

**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

**РЕШЕНИЕ № 1**

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

**Дата проведения:** 25.10.2022

**Время проведения:** 09:00

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

**Председатель Комиссии:**

Судер-оол Вячеслав Вениаминович – заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики 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;
- Ширижик Ольга Николаевна - генеральный директор ООО «Синтез», председатель комитета по природопользованию и экологии союза «Торгово-промышленная палата РТ»;
- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;

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

- Монгуш Марианна Макаровна – директор ГБУ РТ «ЦГКО»;
- Оюн Оюна Кызыл-ооловна – заместитель директора — начальник отдела кадастровой оценки ГБУ РТ «ЦГКО»;

**Отсутствуют на заседании Комиссии:**

- Шуглур Доржу Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва»;
- Тас-оол Зоя Кыргысовна - частнопрактикующий оценщик;
- Нурсат Анатолий Сергеевич – начальник отдела камеральной проверки УФНС России по РТ.

На заседании Комиссии 25.10.2022 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, рассмотрено поступившее в комиссию 29.09.2022 от Акционерного общества «Российские ипподромы» в лице представителя по доверенности от 29.08.2022 № 52 Лёвушкиной Н.А., заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Кадастровый номер объекта недвижимости (земельный участок)	Площадь	Местонахождение объекта недвижимости	Стоимость, установленная по результатам государственной кадастровой оценки, руб. по состоянию на 01.01.2021	Рыночная стоимость (в соответствии с отчетом) руб. по состоянию на 01.01.2021
17:18:0105055:458	249 795 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Полевая, д. 1 «а»	62 663 573,7	36 567 490,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 16.09.2022 № Р-180/22, составленным ООО «Объективная оценка».

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено, что:

1. Цель договора №366-3-77-2022 от 10.08.2022 не соответствует трактовке ст. 9, 10 ФЗ 135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Объективная  
оценка**



Заявление об оценке №113 от 25.09.2022г.

к договору №366-3-77-2022 от 10.08.2022г.

по оказанию услуг по организации оценки и консалтинговых услуг

На стр.7 отчета приведено неверное толкование название договора на проведение оценки, оно не соответствует трактовке «договора на проведение оценки» в редакции, изложенной в ст.9,10 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

2. **Не соответствие п. 10 ФСО № 7** - для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

На стр. 45 Оценщиком определяется сегмент рынка объекта оценки и приходит к выводу «наиболее целесообразным вариантом позиционирования является его позиционирование в секторе незастроенных земельных участков земель населенных пунктов для конюшни и ипподрома», также на стр. 47, 58 пишет, что **ВРИ участка соответствует сегменту рекреационного назначения.**

Согласно приказа Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" вид разрешенного использования земельного участка под ипподромы относится к коду 5.1.1. «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий» с описанием «Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов), также приказу Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» земельные участки используемые под ипподром относится к коду расчета 04:083 «Развлечения. Здания, сооружения, помещения,

предназначенные для размещения ипподромов» и относится к сегменту «Предпринимательство».

На сегодняшний день спортивно-досуговое коневодство включает в себя использование лошадей в классических и национальных конных видах спорта, конный туризм, прокат лошадей и другие виды спорта. Также в результате анализа информации из открытых источников можно увидеть, что доходная составляющая складывается не только самого конноспортивного комплекса, но и также от сдачи в аренду коммерческой недвижимости, что в свою очередь направлено на получение прибыли от оказанных услуг (работ), что соответствует сегменту под коммерческое использование.

3. **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. 42, 43 для анализа объема рынка предложений купли-продажи земельных участков Республики Тыва Оценщик ссылается на сайт goszem.ru тогда как на территории республики данный сайт (источник) не активный, и не работает на сегодняшний день.



#### Не удается получить доступ к сайту

Превышено время ожидания ответа от сайта zemkatalog.ru.

Попробуйте сделать следующее:

- Проверьте подключение к Интернету.
- Проверьте настройки прокси-сервера и брандмауэра.
- Выполните диагностику сети в Windows

ERR\_CONNECTION\_TIMED\_OUT

Помощь

Сведения

На стр. 45 п.5 вывода по разделу Оценщик пишет, что объем рынка предложения купли-продажи участков коммерческого и промышленного назначения Республики Тыва не превышает 5 объектов.

