



## МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

### ПРОТОКОЛ № 3

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

**Дата проведения:** 06.03.2024

**Время проведения:** 15:00

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

**Зам. председателя Комиссии:**

- Седен Людмила Михайловна – заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике 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 Ангыр Алексеевна — заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ РТ «ЦГКО».

**Отсутствуют на заседании Комиссии следующие члены Комиссии:**

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

- 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 3 (три) члена комиссии (50%). 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 заявления по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта недвижимости на основании установления его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость:

<b>Кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес</b>	<b>Информация об объекте недвижимости</b>	<b>Основания, по которым подано заявление</b>
17:18:0105007:802 Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Салчака Тока, д. 30, кв. 3	<u>Категория земель:</u> земли населенных пунктов <u>Виды разрешенного использования:</u> данные отсутствуют <u>Площадь:</u> 45 кв.м. <u>Оценщик:</u> Артай-оол Айлана Чудуровна	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости 239 000 руб., определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость 2 882 226,75 руб. на 06.02.2024

**Вопрос № 1.** В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 19.12.2023 поступило заявление от Бочкарева Василия Юрьевича об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – объекта капитального строительства с кадастровым номером 17:18:010507:802, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Салчака Тока д. 30, кв. 3, 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 239 000,00 руб. по состоянию на 06.02.2024 на основании отчета от 06.02.2024 № 20-02/24, составленного оценщиком Артай-оол А.Ч., членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков».

Приказом Минземимущества РТ от 06.10.2023 № 35-од «Об утверждении итогов государственной кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест), расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01.01.2023 установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:010507:802 в размере 2 882 226,75 руб.

Заместителем иректора ГБУ РТ «ЦГКО» Монгуш А.А. даны следующие пояснения:

Объект капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105007:802 с общей площадью 45 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Салчака Тока, д.30, кв.3, и имеет вид разрешенного использования «Квартира».

Кадастровая стоимость ОКС с кадастровым номером 17:18:0105007:802 по состоянию на 01.01.2023 установлена в размере 2 882 226 рублей 75 копеек, а рыночная стоимость, рассчитанная оценщиком по состоянию на дату оценки 06.02.2024 составляет 239 000 рублей, снижение составляет 91,71 %.

В соответствии с приложением 1 приказа Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» данный объект капитального строительства относится к коду расчета 0201 «Дома жилые блокированной

застройки (таунхаусы)». Относится к группе 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)».

При проведенном анализе рынка объектов аналогов из Отчета от 15.09.2023 № 17/4-2023 «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2023», выполненным Учреждением (далее – Отчет об итогах оценки объектов капитального строительства 2023 года) на основании сбора данных о сделках купле-продажи, предложений из открытых источников, удельные цены объектов капитального строительства **жилых помещений** варьируются от 9 025,2 до 330366,4 руб. за 1 кв.м.

Тип объекта/ Показатель	Минимальная цена, руб за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб за 1 кв.м.	Средняя цена, руб за 1 кв.м.
Помещения жилые	9 025,2	330 366,4	100 114,2

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 объекта капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105007:802 по состоянию на 01.01.2023 утверждена кадастровая стоимость в размере 2 882 226 рублей 75 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость в приказе Министерства земельных и имущественных отношений РТ от 06.10.2023 № 35-ОД в отношении объекта капитального строительства установлена на основании приказа Министерства земельных и имущественных отношений Республики Тыва от 21.12.2020 № 93 «О проведении в 2023 году государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Тыва, а также в соответствии с отчетом от 15.09.2023 № 17/4-2023 «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2023», выполненным ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – Отчет об итогах оценки объектов капитального строительства 2023 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 объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Тыва, по состоянию на 01.01.2023», выполненный ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки», в том числе содержащий результаты определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105007:802 по состоянию на 01.01.2023 утверждена кадастровая стоимость в размере 2 882 226 рублей 75 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 16.08.2023 № 2023-17/2;

- уведомлением о соответствии проекта отчета методическим указаниям о государственной кадастровой оценке Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12.09.2023 № 2023-17/М1.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105007:802 с наименованием «Квартира» и общей площадью 45 кв.м., расположенный по адресу Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Салчака Тока, д.30, кв.3, отнесен в 2 группы «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)» к коду расчета 0201 «Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)».

