



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

РЕШЕНИЕ № 6

**Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости на территории Республики Тыва**

Дата проведения: 28.12.2022

Время проведения: 10:30

Место проведения: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329

Председатель Комиссии:

Судер-оол Вячеслав Вениаминович – заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Тыва;

Заместитель председателя комиссии:

Седен Людмила Михайловна – заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Тыва;

Секретарь Комиссии:

Сагды Сай-Суу Шолбановна – главный специалист-оценщик ГБУ РТ «ЦГКО».

Присутствовали

Члены Комиссии:

- Ооржак Ренат Чадамбаевич - Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Тыва;
- Шуглур Доржу Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва»;
- Тас-оол Зоя Кыргысовна - частнопрактикующий оценщик;
- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик. В соответствии с пунктом 6 Порядка работы Комиссии, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, от А. А. Монгуш 26.12.2022 г. поступило заявление о самоотводе (отводе) члена комиссии при голосовании.

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

- Монгуш Марианна Макаровна – директор ГБУ РТ «ЦГКО»;
- Оюн Оюна Кызыл-ооловна – заместитель директора — начальник отдела кадастровой оценки ГБУ РТ «ЦГКО»;
- Кыргыс Артыш Маадыр-оолович – заместитель мэра г. Кызыла по строительству;

Отсутствуют на заседании Комиссии:

- Ширижик Ольга Николаевна - генеральный директор ООО «Синтез», председатель комитета по природопользованию и экологии союза «Торгово-промышленная палата РТ»;
- Нурсат Анатолий Сергеевич – начальник отдела камеральной проверки УФНС России по РТ.

На заседании Комиссии 28.12.2022 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, рассмотрено поступившее в комиссию 08.12.2022 от Ондар С.Х., заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Кадастровый номер объекта недвижимости (земельный участок)	Площадь	Местонахождение объекта недвижимости	Стоимость, установленная по результатам государственной кадастровой оценки, руб. по состоянию на 01.01.2021	Рыночная стоимость (в соответствии с отчетом) руб. по состоянию на 01.01.2021
17:18:0105019:1252	4 043 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Энергетиков, д. 7	9 754 303,52	4 540 000,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 24.10.2022 № 270/2022, составленного оценщиком Монгуш Алдын-Ай Александровны, членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено, что:

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 08.12.2022 поступило заявление от Ондар С.Х. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1252, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Энергетиков, д. 7, а именно: установление в отношении указанного объекта недвижимости рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в размере 4 540 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2021, на основании отчета от 24.10.2022 № 270/2022, составленного оценщиком Монгуш А.А., членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Приказом Минземимущества РТ от 19.10.2021 № 47-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01.01.2021 установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 в размере 9 754 303,52 руб.

Директором ГБУ РТ «ЦГКО» Монгуш М.М. даны следующие пояснения:

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 по состоянию на 01.01.2021 установлена в размере 9 754 303 рублей 52 копеек, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2021 составляет 4 540 000 рублей, занижение составляет 53,46 %. Выпадающие доходы бюджета составляет 78214,55 руб.

При проведенном анализе рынка объектов аналогов из Отчета от 04.09.2021 № 17/2-2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков категории земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных па территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2021» (далее – Отчет об итогах оценки

земельных участков 2021 года), выполненным Учреждением на основании выборки, произведенной оценщиком, удельные цены земельных участков варьируются от 62,50 до 3 846,15 руб. за 1 кв.м.

Данные из:	Минимальный, руб/кв.м.	Максимальный, руб/кв.м.	Средний, руб/кв.м.
Отчет об итогах оценки земельных участков 2021 года	62,50	3846,15	1 159,23
Удельный показатель рыночной стоимости, рассчитанный оценщиком	1 123		

1. По вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 в размере 9 754 303 рублей 52 копеек по состоянию на 01.01.2021, утверждённая в акте об определении кадастровой стоимости №АОКС-17/2022/000049 от 18.03.2022 установлена в соответствии с п. 7 ст. 15 Закона об оценке на основании приказа Министерства земельных и имущественных отношений Республики Тыва от 19.10.2021 № 47-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Тыва», а также в соответствии с *Отчет об итогах оценки земельных участков 2021 года*.