Также в п. 6 на стр. 45 Оценщиком приведены цены предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Республики Тыва в диапазоне от 35,4 руб. кв.м. до 1300 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».

Оптимальный вид использования	Код земельного участка	Кадастровый номер	Вид использования в Едином государственном реестре недвижимости	Площадь земельного участка, кв.м.	Дата размещения информации	Сегмент	Код расчета кадастровой стоимости	Тип ставки	Арендная ставка, руб./год	Период, от которого ставка исчисляется	Цена предложения на аукцион, руб.	Диапазон цен по результатам аукциона (руб.)
под магазин	17-18-0105009498	17-18-0105009498	под магазин	36	26.07.2019	4	04-041	ставка			50000,00	50288
под магазин	17-18-0105009497	17-18-0105009497	под магазин	68	26.07.2019	4	04-061	ставка			125000,00	126423
магазин	17-18-0105009497	17-18-0105009497	магазин	341	26.07.2019	4	04-040	ставка			500000,00	450360
Общественное пользование	17-18-0105009496	17-18-0105009496	Общественное пользование	120	26.07.2019	4	04-060	ставка			100000,00	83433
под магазин	17-18-0105009494	17-18-0105009494	под магазин	164	24.02.2020	4	04-040	ставка			174000,00	106482
под размещение объектов недвижимости	17-18-0105009493	17-18-0105009493	под размещение объектов недвижимости	18224	05.07.2019	4	04-010	ставка			500000,00	7443
общественное пользование	17-18-0105009492	17-18-0105009492	общественное пользование	206	22.04.2019	4	04-050	ставка	49300	20152	251240	25374
офис	17-18-0105009491	17-18-0105009491	офис	244	20.08.2019	4	04-030	ставка			355440,00	20591
офис	17-18-0105009490	17-18-0105009490	офис	192	25.12.2019	4	05-010	ставка			648000,00	329413
под магазин	17-18-0105009489	17-18-0105009489	под магазин	113	16.01.2019	4	04-040	ставка			100000,00	103096
под магазин	17-18-0105009488	17-18-0105009488	под магазин	336	22.06.2019	4	04-040	ставка			2099000,00	35109
под	17-18-0105009487	17-18-0105009487	под	17491	27.04.2019	4	04-010	ставка			3000000,00	80231
объект	17-18-0105009486	17-18-0105009486	объект	481	20.03.2019	4	04-060	ставка			188000,00	14498
под торговлю	17-18-0105009484	17-18-0105009484	под торговлю	400	20.03.2019	4	04-040	ставка			150000,00	145000
магазин	17-18-0105009483	17-18-0105009483	магазин	100	07.11.2019	4	04-040	ставка			180000,00	75080
под	17-18-0105009482	17-18-0105009482	под	438	27.08.2019	4	04-010	ставка			250000,00	10788
под кафе	17-18-0105009480	17-18-0105009480	под кафе	430	13.07.2019	4	04-060	ставка			270000,00	39895
Подземное	17-18-0105009479	17-18-0105009479	Подземное	594	12.12.2019	4	04-010	ставка			1650000,00	151204
магазин	17-18-0105009477	17-18-0105009477	магазин	203	06.01.2019	4	04-040	ставка			1378000,00	152291
под магазин	17-18-0105009475	17-18-0105009475	под магазин	986	02.04.2020	4	04-041	ставка			4000000,00	416979
для размещения объектов недвижимости	17-18-0105009474	17-18-0105009474	для размещения объектов недвижимости	995	10.01.2020	4	04-040	ставка			1000000,00	10503
для размещения объектов недвижимости	17-18-0105009470	17-18-0105009470	для размещения объектов недвижимости	1200	06.11.2020	4	04-040	ставка			510000,00	25815
ЗУ	17-18-0105009469	17-18-0105009469	ЗУ	1506	09.08.2019	4	04-040	ставка			300000,00	60000
магазин	17-18-0105009468	17-18-0105009468	магазин	3500	18.10.2019	4	04-040	ставка			1100000,00	98533
60-61 кв. под	17-18-0105009467	17-18-0105009467	60-61 кв. под	1200	13.01.2020	4	04-040	ставка			1000000,00	53823
под ресторан	17-18-0105009466	17-18-0105009466	под ресторан	2349	14.11.2019	4	04-041	ставка			374000,00	155247
под магазин	17-18-0105009464	17-18-0105009464	под магазин	2533	09.09.2019	4	04-040	ставка			750000,00	8089
под	17-18-0105009462	17-18-0105009462	под	2001	23.04.2019	4	04-010	ставка			172000,00	15119
под размещение объектов недвижимости	17-18-0105009460	17-18-0105009460	под размещение объектов недвижимости	195901	16.11.2019	4	04-010	ставка			474000,00	91574
общественное пользование	17-18-0105009458	17-18-0105009458	общественное пользование	5915	05.03.2020	4	04-040	ставка	234000	20152	321211724	84289
общественное пользование	17-18-0105009457	17-18-0105009457	общественное пользование	2910	08.05.2020	4	04-040	ставка	324000	20152	315121611	84186
ЗУ	17-18-0105009456	17-18-0105009456	ЗУ	1600	09.09.2019	4	04-040	ставка			300000,00	60000
магазин	17-18-0105009450	17-18-0105009450	магазин	1100	07.11.2019	4	04-040	ставка			300000,00	75080
под	17-18-0105009449	17-18-0105009449	под	2925	27.02.2020	4	04-010	ставка			300000,00	80231
Общественное пользование	17-18-0105009448	17-18-0105009448	Общественное пользование	130	30.01.2020	4	04-060	ставка			100000,00	32323
под магазин	17-18-0105009447	17-18-0105009447	под магазин	36	28.02.2020	4	04-040	ставка			30000,00	32324
магазин	17-18-0099900156	17-18-0099900156	магазин	1500	13.10.2019	4	04-040	ставка			1100000,00	143335
для размещения объектов недвижимости	17-18-0105009467	17-18-0105009467	для размещения объектов недвижимости	595	16.01.2020	4	04-040	ставка			1000000,00	100503
под магазин	17-18-0105009464	17-18-0105009464	под магазин	162	04.09.2019	4	04-040	ставка			174000,00	10698