Расчет кадастровой стоимости подгруппы «Столица» 2 группы «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)» осуществлялся с применением метода статистического (регрессионного) моделирования на основании п. 7.2.2. Методических указаний в рамках сравнительного подхода.

Модель расчета (формула):

Экспоненциальная,  $y = 76392.237798214 * e^{((-0.0023315981335777 * F1) + (-4.1912001925669E-5 * F2))}$

Применённые ЦФ и их значения:

F1 - Количественный, "Площадь ОКС" = 45

F2 - Количественный, "Расстояние до административного центра населенного пункта ОКС ГИС" = 1701.26

Расширение рыночного диапазона:

% расширения диапазона значений ЦФ = 0%

Минимальное значение ЦФ: F1 = 27.6; F2 = 592.22

Максимальное значение ЦФ: F1 = 96.8; F2 = 3611.25

Минимальная УПКС = 52395.86496; Максимальная УПКС = 69874.994813

Корректировки (ЦФ, Значение ЦФ, тип и значение корректировки):—

Рассчитанная стоимость:

До корректировки = 2882226.75

Итоговая КС = 2882226.75

УПКС = 64049.48

**КС = УПКС \* площадь кв. м = 64 049.48 \* 45 = 2 882 226.75 руб.**

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

Учреждением проанализирован представленный Отчет № 20-02/24 от 06.02.2024 г. об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

Полагаем необходимым обратить Ваше внимание на следующее.

1. На стр. 1,4, 6 и 20 Дата оценки указан неправильно 06.02.2024. Период проведения государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Тыва - на 01.01.2023.

2. **Не соответствие ч. 1 п. 1 ФСО № 3** согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой

договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.

На стр. 4 задание на оценку не подписано заказчиком и оценщиком.

**3. 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 отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов.

На стр. 23 Отчета оценщиком приведенная формула некорректна, ссылка отсутствует для ознакомления. На стр. 23 отсутствует ссылка на формулу расчёта весовых коэффициентов.

**4.** Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. На стр. 16 и 20 оценщик берет для сравнения объекты аналоги за январь и февраль месяц 2024 г.

Оценщик в отчете указывает вид стоимости равновесная, но при этом пишет, что для установления рыночной стоимости, после пожара. На стр 7 в характеристике объекта оценки указывает что объект оценки расположен на втором этаже пятиэтажного жилого дома, что не соответствует характеристикам по фото объекту.

**5. 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.24 в расчете стоимости земельного участка для объекта-аналога №3 расчет корректировки на торг определена неверно. На стр. 25 корректировка на дату сделки не применяется, Оценщик считает, что все аналоги представлены в сопоставимый период, однако рост и падение цен на рынке недвижимости до даты оценки может изменяться даже с разницей месяц.

На стр.26 для объекта-аналога №1 и №2 значение корректировки на площадь определена неверно. На стр 20 у объекта – аналога № 3 количество комнат указан 3, а в объявлении – 2. Заместитель председателя Комиссии Седен Л.М. предложила проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105007:802.

#### **Результаты голосования:**

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

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

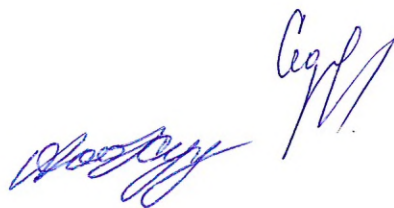
Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ»;

Ооржак Р.Ч. - «ПРОТИВ».

**Комиссия единогласно решила:** отклонить заявление, поданное Бочкаревым Василием Юрьевичем, об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105007:802 в размере его рыночной стоимости 239 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Зам. председателя Комиссии

Секретарь Комиссии



Седен Л.М.

Лаа-Хуурак А.Н.

Улсын Засгийн  
Газар  
Төрийн захиргаа  
Төрийн газар