



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

ПРОТОКОЛ № 2

заседания 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.

Председатель Комиссии Седен Людмила Михайловна сообщила, что в заседании Комиссии присутствуют 5 из 8 членов. В соответствии с ч.17 ст.22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237 -ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кворум имеется, Комиссия правомочна принимать решения по вопросам повестки заседания комиссии.

Разъяснила порядок работы Комиссии в соответствии с приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

На основании ч.13 ст.22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» были направлены уведомления о его поступлении и принятии к рассмотрению с указанием даты рассмотрения заявителю, собственнику объекта недвижимости и в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются. А также, в соответствии с п.2 Порядка работы комиссии члены комиссии извещены о дате, времени и месте заседания комиссии.

Пакет документов к заявлениям об оспаривании представлены в полном объеме, соответствует п.9 ст.22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Повестка дня

В Комиссию от 05.07.2022 поступили следующие заявления об оспаривании:

Кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес	Информация об объекте недвижимости	Основания, по которым подано заявление
17:18:0105019:1252 Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Энергетиков, д. 7	Категория земель: земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: под АЗС-5 Площадь: 4 043 кв.м. ЧПО: Монгуш Алдын-Ай Александровна	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости 4113000,00 руб., определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость 9754 303,52 руб. на 01.01.2021
17:18:0105019:219 Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 21 "В"	Категория земель: земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: под котельной и пожарный водоем Площадь: 4 399 кв.м. ЧПО: Монгуш Алдын-Ай Александровна	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости 2789000,00 руб., определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость 3772 802,35 руб. на 01.01.2021
17:18:0105019:1206 Республика Тыва, г.Кызыл, ул.Калинина, д.23	Категория земель: земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: под производственную базу Площадь: 11 086 кв.м. ЧПО: Монгуш Алдын-Ай Александровна	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости 6042000,00 руб., определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость 9126 992,94 руб. на 01.01.2021

Вопрос №1. В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 05.07.2022 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 4113000,00 руб. по состоянию на 01.01.2021, на основании отчета от 20.06.2020 № 270/2022, составленным оценщиком Монгуш А.А.

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 9754303,52 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 9754303 рублей 52 копеек, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2021, составляет 4113000 рублей, занижена на 57,8 %.

Предварительный земельный налог земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 по состоянию на 01.01.2021 рассчитан в размере 146314,55 руб, а земельный налог, рассчитанный согласно рыночной стоимости, полученной оценщиком по состоянию на 01.01.2021, составит 61695 руб, что ниже земельного налога, предварительно рассчитанного Учреждением на 57,8%.

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», выполненным Учреждением (далее – Отчет об итогах оценки земельных участков 2021 года) 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	1017,30		

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

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 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, 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	11.11.2017	2400000	2487,05	965	17:18:0102001:294	г. Кызыл, ул. Кежиктиг, д. 21	под магазин	письмо Управления Росреестра по Республике 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.

По представленному Отчету № 270/2022 от 20.06.2022 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

Полагаем необходимым обратить Ваше внимание на следующее.

1. Отчет должен соответствовать законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки.

Данный Отчет не соответствует федеральным стандартам оценки № 3, 7, а также законодательству об оценочной деятельности. Кроме того, в отчете допущены технические ошибки, опiski, опечатки.

Так, по тексту 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:

«Настоящая оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции), Федеральных стандартов оценки ФСО №№1, 2, 3 и 4 утвержденных Приказами МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. и от 22.10.2010 г. №№297, 299, 298 и №508; Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, а также Стандарты и правила оценочной деятельности – СПОД РОО 2020.»

Также в Задании на оценку (стр. 5) в строке «дата оценки» оценщик ссылается на Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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».

2. 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. 12 Отчета оценщик пишет, что «численность населения республики по данным Росстата на 01.01.2021 составляет 330 3682 чел.», хотя использован источник на 01.01.2020г. «Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2020 года и в среднем за 2019 год. Росстат».

Кроме того, на стр. 26 в разделе 10.2. при определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект анализируется классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 5401 от 24.12.2014. Возможна опечатка, имелось ввиду № 540 от 01.09.2014.

3. В соответствии с п. 22 в) ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

На стр. 31 не описан объем доступных оценщику рыночных данных о ценах предложений.

4. В нарушение п. 11 ФСО № 7, на стр. 33 табл. 16 приведен неполный анализ данных о ценах сделок и (или) предложений объектов недвижимости из сегмента рынка начиная с января 2019 года по декабрь 2020 года.

По данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости земельных участков под придорожный сервис (шиномонтаж, СТО, АЗС, гаражи, стоянки и т.д.) найдено 18 сделок и 3 предложения сегмента «Производственная деятельность», «Транспорт».