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. Количество предложений (5 ед.) и диапазон цен (от 35,4 до 1300,00 руб. кв.м.) приведенный Оценщиком не подтвержден.

4. **Не соответствие п. 11 ФСО 1** при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ст. 12 ФСО 1 доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

На стр. 55 Оценщиком приводятся доводы по отказу от использования доходного подхода в рамках Отчета, в частности написано «объект оценки относится к социально-

значимым объектом для проведения спортивно-развлекательных мероприятий, не способный сгенерировать потоки доходов, что рынок коммерческой недвижимости слабо развит и низкая инвестиционная привлекательность региона в целом».

Стоит отметить, что согласно вышеупомянутой информации, в частности, спортивно-досуговое коневодство включает в себя использование лошадей в классических и национальных конных видах спорта, конный туризм, прокат лошадей и другие виды спорта. Также доход складывается от самого конноспортивного комплекса, но и от сдачи в аренду коммерческой недвижимости.

Таким образом Учреждение считает, что в рамках данного отчета также должен был быть также применен доходный подход.

5. Не соответствие 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. 61 Отчета оценщиком приведен справочник, но отсутствует ссылка на источник для ознакомления.

Также стоит отметить, что по данным справочника оценщика средние соотношения применимы для городов миллионников, а никак не к объектам оценки г. Кызыла с численностью в 100 тыс. человек.

6. 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).

На стр. 61-62 в таблице 8 «Результат введение корректировки на вид разрешенного использования» Оценщик использует корректировочные коэффициенты к объектам-аналогам 1, 2, 3, - -76,3%, -76,3%, -78,3%. соответственно. Как известно, процент корректировок аналогов по параметрам не должен превышать допустимое значение согласно справочнику под редакцией Лейфера «Земельные участки 2020, часть №1, стр.69. Говорится о том, что расчёт корректирующего коэффициента, должно составлять +/- 30 %. Существенное различие свидетельствует о нежелательном использовании объектов-аналогов. На этот счет приводим аннотацию из справочника.

*Важная информация. Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировок определено для объектов, существенно отличающихся от других по тем или иным параметрам сравнения. Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем +30%, может говорить о таком существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется.*

69

Также на стр. 69 корректировка на наличие дополнительных улучшений применен не корректно.

