



**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:** 13.01.2023

**Время проведения:** 14:30

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

**Председатель Комиссии:**

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

**Заместитель председателя комиссии:**

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

**Секретарь Комиссии:**

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

**Присутствовали**

**Члены Комиссии:**

- Ооржак Ренат Чадамбаевич - Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Тыва;
- Шуглур Доржу Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва»;
- Тас-оол Зоя Кыргысовна - частнопрактикующий оценщик;

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

- Монгуш Марианна Макаровна – директор ГБУ РТ «ЦГКО»;
- Артай-оол Айлана Чудуровна - частнопрактикующий оценщик.

**Отсутствуют на заседании Комиссии:**

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

Председатель Комиссии Судер-оол Вячеслав Вениаминович сообщил, что на 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.

Заседание Комиссии, назначенное на 09.01.2023 не состоялось в связи отсутствием кворума среди членов Комиссии. Председателем комиссии, было назначено заседание

Комиссии по рассмотрению заявления Ховалыг А.О., на 13.01.2023, о чем 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.

На заседании Комиссии 13.01.2023 отсутствовали представители мэрии города Кызыла – Уведомление о проведении заседания Комиссии от 09.01.2023 № 14 направлено на электронную почту 09.01.2023.

Пакет документов к заявлению 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**

Рассмотрение заявления по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта 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
17:18:0105025:108, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Каа-Хем, д. 21/1	Категория земель: земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: под административное здание Площадь: 3117 кв.м. Исполнитель: частнопрактикующий оценщик Артай-оол А.А.	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости 3 989 356,00 руб., по состоянию на 01.01.2021, на которую определена его кадастровая стоимость 7 586 403,96 руб.

**Вопрос № 1.** В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 14.12.2022 поступило заявление от Ховалыг А.О. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105025:108, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Каа-Хем, д. 21/1, 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 3 989 356,00 руб. по состоянию на 01.01.2021, на основании отчета от 14.12.2022 № 144-10/2022, составленный оценщиком Артай-оол А.А., членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Приказом Минземимущества РТ от 19.10.2021 № 47-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01.01.2021 установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105025:108 в размере 7 586 403,96 руб.

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

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105025:108 по состоянию на 01.01.2021 установлена в размере 7 586 403 рублей 96 копеек, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на 01.01.2021 составляет 3 989 356 рублей, занижена на 47,41 %. Выпадающие доходы бюджета составляет 53 955,72 руб.

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

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

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

1. По вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости.

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 17:18:0105025:108 с видом разрешенного использования «под административное здание» и общей площадью 3117 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Тыва, город Кызыл, улица Каа-Хем, д. 21/1, 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 7586403 рублей 96 копеек.

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

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

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

Аналог	Дата подачи объявления/совершения сделки	Цена предложения/сделки	Удельный показат. цены предложения/ сделки (руб./м <sup>2</sup> )	Площадь, (м <sup>2</sup> )	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. Кежикти г, 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 – 0,97;
- на местоположение – 1;
- на площадь – 0,79;
- на коммуникации – 1.04.

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 =  $3053,98 * 0,97 * 1 * 0,79 * 1,04 = 2433,88$  руб.

КС = УПКС \* площадь кв. м =  $2433,88 * 3117 = 7586403,96$  руб.

2. По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

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

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

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

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

В соответствии с п. 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. 37 для расчета корректировки на дату цены сделок по объектам-аналогам должны быть скорректированы на дату оценки (январь 2021) по уровню инфляции. Оценщиком применен дата оценки (январь 2022). Величина корректировок ОА 1 - 15,94%, ОА – 16,65, ОА – 10,37 – являются некорректными, так как объект оценки оценивается на 01.01.2021 корректировки должны составлять для ОА 1 - 6,62, ОА 2 – 7,27, ОА 3 – 1,31 соответственно.

Тем самым в итоговой таблице 8.5 при расчете рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода применены ошибочные величины корректировок на дату что приводит к существенному искажению расчета стоимости объекта оценки.

Так Оценщиком нарушен п. 22 д) ФСО № 7. Расчет с устранением данного замечания прилагается.

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, 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.

Председатель Комиссии Судер-оол В.В. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105025:108.

**Результаты голосования:**

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

Судер-оол В.В. - «ЗА»;

Седен Л.М. – «ЗА»

Ооржак Р.Ч. - «ЗА»;

Доржу Ш.А. – «ЗА»;

Тас-оол З.К. – «ЗА»;

**Комиссия единогласно РЕШИЛА:**

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105025:108 в размере его рыночной стоимости 3 989 356 рублей, установленной отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Судер-оол В.В.

Секретарь Комиссии

Сагды С.-С.Ш.