Из смысла положений статьи 14 Федерального закона № 237-ФЗ утверждению отчета об итогах определения кадастровой стоимости предшествуют проверочные мероприятия органом регистрации прав по проверке проекта отчета об итогах определения кадастровой стоимости на соответствие требованиям к отчету и на соответствие методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, принятие и рассмотрение замечаний к проекту отчета.

Требования к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0284.

Проект отчета «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков категории земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2021», выполненный Учреждением, *соответствует* нормативным правовым актам Росреестра, что подтверждается:

- уведомлением о соответствии проекта отчета требованиям к отчету об итогах государственной кадастровой оценки Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 09.08.2021 № 15-00700/21;

- уведомлением о соответствии проекта отчета методическим указаниям о государственной кадастровой оценке Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 31.08.2021 № 15-00835/21.

Земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 с видом разрешенного использования «под АЗС-5» и общей площадью 4 043 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Энергетиков, д. 7, в соответствии с группировкой государственной кадастровой оценки 2021 года отнесен в подгруппу 4.6. «Столица» 4 группы «Предпринимательство» и кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2021 установлена в размере 9 754 303 рублей 52 копеек.

Расчет кадастровой стоимости подгруппы 4.6. «Столица» 4 группы «Предпринимательство» осуществлялся с применением метода типового (эталонного) объекта недвижимости на основании п. 7.2.2. Методических указаний в рамках сравнительного подхода.

В качестве эталонного объекта отобран земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105062:2233, общей площадью - 480 кв.м., с разрешенным использованием - для магазина.

Для целей расчета были приняты объекты-аналоги, наиболее подходящие по таким параметрам, как вид разрешенного использования, дата предложения. В результате для типового (эталонного) земельного участка 4.6. оценочной подгруппы «Столица» были отобраны объекты-аналоги.

Аналог	Дата подачи объявления/совершения сделки	Цена предложения/сделки	Удельный показат. цены предложения/сделки (руб./м ²)	Площадь, (м ²)	Кадастровый номер (при наличии)	Адрес	Вид использования	Ссылка на источник	Тип сделки
Аналог 1	05.07.2019	500000	2743,48	182,25	17:18:0105024:1	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Дружбы, д. 140	под размещение офиса и торгового центра	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01	сделка-купля-продажа
Аналог 2	18.03.2017	891360	2532,27	352	17:18:0105032:298	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Новоселов, №18	для магазина	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 13.11.2019 № 02-08-245/02	сделка-купля-продажа
Аналог 3	17.07.2018	1700000	3195,49	532	17:18:0105050:1021	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Мира д.13/7	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01	сделка-купля-продажа

Аналог 4	11.11.20 17	2400000	2487,05	965	17:18:01020 01:294	г. Кызыл, ул. Кежикти г, д. 21	под магазин	письмо Управлен ия Росреестр а по Республик е Тыва от 13.11.2019 № 02-08- 245/02	сделка- купля- продажа
----------	----------------	---------	---------	-----	-----------------------	--	-------------	---	------------------------------

Таблица взята из стр. 452 Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года.

Как видно из сведений Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года при расчете кадастровой стоимости спорного земельного участка использовались официальные данные Управления Росреестра по Республике Тыва о ценах фактически осуществленных сделок купли-продажи, а также схожие с эталонным объектом по виду разрешенного использования и по площади.

По выбранным объектам-аналогам определен удельный показатель кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта – земельного участка в размере 3053,98 рублей (стр. 453 Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года).

Полученные значения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) типового (эталонного) земельного участка, равный 3053,98 рублей, применен ко всем оцениваемым земельным участкам 4.6. оценочной подгруппы «Столица».

