



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

РЕШЕНИЕ № 5

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

Дата проведения: 28.12.2022

Время проведения: 10:00

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;
- Хертек Вячеслав Семис-оолович – директор ООО «Мажалык», представитель заявителя.

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 02.12.2022 от ООО «Мажалык» в лице директора Хертека В. С., 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
17:18:0105048:31	7 773,41 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 1 е	18 023 350,69	10 681 000,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 28.10.2022 № 693/2022, составленный 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 02.12.2022 поступило заявление от ООО «Мажалык» в лице директора Хертека Вячеслава Семис-ооловича об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105048:31, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 1 «е», 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 10 681 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2021, на основании отчета от 28.10.2022 № 693/2022, 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 17:18:0105048:31 в размере 18 023 350,69 руб.

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

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером **17:18:0105048:31** по состоянию на 01.01.2021 установлена в размере 18 023 350 рублей 69 копеек, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 10 681 000 рублей, занижение составляет 40,74 %.

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 на 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 622,45 до 8939,39 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	622,45	8939,39	2555,40
Удельный показатель рыночной стоимости, рассчитанный оценщиком	1846		

Таким образом, рассчитанный оценщиком удельный показатель рыночной стоимости не соответствует среднему значению удельного показателю рыночной стоимости, полученному в результате проведенного анализа.

По вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105048:31 по состоянию на 01.01.2021 утверждена кадастровая стоимость в размере 18 023 350 рублей 69 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость в приказе Министерства земельных и имущественных отношений РТ от 19.10.2021 № 47-од в отношении земельного участка установлена на основании приказа Министерства земельных и имущественных отношений Республики Тыва от 22.05.2020 № 44 «О проведении в 2021 году государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения» а также в соответствии с отчетом от 04.09.2021 № 17/2-2021 «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», выполненным ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – 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 17:18:0105048:31 с видом разрешенного использования «под объекты культурно-бытового назначения-авторынок» и общей площадью 7 773,41 кв.м., расположенный по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина 1 "е", 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 18 023 350 рублей 69 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 показатель 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,	для размещения объектов	письмо Управления	сделка-купля-

						г.Кызыл , ул. Мира д.13/7	торговли, общественн ого питания и бытового обслуживан ия	Росреестр а по Республик е Тыва от 03.02.2021 № 02-04- 366/01	прода жа
Аналог 4	11.11.20 17	24000 00	2487,05	965	17:18:0102 001:294	г. Кызыл, ул. Кежикт иг, д. 21	под магазин	письмо Управлен ия Росреестр а по Республик е Тыва от 13.11.2019 № 02-08- 245/02	делка- купля- прода жа

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 * 0,73 * 1,04 = 2318,59 руб.

КС = УПКС * площадь кв. м = 2318,59 * 7773,41 = 18 023 350,69 руб.

1. По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением проанализирован представленный Отчет № 693/2022 от 28.10.2022 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

Полагаем необходимым обратить Ваше внимание на следующее.

Отчет должен соответствовать законодательству об оценочной деятельности, в том

числе федеральным стандартам оценки.

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. 46 в обоснование отбора объектов-аналогов для проведения расчетов выбран аналог, который по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту.

Оценщиком в качестве объектов-аналогов на стр. 35 выбран объект-аналог (предложения/сделки) № 3, который не соответствует по количественным и качественным характеристикам объекту оценки, имеет вид разрешенного использования для «строительства станции технического обслуживания автомобилей».

Однако на стр. 35-38 отчета из списка предложений сотрудниками Учреждения выявлен более подходящий объект аналог по количественным и качественным характеристикам (объект-аналог №12):

- с видом разрешенного использования «под магазин»;
- месторасположения которого также соответствуют объекту оценки; (с одинаковой ценовой зоной)

С учетом данных вышеуказанных аналогов был произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки и составила 17 442 824,22 руб., (расчет прилагается).

2. В соответствии 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.5 в задании на оценку в строке «Допущение, которых должна основываться оценка» оценщик ссылается на ст. 22.7 ФЗ «О государственной кадастровой оценке», тогда как результаты оценки (непосредственно рассматриваемый Отчет, выполненный частнопрактикующим оценщиком Монгуш А.А.) могут быть использованы для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в связи с установлением его рыночной стоимости в соответствии со ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Также на стр.7 оценщик ссылается на ст.22.7. ФЗ «государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 года №237-ФЗ, которая отсутствует в федеральном законе.

На стр. 46 таблице 19 Анализ объектов-аналогов на однородность выборки оценщиком допущена опечатка в расчете выборки однородности объектов аналогов, также на страницах 52 и 48 объект аналог №2 в условии продажи указано «сделка», а страницах 35 и 52 как «предложение».

3. В соответствии 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.

На стр. 7 п.11 Отчета отсутствует скрин или ссылка к Методическим рекомендациям по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, одобрены методическим советом РОО 20.11.2018г. протокол №3, утверждены советом РОО 21.11.2018г., протокол №67-р.

Также 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.

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

Председатель Комиссии Судер-оол В.В. выразил объективное мнение, что данные замечания существенно не влияют на окончательный результат расчета рыночной стоимости объекта оценки и предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105048:31.

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 17:18:0105048:31 Комиссия проголосовала:

Судер-оол В.В. - «ЗА»;

Седен Л.М. – «ПРОТИВ»

Ооржак Р.Ч. - «ЗА»;

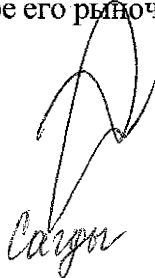
Доржу Ш.А. – «ЗА»;

Тас-оол З.К. – «ЗА».

Комиссия решила: установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105048:31 в размере его рыночной стоимости 10 681 000 рублей, установленной отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Судер-оол В.В.

Сагды С.-С.Ш.