Описание объекта-аналога (код)	Кадастровый номер	Кадастровый номер	Кадастровый квартал	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид использования ЕПРН	Дата предложения, гг. мм.	Сегмент	Код расчета вида	Тип сделки	Арендная ставка, руб./год	Переход от арендной ставки в руб.	Цена предложения /сделки ЗУ, руб.	Удельный показатель в цене предложения
64.9.1.17.17.18.09.07.2020.12081	17-18	17-18.0105059.908	17-18.0105059	650	инженерно-техническая станция	09.07.2020	6	04.099	сделка	-	-	2 500 000,00	3846,15
74.9.1.17.17.18.03.04.2019.12227	17-18	17-18.0105061.1589	17-18.0105061	718	для строительства автобаз	03.04.2019	7	04.090	сделка	-	-	830 000,00	1155,99
64.9.1.17.17.18.16.07.2020.12080	17-18	17-18.0105059.907	17-18.0105059	801	инженерно-техническая станция	16.07.2020	6	04.099	сделка	-	-	2 000 000,00	2496,88
74.9.1.17.17.18.09.04.2020.12229	17-18	17-18.0105061.1589	17-18.0105061	820	для строительства автобаз	09.04.2020	7	04.090	сделка	-	-	900 000,00	1097,56
74.9.1.17.17.18.10.06.2019.12230	17-18	17-18.0105061.1601	17-18.0105061	820	для строительства автобаз	10.06.2019	7	04.090	сделка	-	-	500 000,00	609,76
64.9.1.17.17.18.06.11.2019.12243	17-18	17-18.0105061.23	17-18.0105061	1400	инженерно-техническая станция	06.11.2019	6	04.095	сделка	-	-	4 700 000,00	3357,14
64.9.1.17.17.18.20.08.2019.2511	17-13	17-13.0401096.3	17-13.0401096	1414	Уч. под строительство АЗ	20.08.2019	6	04.095	сделка	-	-	450 000,00	318,25
64.9.1.17.17.18.22.04.2019.2508	17-18	17-18.0105060.3208	17-18.0105060	1500	объект придорожного сервиса	22.04.2019	6	04.095	сделка	-	-	2 586 000,00	1724,00
64.9.1.17.17.18.01.15.10.2020.2763	17-01	17-01.0401086.34	17-01.0401086	1600	для строительства автозаправочной станции	15.10.2020	6	04.095	сделка	-	-	100 000,00	62,50
64.9.1.17.17.18.30.10.2019.2077	17-18	17-18.0105059.347	17-18.0105059	2000	для строительства автозаправочной станции	30.10.2019	6	04.095	предложение	-	-	2 300 000,00	1250,00
64.9.1.17.17.18.11.10.2019.2178	17-18	17-18.0105019.1208	17-18.0105019	2000	под АЗС-5	11.10.2019	6	04.095	сделка	-	-	1 946 000,00	973,00
64.9.1.17.17.18.20.01.2019.11077	17-18	17-18.0105019.1208	17-18.0105019	2000	под АЗС-5	28.01.2019	6	04.095	сделка	-	-	350 000,00	175,00
64.9.1.17.17.18.01.13.12.2019.2764	17-01	17-01.0401086.4	17-01.0401086	2399	под объектами АЗС	13.12.2019	6	04.095	сделка	-	-	900 000,00	375,16
64.9.1.17.17.18.26.10.2019.2075	17-18	02026268, 17-18.010	17-18.0102026	3 000	участка №1, под незавершенным строительством	26.10.2019	6	04.099	предложение	-	-	4 000 000,00	1333,33
64.9.1.17.17.18.24.01.2019.2497	17-18	17-18.0105019.1056	17-18.0105019	3000	под АЗС-5	24.01.2019	6	04.095	сделка	-	-	4 035 000,00	1345,00
72.7.1.17.17.08.23.09.2020.6251	17-08	17-08.0203107.144	17-08.0203107	3707	для размещения индивидуального гаража	23.09.2020	7	02.071	сделка	-	-	1 000 000,00	269,76
64.9.1.17.17.18.12.16.05.2019.711	17-12	17-12.0000000.284	17-12.0000000	3735	объекты придорожного сервиса	16.05.2019	6	04.095	сделка	-	-	239 680,00	63,83
64.9.1.17.17.18.30.10.2019.2017	17-18	17-18.0105059.2178	17-18.0105059	5020	для строительства капитальных объектов	30.10.2019	7	04.090	предложение	-	-	400 000,00	80,00
64.9.1.17.17.18.17.11.2020.11078	17-18	17-18.0105019.1208	17-18.0105019	5043	под АЗС-5	17.11.2020	6	04.095	сделка	-	-	400 000,00	79,32
64.9.1.17.17.18.04.10.2019.10704	17-18	17-18.0105001.420	17-18.0105001	5915	для автозаправочной станции	04.10.2019	6	04.095	сделка	-	-	15 000 000,00	2535,93

Площади земельных участков колебались от 650 кв.м. до 5 915 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 62,50 до 3 846,15 руб./кв.м., среднее значение – 1 159,23 руб./кв.м., без учета возможного торга.