Так, к УПКС типового (эталонного) участка в рамках расчета кадастровой стоимости были применены следующие корректировки:

- на ЗОУИТ (зону с особыми условиями использования территории - 1;
- на местоположение – 1;
- на площадь – 0,79;
- на коммуникации – 1.

Обоснованность величины каждой из корректировок приведены на стр. 454 – 456 Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года.

Таким образом, УПКС спорного земельного участка = УПКС типового (эталонного) земельного участка * корректировка на ЗОУИТ * корректировка на местоположение * корректировка на площадь * корректировка на коммуникации = 3053,98 * 1 * 1 * 0,79 * 1 = 2412,64 руб.

КС = УПКС * площадь кв. м = 2412,64 * 4043 = 9 754 303,52 руб.

2. По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки установлены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее-Закон об оценочной деятельности), а также Федеральным стандартам оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3) (на момент составления отчета).

В соответствии с п.5 ФСО № 3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная, в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объект оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

1. В соответствии с пп. в) ст. 22 ФСО № 7 «при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: ... и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Оценщиком на стр. 52 в обоснование отбора объектов-аналогов для проведения расчетов выбраны аналоги, которые по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту.

Оценщиком в качестве объектов-аналогов на стр. 52 выбраны объекты-аналоги (предложения/сделки) № 3 и № 10, что не соответствует по количественным и качественным характеристикам объекту оценки, а именно по виду разрешенного использования объектов аналогов под индустриальную застройку и по приведенным расчетам корректировка на функциональное назначения составляет 53 %, что на стр. 58 в таблице 27 «Результат введение корректировки на функциональное назначение» Оценщик использует корректировочные коэффициенты к объектам-аналогам 1, 3, -53%, -53% соответственно. Как известно, процент корректировок аналогов по параметрам **не должен превышать допустимое значение согласно справочнику** под редакцией Лейфера «Земельные участки 2020, часть № 1, стр. 69. Говорится о том, что расчёт корректирующего коэффициента, должно составлять +/- 30 %. **Существенное различие свидетельствует о нежелательном использовании объектов-аналогов.** На этот счет приводим аннотацию из справочника.

Важная информация. Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по тем или иным параметрам сравнения. Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем $\pm 30\%$, может говорить о таком существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется.

69

Справочник оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректировочные коэффициенты на локальное местоположение. Города с населением менее 500 тыс. чел. по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 2020г.

Однако на стр. 34-36 отчета из списка предложений сотрудниками Учреждения выявлены более подходящие объекты аналоги по количественным и качественным характеристикам (объект-аналоги 8 и 9):

- с видом разрешенного использования «под АЗС»;

- месторасположения которых также соответствуют объекту оценки;
- площадями 5915 кв.м. и 1400 кв.м..

С учетом данных вышеуказанных аналогов был произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки и составила 9 525 308 руб. (расчет прилагается).

Таким образом, оценщиком выбор объектов в качестве аналогов является необоснованным.

