



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

РЕШЕНИЕ № 1

**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.

На заседании Комиссии, 28.07.2022 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, рассмотрено поступившее от 05.07.2022 заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Заявитель	Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь	Местонахождение объекта недвижимости	Стоимость, установленная по	Рыночная стоимость (в соответствии
-----------	--	---------	--------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------

	(земельный участок)			результатам государственной кадастровой оценки, руб. по состоянию на 01.01.2021	и с отчетом) руб. по состоянию на 01.01.2021
	17:18:0105019:1252	4043 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Энергетиков, д. 7	9754303,52	4113000,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 20.06.2022 № 270/2022, составленный оценщиком Монгуш Алдын-Ай Александровны.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено, что:

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

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, описки, 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 оценщиком представлены не полный объем рыночных данных о ценах предложений и не полностью проанализирован рынок.

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)	Кадастровое деление	Кадастровый номер	Кадастровый квартал	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид использования ЕГРН	Дата подачи объявления	Сегмент	Код расчета взыскания	Тип сделки	Арендная ставка, руб./год	Переход от арендной ставки	Цена предложения /сделки ЗУ, руб.	Удельный показатель цены предложения
6:4:9:1:17:18:09:07:2020:12081	17:18	17:18:0105059:936	17:18:0105059	650	шиномонтажной станции	09.07.2020	6	04:099	сделка	-	-	2 500 000,00	3846,15
7:4:9:1:17:18:03:04:2019:12227	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
6:4:9:1:17:18:16:07:2020:12080	17:18	17:18:0105059:907	17:18:0105059	801	шиномонтажной станции	16.07.2020	6	04:099	сделка	-	-	2 000 000,00	2486,88
7:4:9:1:17:18:09:04:2020:12229	17:18	17:18:0105061:1599	17:18:0105061	820	для строительства автобаз	09.04.2020	7	04:090	сделка	-	-	900 000,00	1097,56
7:4:9:1:17:18:10:06:2019:12230	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
6:4:9:1:17:18:06:11:2019:12243	17:18	17:18:0105061:23	17:18:0105061	1409	для строительства авто	06.11.2019	6	04:095	сделка	-	-	4 700 000,00	3337,14
6:4:9:1:17:18:20:08:2019:2511	17:18	17:18:0401096:3	17:18:0401096	1414	Уч под строительство АЗ	20.08.2019	6	04:095	сделка	-	-	450 000,00	318,25
6:4:9:1:17:18:22:04:2019:2508	17:18	17:18:0105060:3206	17:18:0105060	1509	объект придорожного серви	22.04.2019	6	04:095	сделка	-	-	2 586 000,00	1724,00
6:4:9:1:17:18:01:15:10:2020:2763	17:01	17:01:0401086:34	17:01:0401086	1600	для строительства автозаправочн	15.10.2020	6	04:095	сделка	-	-	100 000,00	62,50
6:4:9:1:17:18:30:10:2019:2077	17:18	17:18:0105069:347	17:18:0105069	2009	для строительства автозаправочн	30.10.2019	6	04:095	предложе	-	-	2 500 000,00	1250,00
6:4:9:1:17:18:11:10:2019:2178	17:18	17:18:0105019:1203	17:18:0105019	3000	Под АЗС-5	11.10.2019	6	04:095	сделка	-	-	1 946 000,00	973,00
6:4:9:1:17:18:28:01:2019:11077	17:18	17:18:0105019:1208	17:18:0105019	2609	под АЗС-5	28.01.2019	6	04:095	сделка	-	-	350 000,00	175,00
6:4:9:1:17:18:01:13:12:2019:2764	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
6:4:9:1:17:18:26:10:2019:2075	17:18	02006:268, 17:18:010	17:18:0102006	3 000	для № 1, под незавершенн	26.10.2019	6	04:099	предложе	-	-	4 000 000,00	1333,33
6:4:9:1:17:18:24:01:2019:2497	17:18	17:18:0105019:1036	17:18:0105019	3000	под АЗС-5	24.01.2019	6	04:095	сделка	-	-	4 055 000,00	1345,00
7:2:7:1:17:18:08:23:09:2020:6251	17:08	17:08:0203107:144	17:08:0203107	3707	для размещения индивидуальн	23.09.2020	7	02:071	сделка	-	-	1 000 000,00	269,76
6:4:9:1:17:18:12:16:05:2019:711	17:12	17:12:0000000:284	17:12:0000000	3753	для размещения придорожного сер	16.05.2019	6	04:095	сделка	-	-	239 600,00	63,83
6:4:9:1:17:18:01:07:2019:12246	17:18	17:18:0105061:936	17:18:0105061	3000	для размещения и строительства а	01.07.2019	6	04:099	сделка	-	-	400 000,00	80,00
7:4:9:1:17:18:30:10:2019:2017	17:18	17:18:0105049:2178	17:18:0105049	5020	для строительства капитальн	30.10.2019	7	04:090	предложе	-	-	6 000 000,00	1195,22
6:4:9:1:17:18:17:11:2020:11070	17:18	17:18:0105019:1209	17:18:0105019	5043	под АЗС-5	17.11.2020	6	04:095	сделка	-	-	400 000,00	79,32
6:4:9:1:17:18:04:10:2019:10704	17:18	17:18:0105001:420	17:18:0105001	5915	для строительства автозаправочн	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.

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 Комиссия проголосовала:

Седен Л.М. – проголосовала «ПРОТИВ»

Доржу Ш.А.– проголосовал «ПРОТИВ»

Ширижик О.Н. – проголосовала «ПРОТИВ»

Тас-оол З.К. – проголосовала «ЗА»

Ооржак Р.Ч. – проголосовал «ЗА»

«ЗА» - 2, «ПРОТИВ» - 3

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1252 в размере его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии



Л.М. Седен

Секретарь Комиссии:

Монгуш А.А.