



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

**РЕШЕНИЕ № 1**

**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, 16, 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.

**Отсутствовали члены 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.

На заседании Комиссии 13.01.2023 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, рассмотрено заявление, поступившее от 14.12.2022 об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь	Местонахождение объекта недвижимости	Стоимость, установленная по результатам государственной	Рыночная стоимость (в соответствии с отчетом) руб. по
--	---------	--------------------------------------	---	---

			кадастровой оценки, руб. по состоянию на 01.01.2021	состоянию на 01.01.2021
17:18:0105025:108	3117 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Каа-Хем, д. 21/1	7 586 403,96	3 989 356,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 14.12.2022 № 144-10/2022, составленный оценщиком Артай-оол А.А., членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено, что:

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.

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

Секретарь Комиссии



Судер-оол В.В.

Сагды С.-С.Ш.