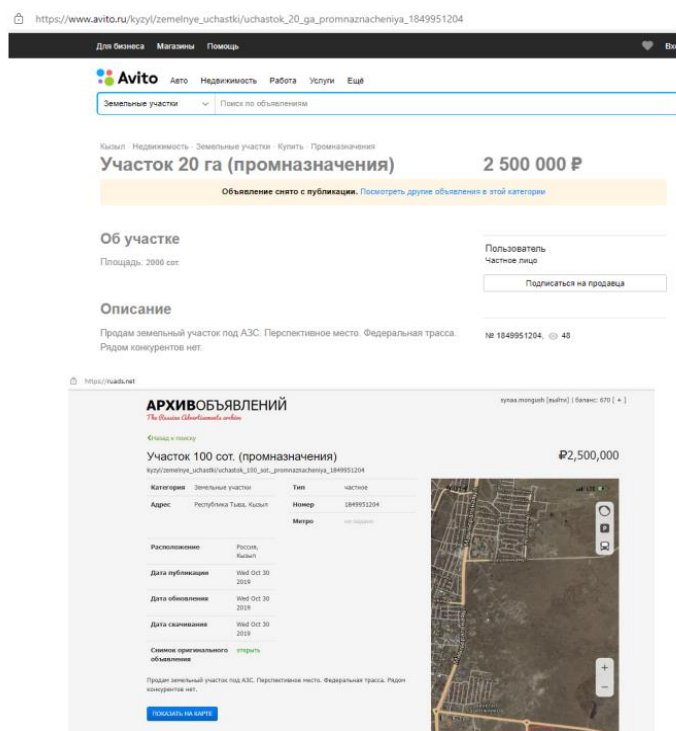
2. Рыночная стоимость объекта оценки определена оценщиком сравнительным подходом, в основе которого лежит подбор объектов-аналогов предлагаемых к продаже объектов, аналогичных объекту оценки и применение к ним корректировок.

В соответствии с п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

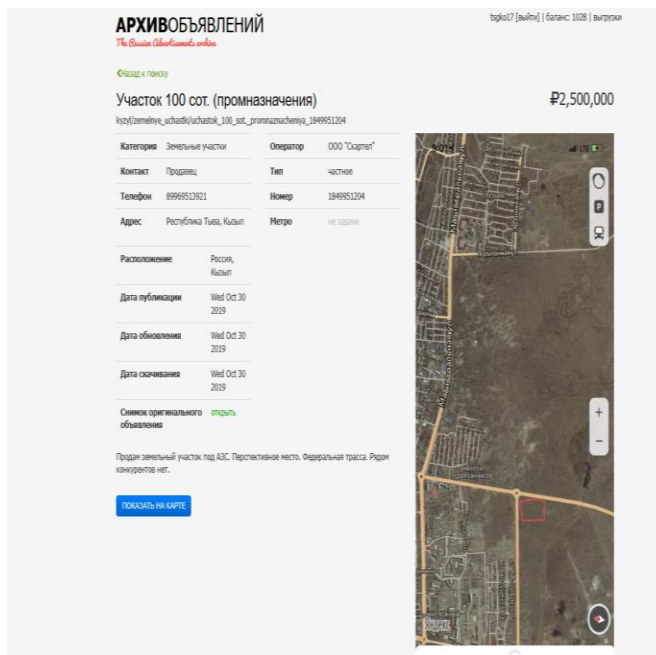
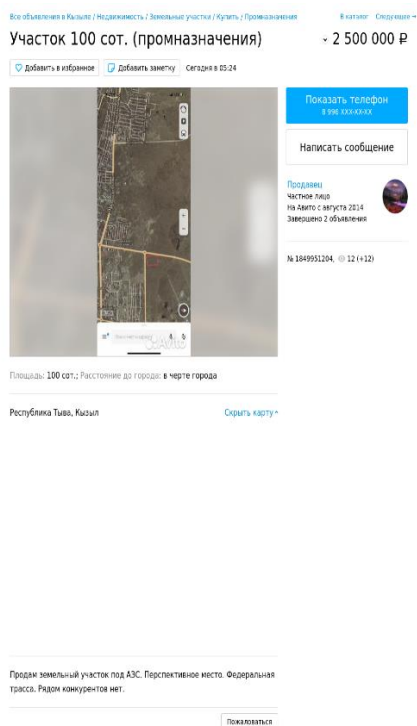
В рамках проверки фактических данных о ценах предложений отчета (стр. 34) была проведена работа по анализу сведений на достаточность и достоверность, а также по идентификации объектов-аналогов, используемых в расчетах Оценщиком.

Так, на стр. 52 оценщик для расчета использует объект-аналог 1 с площадью 2000 кв.м. с удельной стоимостью 1 250 рублей за 1 кв.м.