*корректировка для установок опции из модуля "предварительная оценка" в модуль "расчетная стоимость".*

#### *Корректировка на наличие дополнительных улучшений*

На территории объектов-аналогов №№ 1-3 строения отсутствуют. Применение корректировки не требуется.

Следует отметить, что настоящий Отчёт об оценке выполнен в рамках процедуры оспаривания кадастровой стоимости Объекта оценки, в связи с чем, Объект оценки рассматривался как условно свободный – без улучшений.

По данным ЕГРН в оцениваемом земельном участке имеются объекты капитального строительства, тогда как у объектов аналогов отсутствуют. Связи с этим, считаем применение корректировки необходимым.

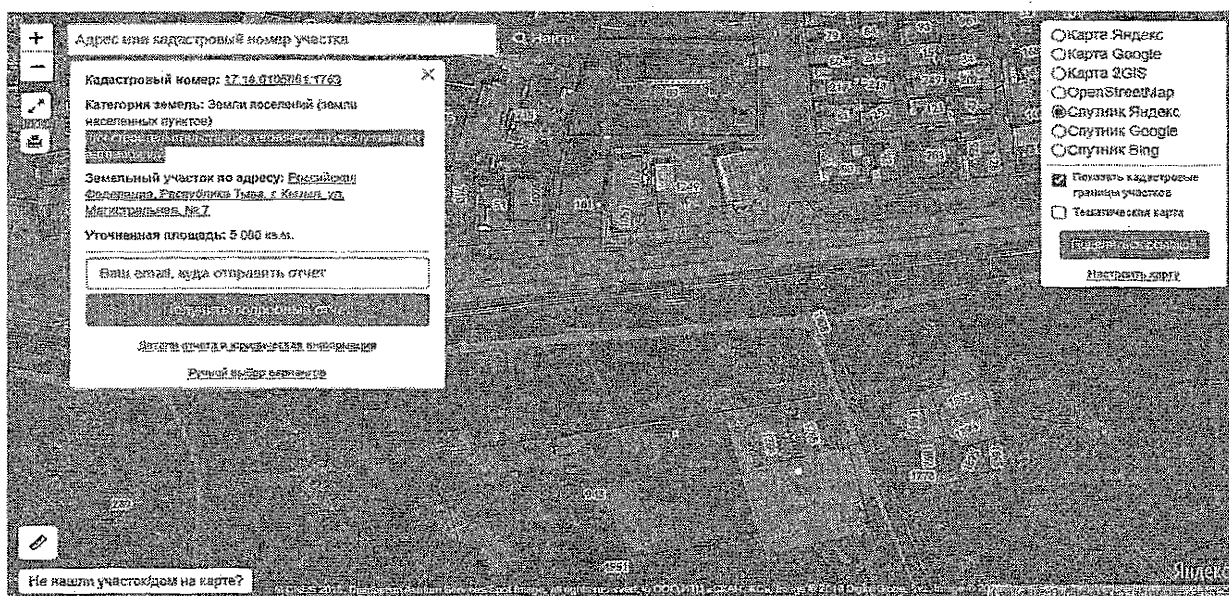
### 7. Замечания в объектам-аналогам

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

**Объект-аналог 1** - путем телефонного интервьюирования были установлены, что земельный участок находится в районе мкрн Спутник и выставляли на продажу в 2019 году под автобазу. Номер телефона, указанный в скриншоте объявления, является актуальным, действующим, в связи с чем, считаем, что установить информацию о точных характеристиках представляется возможным, чего не было сделано оценщиком.