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

- исключены земельные участки площадью менее 600 кв.м.;
- сделки по земельным участкам со стоимостью менее 100 000 рублей;
- 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.

При применении в отчете сравнительного подхода для определения рыночной цены объекта аналогичные земельные участки должны иметь подходящие характеристики, идентичное назначение, расположение и сопоставимую площадь (с учетом корректировок).

5. Согласно п. 10 ФСО № 1 объект-аналог – это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве объектов-аналогов № 2 и № 3 выбраны не сопоставимые с оцениваемым объектом на стр. 33 табл. 16 (существенно различаются по площади: площадь объекта оценки – 4043 кв.м., у аналога № 2 – 995 кв.м., у аналога № 3 – 820 кв.м.)

6. В соответствии с п. 22 д) ФСО № 7 при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

На стр. 58 неправильно применены корректировки на функциональное назначение для объектов аналогов № 1 и № 2, вследствие чего, дальнейшие расчеты некорректные.

7. В соответствии с п. 12 ФСО 3 Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

На стр. 70, 73-80 в приложении не заверены документы, представленные заказчиком оценки (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости, выписка из ЕГРН на земельный участок, выписка из ЕГРН на здание АЗС).

Таким образом, факт завышения кадастровой стоимости по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка не нашел своего подтверждения, равно как факт нарушения данной кадастровой стоимостью прав заказчика, как налогоплательщика, плательщика сборов.

Напротив, все вышеуказанные нарушения в совокупности привели к необоснованному занижению рыночной стоимости спорного участка.

С учетом вышеизложенного, при применении оценщиком сравнительного подхода к оценке недвижимости 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 Седен Л.М. предложила проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1252.

Результаты голосования:

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

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;
Доржу Ш.А. - «ПРОТИВ»;
Ширижик О.Н. – «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.

Вопрос № 2. В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 05.07.2022 поступило заявление от ООО "ЮТФИ", ОГРН 1151719001763, расположенного по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, д.23, лит.Ж, об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:219, расположенного: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 21 "В" (далее – объект оценки) на основании установления 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 2 789 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2021, на основании отчета от 26.06.2022 № 317/2022, составленным оценщиком Монгуш А.А.

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 17:18:0105019:219 в размере 3 772 802,35 руб.

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

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:219 по состоянию на 01.01.2021 установлена в размере 3772802 рубля 35 копейки, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2021 составляет 2 789 000 рублей, занижена на 26,1 %.

Предварительный земельный налог земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:219 по состоянию на 01.01.2021 рассчитан в размере 56 592,04 руб, а земельный налог, рассчитанный согласно рыночной стоимости, рассчитанной оценщиком по состоянию 01.01.2021 составит 41 835 руб, что ниже земельного налога, предварительно рассчитанного Учреждением на 26, 1%.

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», выполненным Учреждением (далее – Отчет об итогах оценки земельных участков 2021 года) на основании выборки, произведенной оценщиком, удельные цены земельных участков варьируются от 78,93 до 3 846,15 руб. за 1 кв.м.

Данные из:	Минимальный,	Максимальный,	Средний,
------------	--------------	---------------	----------

	руб/кв.м.	руб/кв.м.	руб/кв.м.
Отчет об итогах оценки земельных участков 2021 года	78,93	3846,15	1 006,71
Удельный показатель рыночной стоимости, рассчитанный оценщиком	634		

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

1. По вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:219 по состоянию на 01.01.2021 утверждена кадастровая стоимость в размере 3 772 802 рубля 35 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 спорного 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 ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки», в том числе содержащий результаты определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:219 по состоянию на 01.01.2021 утверждена кадастровая стоимость в размере в размере 3 772 802 рубля 35 копеек 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 17:18:0105019:219 с видом разрешенного использования «под котельной и пожарный водоем» и общей площадью 4 399 кв.м.,

расположенный по адресу: 667000, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 21 «В», отнесен в подгруппу 6.3.2.2. «Столица» 6 группы «Производственная деятельность» к коду расчета вида использования 03:012 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники».

