



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 7

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

Дата проведения: 04.04.2025

Время проведения: 10:00

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

Председатель Комиссии:

- Цыремпилов Саян Аюши-Цыренович – заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Тыва

Секретарь Комиссии:

- Сагды Сай-Суу Шолбановна– главный специалист-оценщик государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки»

Присутствовали

Члены Комиссии:

- Седен Людмила Михайловна – заместитель председателя Комиссии, заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Тыва

- Доржу Шуглур Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва»

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

- Ооржак Ая Яковлевна – Начальник отдела сбора, обработки и накопления информации, мониторинга и анализа рынка недвижимости государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки»

- Монгуш Марианна Макаровна – частнопрактикующий оценщик

- Тулуш Виктория Борисовна – директор ООО «ЮТФИ».

Отсутствуют на заседании Комиссии следующие 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»

Председатель Комиссии сообщил, что на заседании комиссии присутствуют 4 (четыре) члена комиссии. Заседание комиссии является правомочным, так как на нем присутствует не менее половины ее членов, и объявил заседание комиссии открытым.

На заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 04.04.2025 отсутствовали представители мэрии города Кызыла – Уведомление о проведении заседания Комиссии направлено на электронную почту.

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».

На заседании, проведенном 04.04.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 24.03.2025 от директора ООО «ЮТФИ» Тулуш Виктории Борисовны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид разрешенного использования	Под производственную базу
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	17:18:0105019:1294
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 23

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 6 308 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2022 г., указанной в отчете об оценке от 28.02.2025 № 05/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровной, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2022 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01 января 2022 года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1294 в размере 11 304 297,82 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 05/01-2025 от 28.02.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Не соответствие п. 2 ФСО № 5

В ходе анализа отчета было выявлено, что оценщиком для проведения оценки были выбраны объекты-аналоги, которые значительно отличаются от оцениваемого объекта по площади. **В соответствии с Федеральным стандартом оценки (раздел**

II ФСО № 5), аналоговые объекты должны быть идентичными или аналогичными оцениваемому объекту по ряду ключевых характеристик, включая площадь. Существенная разница в площадях может привести к значительному занижению стоимости земельного участка.

Так же на стр. 32 при анализе объектов-аналогов представленным отчете Оценщика, есть объекты-аналоги более схожими характеристиками с объектом оценки.

№	Цена	Площадь, кв. м	УПКС, руб/ кв.м	Тип	Источник	Кадастровый номер	Код расчета вида использования	Адрес	Дата
6	3430000,00	3487	983,65	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105004:1	17:18:0105004:1	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Заводская д. 2 "а"	27.03.2020
8	6000000,00	4496	1334,52	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105004:306	17:18:0105004:306	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Калинин д. 122/2	23.10.2020
18	8000000,00	5182	1543,81	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105019:205	17:18:0105019:205	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Энергетиков д. 1	24.12.2019
19	2500000,00	3107	804,63	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105019:213	17:18:0105019:213	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Энергетиков дом 1 строение литер Н	18.11.2020
23	8000000,00	4081	1960,3	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105049:2510	17:18:0105049:2510	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Бай-Хаакская д. 6/3	22.04.2019

На странице 62 в таблице 18 номера объектов-аналогов указаны не верно. **Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц.**

Таблица 18. Расчет весовых коэффициентов

№	Объекты-аналоги	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Общая валовая коррекция, в долях	Весовой коэффициент
1	Объект-аналог №1	801	0,25	0,23
2	Объект-аналог №2	644	0,25	0,23
3	Объект-аналог №3	517	0,55	0,11
4	Объект-аналог №3	488	0,22	0,26
5	Объект-аналог №3	438	0,35	0,17

Весовые коэффициенты определены на основании следующего.

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 объекта недвижимости.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А.-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1294.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ЗА»

Седен Л.М. - «ЗА»

Доржу Ш.А. – «ЗА»

Монгуш А.А. – «ЗА»

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1294 в размере его рыночной стоимости 6 308 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



С.А.-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды