



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

**РЕШЕНИЕ № 2**

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

**Дата проведения:** 28.07.2022

**Время проведения:** 09:00

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

**Председатель Комиссии:**

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

**Секретарь Комиссии:**

Монгуш Ангыр Алексеевна – главный специалист-оценщик ГБУ РТ «ЦГКО».

**Присутствовали**

**Члены Комиссии:**

- Ооржак Ренат Чадамбаевич - уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Тыва;
- Ширижик Ольга Николаевна - генеральный директор ООО «Синтез», председатель комитета по природопользованию и экологии союза «Торгово-промышленная палата РТ»;
- 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, заявление о самоотводе от 15.07.2022.

**Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:**

- Монгуш Марианна Макаровна – директор ГУ РТ «ЦГКО»;
- Ондар Солангы Хеймер-ооловна – заявитель;
- Тулуш Виктория Борисовна - заявитель.

**Отсутствуют на заседании Комиссии:**

Нурсат Анатолий Сергеевич – член Комиссии, начальник отдела камеральной проверки УФНС России по РТ.

На заседании Комиссии, 28.07.2022 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, рассмотрено поступившее от 05.07.2022 заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Заявитель	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
	17:18:0105019:219	4399 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, 21 В.	3772802,35	2789000,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 26.06.2022 № 317/2022, составленный оценщиком Монгуш Алдын-Ай Александровны.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено, что:

Представленный Отчет № 317/2022 от 26.06.2022г. об определении рыночной стоимости объекта недвижимости (далее Отчет) с кадастровым номером 17:18:0105019:219. В результате анализа отчета было выявлено следующее:

1. В тексте Отчета оценщик ссылается на статьи Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также определил кадастровую стоимость в соответствии с данным законом.

Оспариваемая кадастровая стоимость определена в соответствии Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226. Так, кадастровая стоимость, определенная в рамках Федерального закона №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237-ФЗ оспаривается согласно ст. 22 данного закона.

2. Не соответствие п. 5 ФСО 3 - Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта 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, а именно:

- На стр. 12 Отчета оценщик пишет, что «численность населения республики по данным Росстата на 01.01.2021 составляет 330 368<sup>2</sup> чел.», хотя оценщиком использован источник на 01.01.2020 г. «Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2020 года и в среднем за 2019 год. Росстат».

- Объект оценки с кадастровым номером 17:18:0105019:219 имеет вид разрешённого использования – под котельной и пожарный водоем. На стр. 26 оценщиком представлена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования из «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Часть II». Дальше на стр. 27 оценщик пишет «из таблицы видно, что объект оценки в соответствии с фактическим использованием относится к 1 классу – к земельным участкам под индустриальную застройку, куда входят земельные участки, относящиеся к ВРИ – 6.0-7.0, 3.1.».

На стр. 28 Оценщик приходит к выводу о том, что «Учитывая его фактическое использование на дату проведения оценки сегмент рынка, к которому относится объект оценки, в данном случае определён как земельный участок коммерческого назначения. Далее, подробно рассмотрим анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект». Данный вывод не находит своего подтверждения так, как на фотографиях в приложении 1 на стр. 62 не видно, что оцениваемого объекта можно было бы отнести к коммерческому назначению. Оценщик намеренно вводит в заблуждение пользователя.

- на стр. 34 интервал цен предложения указан 900 - 2583 руб/кв.м., на самом деле составляет 575 - 2583 руб/кв.м.

- На стр. 58 в табл. 27 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки» при применении корректировки на функциональное значение к объекту-аналогу № 2 оценщик использует значение расширенного интервала 0,76, вместо среднего значение 0,66. При этом, к объекту-аналогу № 2 оценщик применяет корректировку на торг среднее значение в размере 19,9%. Не понятно логика выбора значений корректировок для торга и для функционального значения.

- При суммировании общей валовой коррекции всех введенных поправок для объекта-аналога № 3 допущена арифметическая ошибка на стр.59 - 39,58 вместо 33,58. Соответственно, расчет приведет к неправильному определению рыночной стоимости объекта оценки.

3. Нарушен п. 11 ФСО 3, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, именно:

- на стр. 13 Отчета указанная ссылка №5 на источник информации, в момент проверки был не активным (не работал). Если используется информация, опубликованная 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 адреса страницы, на которой она опубликована, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

- В абзаце 4 раздела 10.2. указан несуществующий Классификатор ВРИ № 5401 от 24.12.2014 г.

4. В соответствии с п. 11 ФСО № 7, который предусматривает, что анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В нарушение п. 11 ФСО № 7, приведен неполный анализ данных о ценах сделок и (или) предложений объектов недвижимости из сегмента рынка начиная с января 2019 года по декабрь 2020 года. Оценщик проанализировал имеющиеся данные о продаже земельных участков коммерческого назначения, представленных на сайтах <https://ruads.org/>, <https://multilisting.su/> с января 2019 года, также данные анализа рынка недвижимости из Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года.

На стр. 48 оценщик пишет «Всего выборка состоит из 6 земельных участков. Один из участков в аренде, остальные в собственности. Площади земельных участков колебались от 800 кв.м. до 5 020 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 575 до 2 583 руб./1 кв.м., среднее значение – 1 368 руб./1 кв.м., без учета возможного торга.»

По данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости земельных участков под индустриальную застройку найдено 52 сделки из сегментов «Производственная деятельность», «Транспорт», «Специальное, ритуальное использование, запас».

Описание объекта-аналога (код)	Кадастр. ове. деления	Кадастровый номер	Кадастровый в.деления	Площадь земельного участка	Вид использования ЗУ	Дата подачи заявления о совершении сделки	Сегмент	Код расчета кадастровой стоимости	Тип сделки	Арендная ставка, руб./год	Переход от арендной ставки	Цена предложения/длина ЗУ, руб./м	Удельный показатель цены предложения/площадь
656.9.1.17.18.03.05.2020.1072	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	633	под производственный	30.03.2019	б	06.090	сделка	-	-	500 000	789,89
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	650	под производственный	09.03.2019	б	06.090	сделка	-	-	3 500 000	5384,91
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	918	под производственный	09.03.2019	б	04.090	сделка	-	-	3 500 000	3812,95
656.9.1.17.18.03.05.2020.1072	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	768	под производственный	30.03.2019	б	06.090	сделка	-	-	500 000	652,57
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	821	под производственный	18.03.2019	б	04.090	сделка	-	-	3 500 000	4258,88
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	820	под производственный	09.03.2019	б	04.090	сделка	-	-	500 000	609,76
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	824	под производственный	10.06.2019	7	04.090	сделка	-	-	500 000	609,76
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	1029	под производственный	13.10.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 325 000	2282,35
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	1308,39	под жилищный	09.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 000 000	1530,91
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	1393	под производственный	21.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	1 000 000	721,75
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	1400	под объект недвижимого	09.11.2019	б	04.090	сделка	-	-	4 700 000	3357,14
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	1400	объект недвижимого	24.04.2019	б	04.090	сделка	-	-	2 500 000	1787,03
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	1789	под производственный	11.10.2019	б	06.090	сделка	-	-	1 000 000	557,04
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	30.10.2019	б	04.090	предметная	-	-	2 500 000	1250,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под АЗС-5	11.10.2019	б	04.090	сделка	-	-	1 040 000	520,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2 000	предметная	10.08.2019	б	06.090	предметная	-	-	3 500 000	1750,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под АЗС-5	28.01.2019	б	04.090	сделка	-	-	950 000	475,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	26.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	1 000 000	500,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	15.10.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 000 000	1000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	26.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	1 480 000	740,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под АЗС-5	24.01.2019	б	04.090	сделка	-	-	4 000 000	2000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	18.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 500 000	1250,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	27.08.2019	б	06.090	сделка	-	-	3 430 000	1715,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под АЗС-5	24.01.2019	б	04.090	сделка	-	-	1 000 000	500,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	03.08.2019	б	06.090	сделка	-	-	455 746	227,87
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	21.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 330 000	1165,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	15.10.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 000 000	1000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	25.10.2019	б	06.090	сделка	-	-	6 000 000	3000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	18.01.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 000 000	1000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	09.10.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 000 000	1000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под АЗС-5	01.10.2019	б	04.090	сделка	-	-	400 000	200,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	11.10.2019	б	06.090	сделка	-	-	400 000	200,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	21.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	2 000 000	1000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	24.11.2019	б	06.090	сделка	-	-	8 000 000	4000,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под автомобильный	13.10.2019	б	04.090	сделка	-	-	15 000 000	7500,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	19.04.2019	б	06.090	сделка	-	-	3 897 700	1948,85
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	05.09.2019	б	06.090	сделка	-	-	3 808 000	1904,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	19.04.2019	б	06.090	сделка	-	-	1 800 000	900,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	13.08.2020	б	06.090	сделка	-	-	3 500 000	1750,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	13.08.2020	б	06.090	сделка	-	-	3 500 000	1750,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	05.08.2019	б	06.090	сделка	-	-	11 265 000	5632,50
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	27.02.2019	б	06.090	сделка	-	-	11 174 000	5587,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	04.04.2019	б	06.090	сделка	-	-	11 974 000	5987,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	13.03.2020	б	06.090	сделка	-	-	7 000 000	3500,00
656.9.1.17.18.03.04.2018.12	1718	1718.0105019.283	1718.0105019	2000	под производственный	17.07.2020	б	06.090	сделка	-	-	1 600 000	800,00