Расчет кадастровой стоимости подгруппы 6.3.2.2. «Столица» 6 группы «Производственная деятельность» осуществлялся с применением метода моделирования на основе УПКС. Для расчета кадастровой стоимости данной подгруппы применены средневзвешенное значение УПКС в пределах муниципального образования подгруппы 6.3.2.1, так как на основании п.9.2.2.5.3.5. Методических указаний, определение кадастровой стоимости земельных участков подгруппы 6.3.2.2 осуществляется в следующем порядке:

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний. При этом в случае превышения УПКС земельных участков над средними УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний, находящихся в пределах территории того же муниципального образования, УПКС земельного участка устанавливается равным среднему значению УПКС земельных участков, указанных в подпункте 9.2.2.5.3.2 Указаний.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения УПКС земельных участков на их площадь. (стр. 550 Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года).

Так, к УПКС земельного участка в рамках расчета кадастровой стоимости были применены следующие корректировки:

- на ЗОУИТ (зону с особыми условиями использования территории – 0,98;

Таким образом УПКС спорного земельного участка = УПКС типового (эталонного) земельного участка * корректировка на ЗОУИТ = 875,15 * 0,98 = 857,65 руб.

КС = УПКС * площадь кв. м = 857,65 * 4 399 = 3 772 802,35 руб.

В тридцатидневный срок со дня размещения проекта отчета в фонде государственной кадастровой оценки замечаний к проекту отчета, включая замечания к результатам определения кадастровой стоимости земельных участков, в ГБУ не поступало.

Следовательно, административный ответчик ООО «ЮТФИ», несогласный с величиной рассчитанной и включенной в проект отчета кадастровой стоимостью спорного земельного участка могло обратиться с замечанием к проекту отчета, однако не использовал данную ему возможность.

На основании вышеизложенного, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:219 по состоянию на 01.01.2021, утвержденная в размере 3 772 802 рубля 35 копейки является правильной и верной.