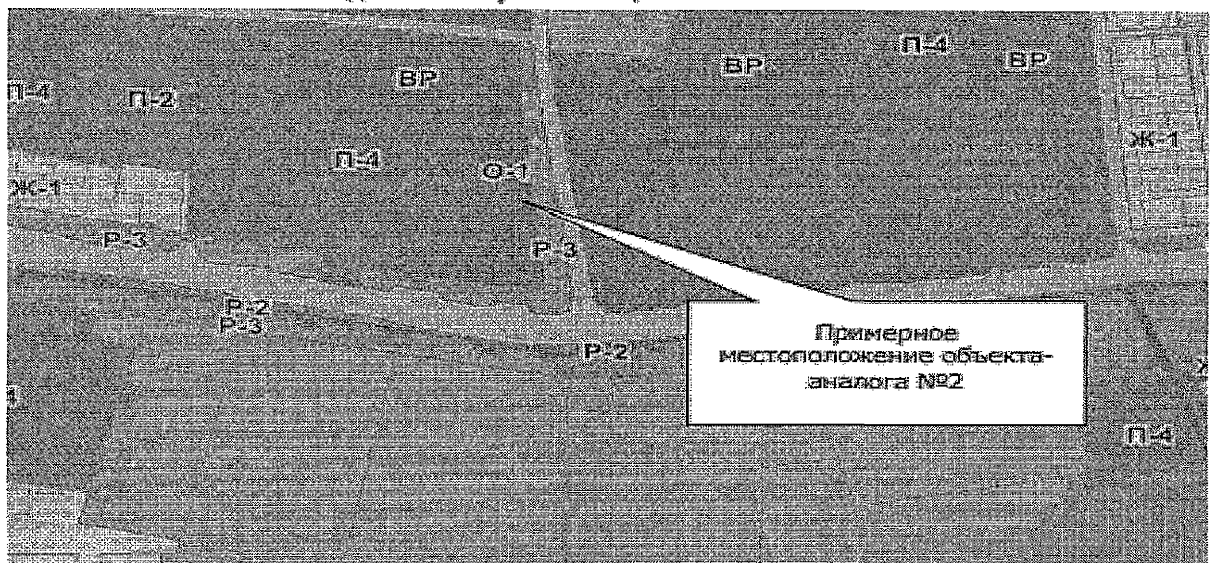
Оценщик неверно определил ВРИ объекта-аналога №1. В этой связи в расчете итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки введена неверная корректировка на разрешенное использование земельного участка.

**Объект-аналог 2** –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. 64 Отчета





Оценщик неверно определил ВРИ объекта-аналога №2, 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.

**Объект-аналог 3** – идентифицировать объект-аналог не удалось, но в результате телефонного разговора с продавцом Эртине по номеру +7(913)352-95-05 выяснилось, что данный земельный участок продан за 3 000 000,00.

Таким образом, в связи с не проведенным анализом, информации об объектах-аналогах №№1,2,3 недостоверная, не идентифицирована, оценщик нарушил п.10 ФСО № 1. Также нарушено ФСО 1 (ст.3 п.13) «...сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов» и п.22 ФСО №7.

8. **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, **также не соответствует 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. 66. Оценщиком скидка на торг принята как среднее значение в размере 10,1% по данным Справочника оценщика недвижимости -2020. Земельные участки. Часть 2 полная версия., под редакцией Лейфера Л.А. Тогда как при непосредственном расчете, в таблице 9 «Корректировки по первой группе элементов сравнения», применен поправочное значение -7%. Что в свою очередь приводит к неправильному определению рыночной стоимости объекта оценки.

9. На стр. 69 Оценщиком излишне применена корректировка «Статриелт» на расположение участков относительно "красной линии". Красная линия - определение из законодательной базы. По определению "Градостроительного кодекса Российской

Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ :красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

*Расположение относительно красной линии*

Оцениваемый объект расположен на красной линии также, как и объекты-аналоги №№ 2,3. Ввиду сопоставимости объектов №№ 2,3 с Объектом оценки по данному фактору проведение корректировки не требуется.

Аналог № 1 расположен на незначительном удалении от красной линии. Для определения размера корректировки, Оценщик использовал данные портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: (<https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2400-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-01-2021-goda>):

Применение корректировки на расположение «красной линии» не обосновано оценщиком.

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.

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105055:458 Комиссия проголосовала:

Судер-оол В.В. - проголосовал «ПРОТИВ»;

Ооржак Р.Ч. - проголосовал «ПРОТИВ»;

Ширижик О.Н. – проголосовала «ПРОТИВ»;

Монгуш А.А. – проголосовала «ПРОТИВ»;

«ЗА» - 0, «ПРОТИВ» - 4

**КОМИССИЯ ЕДИНОГЛАСНО РЕШИЛА:** отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105055:458 в размере его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Судер-оол В.В.

Сагды С.-С.Ш.