



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 10

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

Дата проведения: 29.05.2025

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;
- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

- Монгуш Ангыр Алексеевна – заместитель директора – начальник отдела
кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва
«Центр государственной кадастровой оценки»;
- Монгуш Марианна Макаровна – частнопрактикующий оценщик;

Отсутствуют на заседании Комиссии следующие члены Комиссии:

- Доржу Шуглур Александрович - исполнительный директор регионального
объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей
Республики Тыва»
- 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 3 (три) 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 29.05.2025 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 29.05.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 30.04.2025 от Туневой Виктории Викторовны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	17:18:0105005:672
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, возле ул. Московская, д. 24
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под производственную базу

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 5 562 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2022 в отчете об оценке от 29.04.2025 № 06/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровной, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2024 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01 января 2022 года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:672 в размере 10 625 854,08 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 06/01-2025 от 29.04.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Не соответствие п. 1 ФСО № III «Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"»

В нарушение данного пункта на стр. 7 задание на оценку не подписано

заказчиком.

2. На странице 53 при формировании заключения о применимости методов оценки недвижимого имущества оценщик опирался на устаревшую редакцию Федерального стандарта оценки « Согласно п. 11 и п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, оценщик может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Однако отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

3. **Нарушение п. 22 ФСО № 7, п.4 ФСО V** – в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Однако в качестве объекта-аналога оценщик выбрал объект-аналог № 2, который находится на Вавилинском затоне, улица Дачная. Однако этот объект - аналог значительно отличается по местоположению от оцениваемого объекта. Это существенно снижает рыночную стоимость спорного объекта с кадастровым номером 17:18:0105005:672, расположенного в г. Кызыле, возле улицы Московской, дом 24.

В результате анализа данных Учреждение произвело перерасчет (по тем же данным оценщика), только исключив объекты-аналоги №2 и № 5 из сравнительного анализа и оставив только объекты-аналоги №1, №3 и №5 для проверки правильности выборки объектов аналогов, вследствие чего коэффициент вариации с аналогами №1, №3 и №5 составил 9,2%, что намного ниже, чем с пятью аналогами.

Согласно прилагаемому расчету, рыночная стоимость спорного земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105005:672 при расчете с тремя аналогами составило бы 7 045 220, 00 рублей, снижение – 33,7%.

Оценщик Монгуш М.М. прокомментировала выявленные замечания.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:672.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ПРОТИВ»

Седен Л.М. - «ЗА»

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»

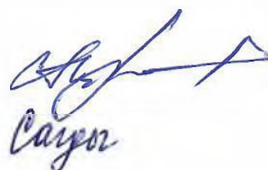
«ПРОТИВ» – 2, «ЗА» – 1

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить поданное заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:672 в размере его рыночной стоимости 5 562 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



С.А-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды