12 694 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:580, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, с. Турбаза Катунь, кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 3 757 424 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 рыночная стоимость	Месторасположение объекта недвижимости
4.	04:05:030401:580	<u>1 262 000</u>	<u>01.01.2020 г.</u>	Республика Алтай, Чемальский район, с. Турбаза Катунь

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 03.09.2021 г. № 219).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В. Еграшевым М.А., Молчоевой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что в представленном отчете анализ рынка объекта оценки выполнен не в полном объеме. 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 устаревшего сайта <http://kupit-zemlu.ru>, не возможно установить количественные и качественные характеристики объектов-аналогов.

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. 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.

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 1 262 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Результаты голосования:

Лацков Владимир Николаевич – «против»

Фефелова Надежда Кузьминична – «против»

Карамаев Максим Сергеевич – «против»

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] [REDACTED] Д», ОГРН [REDACTED] вх. № 6597 от 19.08.2021 г. (в лице [REDACTED] [REDACTED] а) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 12 964 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:580 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 3 757 424 рублей, установленной в отчете об оценке.

Слушали:

Вопрос 5

Заявление [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Д», в лице [REDACTED]

а вх. № 6597 от 19.08.2021 г. об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 15580 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:93, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, с. Катунь, база отдыха Катунь, кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Предмет спора: кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 4 611 680 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 рыночная стоимость	Месторасположение объекта недвижимости
5.	04:05:030401:93	1 466 700	<u>01.01.2020 г.</u>	Республика Алтай, Чемальский район, с. Катунь, база отдыха Катунь

Представлены пояснения:

-Еграшевым М.А., связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости (приложенные к настоящему Протоколу, письмо ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки» от 03.09.2021 г. № 217).

Ждановым Е.В, Фроловой Н.В., Еграшевым М.А., Молчовой А.Н., связанные с тем, что в ходе рассмотрения аналогов было выявлено, что в представленном отчете анализ рынка объекта оценки выполнен не в полном объеме. 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 устаревшего сайта <http://kupit-zemlu.ru>, не возможно установить количественные и качественные характеристики объектов-аналогов.

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. 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.

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 – «против»

Кармаев Максим Сергеевич – «против»

Вяткина Ольга Викторовна – «за»

Жданов Евгений Викторович – «против»

Софронов Дмитрий Валерьевич – «за»

Фролова Нина Васильевна – «против»

По поступившему вопросу Комиссия решила:

Отклонить заявление **И [REDACTED] Д**», ОГРН **[REDACTED]** вх. № 6597 от 19.08.2021 г. (в лице Юрова Максима Александровича) об установлении в отношении объекта недвижимости (земельный участок) площадью 15580 кв. м. с кадастровым номером 04:05:030401:93, кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 1 466 700 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 заседания.

Председатель комиссии

В.Н. Лацков

Секретарь комиссии

Е.Г. Елекова