2. По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

2. По представленному Отчету № 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 368² 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». Далее на стр. 27 оценщик пишет «из таблицы видно, что объект оценки в соответствии с фактическим использованием относится к I 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)	Классиф. зовое деление	Классификационный номер	Классификационный код	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид использования ЗУ	Дата оценки	Сегмент	Код расчета	Тип сделки	Архивная ставка, руб/год	Переход от архивной ставки	Цена предложения/догов. купли-продажи	Удельный показатель цены предложения/предлож.
6:5-3/117/18:30.02.2019:1094	17:18	17:18.0105005.882	17:18.0105005	652	под производственную	30.03.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	2 000 000	289,89
6:5-3/117/18:30.02.2019:112	17:18	17:18.0105005.908	17:18.0105005	652	под производственную	09.07.2020	6	04.09.20	сделка	-	-	2 500 000	384,15
6:5-3/117/18:30.02.2019:113	17:18	17:18.0105005.910	17:18.0105005	652	под производственную	05.04.2020	6	04.09.20	сделка	-	-	2 000 000	307,69
6:5-3/117/18:30.02.2019:114	17:18	17:18.0105005.911	17:18.0105005	652	под производственную	06.03.2020	6	04.09.20	сделка	-	-	2 000 000	307,69
6:5-3/117/18:30.02.2019:115	17:18	17:18.0105005.907	17:18.0105005	801	под производственную	16.07.2020	6	04.09.20	сделка	-	-	2 000 000	249,88
6:5-3/117/18:30.02.2019:116	17:18	17:18.0105005.912	17:18.0105005	801	под производственную	09.04.2020	7	04.09.20	сделка	-	-	1 000 000	124,87
6:5-3/117/18:30.02.2019:117	17:18	17:18.0105005.913	17:18.0105005	801	под производственную	10.06.2019	7	04.09.20	сделка	-	-	500 000	62,46
6:5-3/117/18:30.02.2019:1074	17:18	17:18.0105005.886	17:18.0105005	854	под склад	05.07.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	2 000 000	234,19
6:5-3/117/18:30.02.2019:1075	17:18	17:18.0105005.887	17:18.0105005	1029	под производственную	18.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	2 000 000	218,16
6:5-3/117/18:30.02.2019:1174	17:18	17:18.0105005.914	17:18.0105005	1308,59	под нежилое здание	09.11.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	2 000 000	380,91
6:5-3/117/18:30.02.2019:1189	17:18	17:18.0105005.9141	17:18.0105005	1319	под производственную	30.11.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	1 000 000	117,43
6:5-3/117/18:30.02.2019:1194	17:18	17:18.0105005.928	17:18.0105005	1323	под производственную	23.11.2019	6	06.09.20	сделка	-	-	895 000	102,40
6:5-3/117/18:30.02.2019:1211	17:18	17:18.0105005.935	17:18.0105005	1400	под склад и нежилое здание	06.11.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	4 200 000	357,14
6:5-3/117/18:30.02.2019:1212	17:18	17:18.0105005.936	17:18.0105005	1400	под склад и нежилое здание	25.04.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	2 185 000	182,47
6:5-3/117/18:30.02.2019:1213	17:18	17:18.0105005.937	17:18.0105005	1400	под склад и нежилое здание	25.04.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	1 000 000	71,43
6:5-3/117/18:30.02.2019:1214	17:18	17:18.0105005.938	17:18.0105005	1400	под склад и нежилое здание	25.04.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	1 000 000	71,43
6:5-3/117/18:30.02.2019:1215	17:18	17:18.0105005.939	17:18.0105005	1400	под склад и нежилое здание	25.04.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	1 000 000	71,43
6:5-3/117/18:30.02.2019:1216	17:18	17:18.0105005.940	17:18.0105005	2000	под производственную	30.10.2019	6	04.09.20	предварение	-	-	2 000 000	125,00
6:5-3/117/18:30.02.2019:1217	17:18	17:18.0105005.941	17:18.0105005	2000	под АЗС-5	11.10.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	1 948 000	97,40
6:5-3/117/18:30.02.2019:1218	17:18	17:18.0105005.942	17:18.0105005	2 000	предназначения	10.08.2020	6	06.09.20	предварение	-	-	1 500 000	175,00
6:5-3/117/18:30.02.2019:1219	17:18	17:18.0105005.943	17:18.0105005	2000	под АЗС-5	28.01.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	320 000	17,50
6:5-3/117/18:30.02.2019:1220	17:18	17:18.0105005.944	17:18.0105005	2183	под производственную	22.11.2019	6	06.09.20	сделка	-	-	1 600 000	462,11
6:5-3/117/18:30.02.2019:1221	17:18	17:18.0105005.945	17:18.0105005	2334	под производственную	13.12.2019	6	06.09.20	сделка	-	-	200 000	78,23
6:5-3/117/18:30.02.2019:1222	17:18	17:18.0105005.946	17:18.0105005	2593	под производственную	20.11.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	1 280 000	493,64
6:5-3/117/18:30.02.2019:1223	17:18	17:18.0105005.947	17:18.0105005	2720	под производственную	23.11.2019	6	06.09.20	сделка	-	-	2 300 000	846,33
6:5-3/117/18:30.02.2019:1224	17:18	17:18.0105005.948	17:18.0105005	3 000	под склад и нежилое здание	26.10.2019	6	04.09.20	предварение	-	-	4 000 000	1333,33
6:5-3/117/18:30.02.2019:1225	17:18	17:18.0105005.949	17:18.0105005	3000	под АЗС-5	24.01.2019	6	04.09.20	сделка	-	-	4 013 000	1337,67
6:5-3/117/18:30.02.2019:1226	17:18	17:18.0105005.950	17:18.0105005	3107	под производственную	19.11.2019	6	06.09.20	сделка	-	-	2 300 000	804,84
6:5-3/117/18:30.02.2019:1227	17:18	17:18.0105005.951	17:18.0105005	3487	под производственную	27.03.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	3 430 000	983,65
6:5-3/117/18:30.02.2019:1228	17:18	17:18.0105005.952	17:18.0105005	3486	под производственную	29.03.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	1 000 000	287,31
6:5-3/117/18:30.02.2019:1229	17:18	17:18.0105005.953	17:18.0105005	3486	под производственную	02.09.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	1 500 000	430,97
6:5-3/117/18:30.02.2019:1230	17:18	17:18.0105005.954	17:18.0105005	3624	под производственную	23.11.2019	6	06.09.20	сделка	-	-	2 233 000	616,41
6:5-3/117/18:30.02.2019:1231	17:18	17:18.0105005.955	17:18.0105005	4029	под производственную	25.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	8 000 000	1960,00
6:5-3/117/18:30.02.2019:1232	17:18	17:18.0105005.956	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1233	17:18	17:18.0105005.957	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1234	17:18	17:18.0105005.958	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1235	17:18	17:18.0105005.959	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1236	17:18	17:18.0105005.960	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1237	17:18	17:18.0105005.961	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1238	17:18	17:18.0105005.962	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1239	17:18	17:18.0105005.963	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1240	17:18	17:18.0105005.964	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1241	17:18	17:18.0105005.965	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1242	17:18	17:18.0105005.966	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1243	17:18	17:18.0105005.967	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1244	17:18	17:18.0105005.968	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1245	17:18	17:18.0105005.969	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1246	17:18	17:18.0105005.970	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1247	17:18	17:18.0105005.971	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1248	17:18	17:18.0105005.972	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1249	17:18	17:18.0105005.973	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1250	17:18	17:18.0105005.974	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1251	17:18	17:18.0105005.975	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1252	17:18	17:18.0105005.976	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1253	17:18	17:18.0105005.977	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1254	17:18	17:18.0105005.978	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1255	17:18	17:18.0105005.979	17:18.0105005	4426	под производственную	23.10.2020	6	06.09.20	сделка	-	-	6 000 000	1354,29
6:5-3/117/18:30.02.2019:1256	17:18	17:18.0105005.980	17:18.0105005										

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 6 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. При таких обстоятельствах рыночная стоимость, указанная в Отчете, 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 Седен Л.М. предложила проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:219.

Результаты голосования:

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

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. - «ПРОТИВ»;

Ширижик О.Н. – «ЗА»;

Тас-оол З.К. – «ПРОТИВ»;

Ооржак Р.Ч. – «ЗА».

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

Вопрос № 3. В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 05.07.2022 поступило заявление от ООО "ЮТФИ", ОГРН 1151719001763, расположенного по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина,

д.23, лит.Ж, об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1206, расположенного: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 23 (далее – объект оценки) на основании установления 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 6042000,00 руб. по состоянию на 01.01.2021, на основании отчета от 26.06.2022 № 318/2022, составленным оценщиком Монгуш А.А.

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 17:18:0105019:1206 в размере 9126992,94 руб.

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

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1206 по состоянию на 01.01.2021 установлена в размере 9 126 992 рубля 94 копейки, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2021 составляет 6 042 000 рублей, занижена на 33,8 %.

Предварительный земельный налог земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1206 по состоянию на 01.01.2021 рассчитан в размере 136 904 рубля 89 копеек, а земельный налог, рассчитанный согласно рыночной стоимости полученной оценщиком по состоянию на 01.01.2021, составит 90 630 рублей, что ниже земельного налога, предварительно рассчитанного Учреждением, на 46 274 рубля 89 копеек или 33,8 %.

При проведенном анализе рынка объектов аналогов из Отчета от 04.09.2021 № 17/2-2021 на основании выборки, произведенной оценщиком, удельные цены земельных участков варьируются от 514,01 до 3 820,91 руб. за 1 кв.м.

Данные из:	Минимальный, руб/кв.м.	Максимальный, руб/кв.м.	Средний, руб/кв.м.
Отчета от 04.09.2021	514,01	3820,91	1046,1
Удельный показатель рыночной стоимости, рассчитанный оценщиком	545		

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

Кадастровая стоимость в приказе Министерства земельных и имущественных отношений РТ от 19.10.2021 № 47-од в отношении спорного 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 ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки», в том числе содержащий результаты определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1206 по состоянию на 01.01.2021 утверждена кадастровая стоимость в размере 9 126 992 рубля 94 копейки 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 17:18:0105019:1206 с видом разрешенного использования «под производственную базу» и общей площадью 11 086 кв.м., расположенный по адресу: 667000, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина 23, отнесен в подгруппу 6.3.2.1. «Столица» 6 группы «Производственная деятельность» к коду расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), на являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов».

Отнесение спорного земельного участка к коду расчета 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), на являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов» произведено на основании разрешенного вида использования по документам согласно Методических указаний о государственной кадастровой оценке.

Расчет кадастровой стоимости подгруппы 6.3.2.1. «Столица» 6 группы «Производственная деятельность» осуществлялся с применением метода типового (эталонного) объекта недвижимости на основании п. 7.2.2. Методических указаний в рамках сравнительного подхода (стр. 528 Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года).

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 6.3.2.1. оценочной подгруппы «Столица» были отобраны объекты-аналоги.

Перечень объектов-аналогов

Объект сделки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Кадастровый номер	17:18:0105051:1411	17:18:0105053:285	17:18:0105004:37	17:18:0105004:1
Адрес	г. Кызыл, ул. Интернациональная, д.106	г. Кызыл, ул. Оюна-Курседи, д- 8	г. Кызыл, ул. Заводская, д. 36 "Б"	г. Кызыл, ул. Заводская, д. 2 "а"
Площадь объекта, кв.м.	1 319	1 393	1 739	3 487
Вид разрешенного использования	Под производственную базу	Под производственную базу	Под производственную базу	Под производственную базу
Параметр сделки (сделка/предложение)	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Дата сделки	30.11.2020	21.11.2019	21.10.2019	27.03.2020
Цена сделки, руб.	1 500 000,00	895 000,00	1 000 000,00	3 430 000,00
Источник информации	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01	Письмо Управления Росреестра по РТ от 19.02.2020 г. №04-44-563/01	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01

Таблица взята из стр. 530 Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года.