Всего выборка состоит из 52 земельных участков. Площади земельных участков колебались от 633 кв.м. до 21975 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 78,93 до 3846,15 руб./1 кв.м., среднее значение – 1 006,71 руб./1 кв.м., без учета возможного торга.

Выборка была произведена на основании выборки, произведенной оценщиком в отчете, и соответствует приведенным ниже критериям:

- дата предложения – с января 2019 года по декабрь 2020 года, временной период расширен с целью обеспечить наиболее полную информацию об исследуемом сегменте рынка, расширить базу данных;
- категория земель – земли населенных пунктов (наличие информации о категории земель или возможность ее установить по косвенным признакам в соответствии с Земельным Кодексом РФ);
- вид права – право собственности.

Из приведенной выше информации видно, что рынок б сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект, развит достаточно. Оценщик нарушает пп. б) п. 11 ФСО № 7. Выбор объектов в качестве аналогов следует считать необоснованным.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:219, находящегося по адресу: 667000, Республика Тыва, г. Кызыл, Калинина, д. 21 «В», рассчитанная в Отчете об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года, соответствует требованиям к отчету об итогах государственной кадастровой оценки и методическим указаниям о государственной кадастровой оценке в соответствии с пп. 10 и 29 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», что подтверждено уведомлениями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) № 15-00700/21 от 09.08.2021г. и № 15-00835/21 от 31.08.2021г. соответственно.

Таким образом, при определении рыночной стоимости наблюдается несоблюдение оценщиком ряда требований законодательства в сфере оценки ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, а также федеральных стандартов оценки (ФСО № 3, ФСО № 7), методологии оценочной деятельности.

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 17:18:0105019:219.

Комиссия проголосовала:

Седен Л.М. – проголосовала «ПРОТИВ»

Доржу Ш.А. – проголосовал «ПРОТИВ»

Ширижик О.Н. – проголосовала «ЗА»

Тас-оол З.К. – проголосовала «ПРОТИВ»

Ооржак Р.Ч. – проголосовал «ЗА»

«ЗА» - 2, «ПРОТИВ» - 3

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:219 в размере его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии



Л.М. Седен

Секретарь Комиссии

Монгуш А.А.