



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

РЕШЕНИЕ № 3

**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 (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
	17:18:0105019:1206	11086 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, 23	9126992,94	6042000,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 26.06.2022 № 318/2022, составленный оценщиком Монгуш Алдын-Ай Александровны.

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено, что:

Представленный Отчет об оценке спорного объекта от 26.06.2022 № 318/2022, который не соответствует федеральным стандартам оценки.

Нарушен закон, регламентирующий оспаривание кадастровой стоимости.

Оценщик пишет: Оценка земельного участка была произведена по состоянию на 01 января 2021, с целью расчета его рыночной стоимости, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции). Обращаем внимание, что оценщик определил кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости в соответствии с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» т.е. по старому порядку, действовавшему до 01.01.2020 г. Так, кадастровая стоимость, определенная в рамках Федерального закона №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237-ФЗ оспаривается согласно ст. 22 данного закона.

В нарушение 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. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Ниже представлен список нарушений данного пункта.

В нарушение п. 11 ФСО 3:

1. На стр. 12 численность населения по тексту представлена на 01.01.2021г, а по ссылке - на 01.01.2020г.
2. На стр. 13 ссылка №5 <http://www.protown.ru/russia/obl/articles/3410.html> не работает.
3. В разделе 10.1.1. на странице 17 ссылка на социально-экономическое развитие не работает.

4. На странице 26 в разделе 10.2. указан несуществующий Классификатор ВРИ № 5401 от 24.12.2014г, актуальный на 01.01.2021г. - Классификатор ВРИ № 540 от 24.12.2014г.

В соответствии с п. 11 ФСО № 7, который предусматривает, что 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.

В нарушение п. 11 ФСО № 7, на стр. 48 приведен неполный анализ данных о ценах сделок и (или) предложений объектов недвижимости из сегмента рынка начиная с января 2019 года по декабрь 2020 года. Оценщик пишет, что «проанализировал имеющиеся данные о продаже земельных участков коммерческого назначения, представленных на сайтах <https://ruads.org/>, <https://multilisting.su/> с января 2019 года, также данные анализа рынка недвижимости из Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года.

Всего выборка состоит из 6 земельных участков. Один из участков в аренде, остальные в собственности. Площади земельных участков колебались от 800 кв.м. до 5 020 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 575 до 2 583 руб./1 кв.м., среднее значение – 1 368 руб./1 кв.м., без учета возможного торга.»

По данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости земельных участков с видом их фактического использования – для размещения объектов торговли найдено 23 сделки сегмента «Производственная деятельность».

Описание объекта-аналог (код)	Кадастровый номер	Кадастровый номер	Муниципальный округ	Населенный пункт	Назначение объекта недвижимости по СОТ, СИ, ДНЭС	Вид использования	Дата окончания строительства	Сегмент	Код расчета	Код ВРИ	Расшифровка вида использования	Тип строения	Номер объекта	Текст объявления	Адрес	Источник информации	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена продажи, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Статус
66917116791620191076	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	18.01.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	453	180000.00	709.85		
66917116791620191074	1718	1718010000183	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	20.01.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	781	100000.00	129.54		
66917116791620191073	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	13.10.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	1019	100000.00	219.59		
66917116791620191112	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	09.11.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	1394.59	100000.00	380.91		
66917116791620191161	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	30.11.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	1389	150000.00	1137.24		
66917116791620192180	1718	1718010000186	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	21.11.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		г.Казат	1393	351000.00	647.10		
669171167916201910780	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	21.10.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	1039	100000.00	575.04		
669171167916201910781	1718	1718010000183	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	21.11.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		г.Казат	1756	100000.00	622.54		
669171167916201910781	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	18.11.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	1107	200000.00	307.65		
66917116791620191024	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	01.09.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	7491	340000.00	925.65		
66917116791620191140	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	21.11.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		г.Казат	3544	230000.00	412.51		
669171167916201918819	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	21.04.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	4581	900000.00	1893.10		
66917116791620191078	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	20.10.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	4495	600000.00	1334.52		
66917116791620191913	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	16.01.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	4521	300000.00	565.01		
66917116791620192014	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	07.10.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		Республика Тыва	4895	440000.00	915.65		
66917116791620191180	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	21.11.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		г.Казат	5126	300000.00	566.52		
66917116791620191190	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	21.12.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж			Республика Тыва	5182	100000.00	1543.81		
66917116791620191200	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	18.03.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		Республика Тыва	5285	300000.00	569.52		
66917116791620191301	1718	1718010000181	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	20.10.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		Республика Тыва	5389	300000.00	574.91		
66917116791620191301	1718	1718010000184	Казагат	г.Казат	под производственный	г.Казат	20.10.2019	6	06.090	6.9	Сельхоз. Работы	одноэтаж	129		Республика Тыва	5393	1100000.00	324.59		

Всего выборка состоит из 23 земельных участков, все в собственности. Площади земельных участков колебались от 633 кв.м. до 21 975 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 514,01 до 3 820,91 руб./1 кв.м., среднее значение – 1 046,1 руб./1 кв.м., без учета возможного торга.

Выборка была произведена на основании выборки, произведенной оценщиком в отчете, и соответствует приведенным ниже критериям (стр. 32 Отчета № 318/2022):

- 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.

Из приведенной выше информации видно, что рынок 6 сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект, развит достаточно. Оценщик нарушает пп. б) п. 11 ФСО № 7.

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).

Выбор объектов в качестве аналогов следует считать необоснованным по следующим причинам.

1. Объекты № 1 и 3 не могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по причине того, что площадь данных земельных участков в 6,38 и 13,52 раза меньше спорного объекта, соответственно объекты не сопоставимы с оцениваемым объектом. В справочнике оценщика под редакцией Л.А. Лейфера, используемом оценщиком в качестве источника информации при определении корректировок, указано, что использование корректировок ограничено для резко отличающихся по площади объектов, поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

2. Выбранный объект № 2 не может быть использован в качестве объекта-аналога по причине того, что данный земельный участок относится к другому виду использования с кодом расчета 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых). Согласно п. 10 ФСО № 1 объект-аналог – это объект, сходный объекту-оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Здесь нарушение правил отбора объектов-аналогов, повлекшие неправильное определение рыночной стоимости объекта оценки.

Кроме того, в отчете нарушен п.5 ФСО № 3, который предусматривает, что 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 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.

Взято некорректное значение корректировки на функциональное назначение, берется значение - 0,76 вместо 0,66 (стр 55). Нет обоснования для использования данного коэффициента. Оценщик берет коэффициент с расширенным интервалом, когда как принято брать среднее значение.

Дальнейшая проверка отчета не является целесообразной.

Факт завышения кадастровой стоимости по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка не нашел своего подтверждения, равно как факт нарушения данной кадастровой стоимостью прав административного истца, как налогоплательщика, плательщика сборов.

Таким образом, 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 17:18:0105019:1206.

Комиссия проголосовала:

Седен Л.М. – проголосовала «ПРОТИВ»

Доржу Ш.А.– проголосовал «ПРОТИВ»

Ширижик О.Н. – проголосовала «ПРОТИВ»

Тас-оол З.К. – проголосовала «ПРОТИВ»

Ооржак Р.Ч. – проголосовал «ПРОТИВ»

«ЗА» - 0, «ПРОТИВ» - 5

КОМИССИЯ ЕДИНОГЛАСНО РЕШИЛА: отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1206 в размере его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии

Л.М. Седен

Секретарь Комиссии

Монгуш А.А.