По выбранным объектам-аналогам определена стоимость типового (эталонного) объекта – земельного участка в размере 925,04 рубля (стр. 531 Отчета об итогах оценки земельных участков 2021 года).

Полученные значения удельного показателя кадастровой стоимости типового (эталонного) земельного участка, равный 925,04 рубля, применен ко всем оцениваемым земельным участкам 6.3.2.1. 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 – 0,89;
- на коммуникации – 1.

Обоснованность величины каждой из корректировок приведены на стр. 532 – 534 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 = 925.04 * 1 * 1 * 0,89 * 1 = 823,29 руб.

КС = УПКС * площадь кв. м = 823,29 * 11 086 = 9 126 992,94 руб.

В тридцатидневный срок со дня размещения проекта отчета в фонде государственной кадастровой оценки замечаний к проекту отчета, включая замечания к результатам определения кадастровой стоимости земельных участков, в ГБУ не поступало.

Следовательно, административный ответчик ООО «ЮТФИ», несогласный с величиной рассчитанной и включенной в проект отчета кадастровой стоимостью спорного земельного участка могло обратиться с замечанием к проекту отчета, однако не использовал данную ему возможность.

На основании вышеизложенного, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105019:1206 по состоянию на 01.01.2021, утвержденная в размере 9 126 992 рубля 94 копейки является правильной и верной.

Учреждением проанализирован представленный отчет об оценке спорного объекта от 26.06.2022 № 318/2022, который не соответствует федеральным стандартам оценки.

Нарушен закон, регламентирующий оспаривание кадастровой стоимости.

Оценщик пишет: Оценка земельного участка была произведена по состоянию на 01 января 2021, с целью расчета его рыночной стоимости, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции). Обращаем внимание, что оценщик определил кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости в соответствии с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» т.е. по старому порядку, действовавшему до 01.01.2020 г. 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.

В нарушение 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. Ниже представлен список нарушений данного пункта.

В нарушение п. 11 ФСО 3:

1. На стр. 12 численность населения по тексту представлена на 01.01.2021г, а по ссылке - на 01.01.2020г.
2. На стр. 13 ссылка №5 <http://www.protown.ru/russia/obl/articles/3410.html> не работает.
3. В разделе 10.1.1. на странице 17 ссылка на социально-экономическое развитие не работает.
4. На странице 26 в разделе 10.2. указан несуществующий Классификатор ВРИ № 5401 от 24.12.2014г, актуальный на 01.01.2021г. - Классификатор ВРИ № 540 от 24.12.2014г.

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, на стр. 48 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 пишет, что «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.

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 с видом их фактического использования – для размещения объектов торговли найдено 23 сделки сегмента «Производственная деятельность».

