



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

ПРОТОКОЛ № 1

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

Дата проведения: 12.01.2024

Время проведения: 15:00

Место проведения: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.329

Председатель Комиссии:

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

Секретарь Комиссии:

Лаа-Хуурак Айлана Николаевна – главный специалист-оценщик ГБУ РТ «ЦГКО».

Присутствовали

Члены Комиссии:

- Седен Людмила Михайловна – заместитель председателя Комиссии, заместитель
руководителя Управления Росреестра по Республике Тыва;
- Ооржак Ренат Чадамбаевич - Уполномоченный по защите прав предпринимателей в
Республике Тыва;
- Доржу Шуглур Александрович - исполнительный директор регионального
объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва».

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

- Монгуш Марианна Макаровна — директор ГБУ РТ «ЦГКО»;
- Черевко Дмитрий Владимирович – директор АО «ГААО №2»;
- Швецова Екатерина Петровна – представитель ООО «Ратна групп» по доверенности;
- Артай-оол Айлана Чудуровна – частнопрактикующий оценщик.

Отсутствуют на заседании Комиссии следующие члены Комиссии:

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;
- Ширижик Ольга Николаевна - генеральный директор ООО «Синтез», председатель
комитета по природопользованию и экологии союза «Торгово-промышленная палата РТ».

Председатель Комиссии сообщил, что на заседании комиссии присутствуют 4 (четыре)
члена комиссии (67%). В соответствии с ч.17 ст.22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-
ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заседание комиссия является правомочным, если
на нем присутствует не менее половины ее членов, и объявил заседание комиссии открытым.

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

Повестка дня

Рассмотрение заявлений по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на основании установления их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость:

| Кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес | Информация об объекте недвижимости | Основания, по которым подано заявление |
|--|--|--|
| 17:18:0105039:25, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Оюна Курседи, участок 54 | Категория земель: земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: под производственную базу Площадь: 44 807 кв.м. Исполнитель: частнопрактикующий оценщик Артай-оол А.Ч. | установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости 45 255 070 руб., определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость 100 629 709,92 руб. на 01.01.2022 |
| 17:18:0105018:3, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, участок 25/4 | Категория земель: земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: под производственную базу Площадь: 90 487 кв.м. Исполнитель: частнопрактикующий оценщик Артай-оол А.Ч. | установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости 39 916 954 руб., определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость 71 958 212,64 руб. на 01.01.2022 |

Вопрос № 1. В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 19.12.2023 поступило заявление от АО «ГААО № 2» в лице директора Черевко Дмитрия Владимировича об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105039:25, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Оюна Курседи уч. 54, 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 45 255 070,00 руб. по состоянию на 01.01.2022 на основании отчета от 11.12.2023 № 201-12/23, составленного оценщиком Артай-оол А.Ч., членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2022 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01.01.2022 установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105039:25 в размере 100 629 709,92 руб.

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

Земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105039:25 с общей площадью 44 807 кв. м., расположенный по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Оюна Курседи, уч. 54, имеет вид разрешенного использования «под производственную базу».

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105039:25 по состоянию на 01.01.2022 установлена в размере 100 629 709,92 рублей, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2022 составляет 45 255 070,00 рублей, снижение составляет 58,01 %.

В соответствии с приложением 1 приказа Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» данный земельный участок относится к коду расчета 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096» и относится к сегменту «Предпринимательство».

При проведенном анализе рынка объектов аналогов из Отчета от 29.09.2022 № 17/3-2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2022», выполненным Учреждением (далее – Отчет об итогах оценки земельных участков 2022 года) на основании сбора данных о сделках купле-продажи, предложений из открытых источников, 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 2022 года | 622,45 | 8939,39 | 2555,40 |
| Удельный показатель рыночной стоимости, рассчитанный рыночным оценщиком | 1010 | | |

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

Далее Монгуш М.М. по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости, пояснила следующее.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105039:25 по состоянию на 01.01.2022 утверждена кадастровая стоимость в размере 100 629 709 рублей 92 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость в приказе Министерства земельных и имущественных отношений РТ от 24.10.2022 № 55-од в отношении земельного участка установлена на основании приказа Министерства земельных и имущественных отношений Республики Тыва от 21.12.2020 № 93 «О проведении в 2022 году государственной кадастровой оценки земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва, а также в соответствии с отчетом от 29.09.2022 № 17/3-2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2022», выполненным ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – Отчет об итогах оценки земельных участков 2022 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 в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2022», выполненный ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки», в том числе содержащий результаты определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105039:25 по состоянию на 01.01.2022 утверждена кадастровая стоимость в размере 100 629 709 рублей 92 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 20.09.2022 № 2022-17/4;

- уведомлением о соответствии проекта отчета методическим указаниям о государственной кадастровой оценке Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.09.2021 № 15- 01482/22.

Земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105039:25 с видом разрешенного использования «под производственную базу» и общей площадью 44 807 кв.м., расположенный по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Оюна Курседи, д. 54, отнесен в подгруппу 4 группы «Предпринимательство» к коду расчета 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096».

Расчет кадастровой стоимости подгруппы «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 17:18:0105049:2759, общей площадью - 524 кв.м., с разрешенным использованием - Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Полученные значения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) типового (эталонного) земельного участка, равный 3 986,73 рублей, применен ко всем оцениваемым земельным участкам оценочной подгруппы «Столица».

Обоснованность величины каждой из корректировок приведены на стр. 559 – 562 Отчета об итогах оценки земельных участков 2022 года.

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

- на ЗОУИТ (зону с особыми условиями использования территории – 0,89;
- на местоположение – 1;
- на площадь – 0,63;
- на категорию – 1.

Таким образом, УПКС спорного земельного участка = УПКС типового (эталонного) земельного участка * корректировка на ЗОУИТ * корректировка на местоположение * корректировка на площадь * корректировка на категорию = 3 986,73 * 0,89 * 1 * 0,63 * 1 = 2 245,85 руб.

КС = УПКС * площадь кв. м = 2 245,85 * 44 807 = 100 629 709,92 руб.

Далее Монгуш М.М. по представленному отчету об определении рыночной стоимости, пояснила следующее.

Учреждением проанализирован представленный Отчет № 201-12/23 от 11.12.2023 г. об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

Полагаем необходимым обратить Ваше внимание на следующее.

1. **Не соответствие ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ** (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.1 отчета дата составления отчета указана неправильно должен быть 2023 год. На стр.42 на таблице №8.3 для корректировки местоположения в зависимости от района указаны другие объекты аналогии.

Таблица №8.

| Параметр сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Местоположение | г. Кызыл, ул. Оюна Курседа, д.54 | г. Кызыл, Ровенская, 36 | г. Кызыл, ул. Семирацкого, д.61/4 | г. Кызыл, ул.Редейная, 38 |
| Проезжаемость - фактор, | | | | |

2. **Не соответствие п. 4 ФСО № 6** Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет пронумерован только до 26 страницы.

3. **Не соответствие п.7 ФСО №6** сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков).

Отсутствует договор страхования оценщика.

4. **Не соответствие п.8 ФСО №6** - в тексте отчета об оценке должны присутствовать подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчете об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).

На стр. 13,19,25, Отчета оценщиком приведенные ссылки не работают для ознакомления.
На стр. 43 ссылка на формулу расчёта весовых коэффициентов не работает.

5. Не соответствие п. 11 ФСО № 7 - для определения стоимости недвижимости оценщик проводит 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.

На стр. 29 п.6.4 вывода по разделу Оценщик пишет, что объем рынка предложения купли-продажи участков коммерческого и промышленного назначения Республики Тыва не превышает 7 объектов.

Также в п. 6 на стр. 45 Оценщиком приведены цены предложения о купле-продаже свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Республики Тыва в диапазоне от 117,14 руб. кв.м. до 5416,67 руб. кв.м.

Тогда как по данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости земельных участков под коммерческое назначение найдено 42 сделок (предложений) из сегмента «Предпринимательство».

Всего выборка состоит из 42 земельных участков. Площади земельных участков колебались от 36 кв.м. до 5917 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 542,86 до 6985,29 руб./1 кв.м., среднее значение составляет 2080,56 рублей за 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;
- категория земель – земли населенных пунктов (наличие информации о категории земель или возможность ее установить по косвенным признакам в соответствии с Земельным Кодексом РФ);
- статус населенного пункта – все объекты-аналоги находятся в г. Кызыл – столице республики.

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 сегмента «Предпринимательство» развит достаточно.

6. Не соответствие п. 22 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.41 для объекта-аналога №1 значение корректировки на дату определена неверно.

На стр. 42 для объектов-аналогов корректировка на вид использование должен быть применен. Так как разрешённое использование объекта оценки относится для торгово-офисных объектов, а объектов-аналогов «промназначения».

На стр.43 для объекта-аналога №3 значение корректировки на площадь определена неверно.

7. Замечания в объектам-аналогам

7.1. В рамках проверки данного Отчета сотрудниками Учреждения была проведена работа по идентификации объектов-аналогов, используемые в расчетах Оценщиком. В результате выявлено следующее:

На странице 38 местоположение **объекта-аналога №2** определен неправильно, оценщик указывает местоположение объекта-аналога по улице Депутатская, а сам объект-аналог находится по улице Дружба.

Так же **объект-аналог №3** – с помощью открытых источников (ПКК) удалось идентифицировать земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105061:1763, адрес: Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Магистральная, № 7, с площадью 5000 кв.м, с видом разрешенного использования «для строительства станции технического обслуживания автомобилей», в тексте объявления написано «находится напротив заправки ФОРТУНА по ул. Каа-Хем (за трубами ТЭЦ).

На стр. 33 отчета оценщик неверно определил местоположение объекта-аналога №3.

Оценщик неверно определил ВРИ объекта-аналога №3, также местонахождение данного аналога для расчетов. В этой связи в расчете итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки введена неверная корректировка на разрешенное использование земельного участка.

В связи с не проведенным анализом, информации об объектах-аналогах №1,2,3 недостоверная, не идентифицирована, оценщик нарушил п.10 ФСО № 5. Также нарушено п.22 ФСО №7. «...сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Председатель Комиссии Судер-оол В.В. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105039:25.

Результаты голосования:

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

Судер-оол В.В. - «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ»;

Ооржак Р.Ч. - «ПРОТИВ».

Комиссия единогласно решила: отклонить заявление, поданное ООО «ГААО № 2», об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105039:25 в размере его рыночной стоимости 45 255 070 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос № 2. В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 26.12.2023 поступило заявление от ООО «Ратна групп» в лице директора Сарыглара Сергека Сергеевича об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105018:3, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина уч. 25/4, 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 39 916 954,00 руб. по состоянию на 01.01.2022 на основании отчета от 22.12.2023 № 207-12/23, составленного оценщиком Артай-оол А.Ч., членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2022 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01.01.2022 установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105018:3 в размере 71 958 212,64 руб.

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

Земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105018:3 с общей площадью 90 487 кв. м., расположенный по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, уч. 25/4, имеет вид разрешенного использования «под производственную базу».

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105018:3 по состоянию на 01.01.2022 установлена в размере 71 958 212,64 рублей, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2022 составляет 39 916 954,00 рублей, снижение составляет 44,5 %.

В соответствии с приложением 1 приказа Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» данный земельный участок относится к коду расчета 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов» и относится к б сегменту «Производственная деятельность».

При проведенном анализе рынка объектов аналогов из Отчета от 29.09.2022 № 17/3-2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2022», выполненным Учреждением (далее – Отчет об итогах оценки земельных участков 2022 года) на основании сбора данных о сделках купле-продажи, предложений из открытых источников, удельные цены земельных участков варьируются от 0,01 до 6153,33 руб. за 1 кв.м.

| Наименование подгруппы | Код ВРИ | Количество ОА | Удельный показатель стоимости за 1 кв.м., руб | | |
|---|--|---------------|---|---------|--------------|
| | | | минимальная | средняя | максимальная |
| Производственная деятельность, связанная с сельскохозяйственной продукцией | 01:111, 01:150, 01:180, 01:182 | 69 | 0,01 | 32,17 | 345,37 |
| Производственная деятельность, не связанная с сельскохозяйственной продукцией | 03:011, 03:012, 04:095, 04:099, 06:000, 06:010, 06:040, 06:060, 06:072, 06:080, 06:090, 07:020, 07:031, 11:030, 12:001 | 364 | 0,01 | 374,17 | 6153,33 |

Далее Монгуш М.М. напомнила информацию по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 17:18:0105018:3.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Председатель Комиссии Судер-оол В.В. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105018:3.

Результаты голосования:

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

Судер-оол В.В. - «ЗА»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

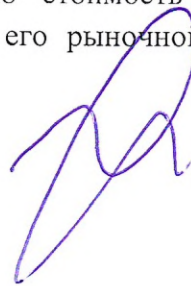
Доржу Ш.А. - «ЗА»;

Ооржак Р.Ч. - «ЗА».

Комиссия решила: установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105018:3 в размере его рыночной стоимости 39 916 954,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Судер-оол В.В.

Лаа-Хуурак А.Н.