Предложение №6 о продаже земельного участка опубликовано в СМИ на сайте архива объявлений <http://avito.ru> (<https://ruads.net>) в октябре 2019 года. В октябре 2019 года продавали неогороженный земельный участок по ул. Бай-Хаакская, под АЗС. В объявлениях указаны разные площади, Оценщиком было проанализировано местоположение земельного участка. После анализа местоположения указанного земельного участка на <http://avito.ru> (<https://ruads.net>) и Публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru> выяснилось что, разрешенное использование земельного участка для строительства АЗС, площадь 2 000 кв.м.. Оценщиком сделан вывод, что данный земельный участок подходит по характеристикам объекту оценки, можно выбрать в качестве объекта аналога, если выполняется условие на однородность выборки.



Сотрудниками при попытке идентификации объекта аналога по указанной ссылке <https://ruads.net> № 18849951204 обнаружено предложение земельного участка площадью 10000 кв.м., а не площадью 2000 кв.м. Так удельная стоимость составляет 250 руб. за 1 кв.м., а не 1250 руб за 1 кв.м.



Таким образом, следует полагать что объект аналог 1 не идентифицирован и не содержит достаточной информации для достоверного и достаточного анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

3. В отчете **нарушен п. 5 ФСО 3** содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

На стр. 37 оценщик пишет «в качестве объектов-аналогов были выбраны предложения/сделки №2, №5, №9 и №10 так, как наиболее соответствуют по характеристикам объекту оценки», но на стр. 52 при выборе объектов-аналогов для расчетов использованы объекты аналоги № 3, № 6 и № 10.

Также в приложении 2 на стр. 65 приведенные скриншоты по объектам-аналогам не соответствуют тем аналогам, которые использованы оценщиком при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

3. В соответствии с п. 11 ФСО № 3 в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

На стр. 13 отчета Оценщик ссылается на источник информации ³<http://www.russian-travels.ru/?p=801>, – тогда как ссылка не работает на сегодняшний день, что является нарушением п. 11 ФСО 3.

ЗДРАВСТВУЙТЕ, УВАЖАЕМЫЙ КЛИЕНТ.

Вы видите эту страницу т.к. зашли на сервер по IP адресу или по прокси-серверу. Если вы хотите увидеть сайт и контент, вы можете попробовать использовать домен и контент сервера.

НАЧАЛО РАБОТЫ

Мы рады видеть вас на нашем сайте и предлагаем вам ознакомиться с нашей информацией по ссылке ниже:

- *** [Ссылка на сайт](#)
- *** [Ссылка на сайт](#)

ЕСТЬ ВОПРОСЫ?

Мы всегда готовы ответить на ваши вопросы. Это можно сделать несколькими способами:

- *** [Ссылка на сайт](#)
- *** [Ссылка на сайт](#)
- *** [Ссылка на сайт](#)

Мы желаем вам успешной работы и благодарим за проявленный интерес к услугам HandyHost.ru

Все вышеуказанные нарушения в совокупности привели к необоснованному занижению рыночной стоимости земельного участка.

С учетом вышеизложенного, были допущены существенные нарушения федеральных стандартов оценки, методологии оценочной деятельности. Полагаем, что при таких обстоятельствах отчет об оценке спорного объекта не может являться достоверным доказательством, подтверждающим указанную в нем итоговую величину рыночной стоимости земельного участка.

Оценщик Монгуш А.А. дала пояснения по результатам проведенной оценки рыночной стоимости.

Председатель Комиссии Судер-оол В.В. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1252. По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 Комиссия проголосовала:

Результаты голосования:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости:

- Судер-оол В.В. – «ПРОТИВ»
- Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;
- Доржу Ш.А. - «ПРОТИВ»;
- Тас-оол З.К. – «ЗА»;
- Ооржак Р.Ч. – «ЗА».

Комиссия решила: отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 в размере его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Судер-оол В.В.

Сагды С.-С.Ш.