Описание объекта-аналога (код)	Кадастровый номер	Кадастровый номер	Муниципальный образований	Населенный пункт	Назначение земельного участка	Вид использования	Дата подачи заявления	Сегмент	Код расчета	Код ВРИ	Расшифровка	Тип сделки	№ документа	Текст документа	Адрес	Источники информации	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.	Ск
64917183603202010753	1718	1718.0105005.02	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	20.03.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Российская	Письмо Уг	633	200000.00	789.89	
64917183603202010754	1718	1718.0105005.03	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	20.03.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Российская	Письмо Уг	785	300000.00	634.52	
64917183603202010755	1718	1718.0105005.04	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	18.10.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	1929	2420000.00	2186.59	
64917183603202010756	1718	1718.0105005.05	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	09.11.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	1339.59	5000000.00	3823.91	
64917183603202010757	1718	1718.0105005.06	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	30.11.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	1319	1200000.00	1112.23	
64917183603202010758	1718	1718.0105005.07	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	21.11.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-132	г.Казатан	Письмо Уг	1391	850000.00	843.59	
64917183603202010759	1718	1718.0105005.08	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	21.11.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-133	г.Казатан	Письмо Уг	1399	1000000.00	575.04	
64917183603202010760	1718	1718.0105005.09	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	21.11.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-133	г.Казатан	Письмо Уг	2392	1750000.00	843.78	
64917183603202010761	1718	1718.0105005.10	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	18.11.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	3107	2000000.00	584.63	
64917183603202010762	1718	1718.0105005.11	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	27.03.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	3487	3430000.00	981.63	
64917183603202010763	1718	1718.0105005.12	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	21.11.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-131	г.Казатан	Письмо Уг	2644	2232000.00	612.51	
64917183603202010764	1718	1718.0105005.13	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	22.04.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	4081	8200000.00	1860.50	
64917183603202010765	1718	1718.0105005.14	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	25.10.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	4496	6000000.00	1334.52	
64917183603202010766	1718	1718.0105005.15	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	16.01.2019	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	4921	3000000.00	585.57	
64917183603202010767	1718	1718.0105005.16	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	07.10.2020	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-156	Республика	Письмо Уг	4393	4481200.00	912.08	
64917183603202010768	1718	1718.0105005.17	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	21.11.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-153	г.Казатан	Письмо Уг	5126	2004000.00	369.55	
64917183603202010769	1718	1718.0105005.18	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	24.12.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка		Республика	Письмо Уг	3182	8000000.00	1541.81	
64917183603202010770	1718	1718.0105005.19	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	19.03.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-123	Республика	Письмо Уг	7583	3687100.00	214.01	
64917183603202010771	1718	1718.0105005.20	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	20.10.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-124	г.Казатан	Письмо Уг	8.000	12000000.00	1500.00	
64917183603202010772	1718	1718.0105005.21	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	03.05.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-125	Республика	Письмо Уг	9273	5846000.00	623.04	
64917183603202010773	1718	1718.0105005.22	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	02.08.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-126	Республика	Письмо Уг	20206	11265000.00	546.69	
64917183603202010774	1718	1718.0105005.23	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	27.03.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-149	Российская	Письмо Уг	21375	11122000.00	514.01	
64917183603202010775	1718	1718.0105005.24	Казагат	г.Казатан	под производственный	иной	22.04.2018	6	06.090	69	Сделка	Ри	сделка	сделка-126	Республика	Письмо Уг	21971	11976000.00	544.93	

Всего выборка состоит из 23 земельных участков, все в собственности. Площади земельных участков колебались от 633 кв.м. до 21 975 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 514,01 до 3 820,91 руб./1 кв.м., среднее значение – 1 046,1 руб./1 кв.м., без учета возможного торга.

Выборка была произведена на основании выборки, произведенной оценщиком в отчете, и соответствует приведенным ниже критериям (стр. 32 Отчета № 318/2022):

- 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 6 сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект, развит достаточно. Оценщик нарушает пп. б) п. 11 ФСО № 7.

При применении в отчете сравнительного подхода для определения рыночной цены объекта аналогичные земельные участки должны иметь подходящие характеристики, идентичное назначение, расположение и сопоставимую площадь (с учетом корректировок).

Выбор объектов в качестве аналогов следует считать необоснованным по следующим причинам.

1. Объекты № 1 и 3 не могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по причине того, что площадь данных земельных участков в 6,38 и 13,52 раза меньше спорного объекта, соответственно объекты не сопоставимы с оцениваемым объектом. В справочнике оценщика под редакцией Л.А. Лейфера, используемом оценщиком в качестве источника информации при определении корректировок, указано, что использование корректировок

ограничено для резко отличающихся по площади объектов, поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

2. Выбранный объект № 2 не может быть использован в качестве объекта-аналога по причине того, что данный земельный участок относится к другому виду использования с кодом расчета 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых). Согласно п. 10 ФСО № 1 объект-аналог – это объект, сходный объекту-оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Здесь нарушение правил отбора объектов-аналогов, повлекшие неправильное определение рыночной стоимости объекта оценки.

Кроме того, в отчете нарушен п.5 ФСО № 3, который предусматривает, что 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 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.

Взято некорректное значение корректировки на функциональное назначение, берется значение - 0,76 вместо 0,66 (стр 55). Нет обоснования для использования данного коэффициента. Оценщик берет коэффициент с расширенным интервалом, когда как принято брать среднее значение.

Дальнейшая проверка отчета не является целесообразной.

Факт завышения кадастровой стоимости по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка не нашел своего подтверждения, равно как факт нарушения данной кадастровой стоимостью прав административного истца, как налогоплательщика, плательщика сборов.

Таким образом, при применении оценщиком сравнительного подхода к оценке недвижимости были допущены существенные нарушения федеральных стандартов оценки, методологии оценочной деятельности. 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 Седен Л.М. предложила проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1206.

Результаты голосования:

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

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. - «ПРОТИВ»;

Ширижик О.Н. – «ПРОТИВ»;

Тас-оол З.К. – «ПРОТИВ»;

Ооржак Р.Ч. – «ПРОТИВ».

Комиссия единогласно решила отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1206 в размере его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии



Л.М. Седен

Секретарь Комиссии



Монгуш А.А.