



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

**РЕШЕНИЕ № 1**

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

**Дата проведения:** 12.01.2024

**Время проведения:** 15:00

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

**Председатель Комиссии:**

Судер-оол Вячеслав Вениаминович – заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Тыва;

**Секретарь Комиссии:**

Лаа-Хуурак Айлана Николаевна – главный специалист-оценщик ГБУ РТ «ЦГКО».

**Присутствовали**

**Члены Комиссии:**

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

- Ооржак Ренат Чадамбаевич - Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Тыва;

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

**Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:**

- Монгуш Марианна Макаровна — директор ГБУ РТ «ЦГКО»;

- Черевко Дмитрий Владимирович – директор АО «ГААО №2»;

- Артай-оол Айлана Чудуровна – частнопрактикующий оценщик.

**Отсутствуют на заседании Комиссии следующие члены Комиссии:**

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;

- 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 (67%). В соответствии с ч.17 ст.22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заседание комиссия является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов, и объявил заседание комиссии открытым.

На заседании комиссии по рассмотрению спора о результатах определения кадастровой стоимости 12.01.2024 отсутствовали представители мэрии города Кызыла – Уведомление о проведении заседания Комиссии от 28.12.2023 № 69 направлено на электронную почту 29.12.2023.

На заседании Комиссии 12.01.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, рассмотрено поступившее в комиссию 19.12.2023 от АО «Грузовое автомобильное акционерное общество №2» в лице директора Черевко Д.В., заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

| Кадастровый номер объекта недвижимости (земельный участок) | Площадь      | Местонахождение объекта недвижимости                | Стоимость, установленная по результатам государственной кадастровой оценки, руб. по состоянию на 01.01.2022 | Рыночная стоимость (в соответствии с отчетом) руб. по состоянию на 01.01.2022 |
|--|--------------|---|---|---|
| 17:18:0105039:25   | 44 807 кв.м. | Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Оюна Курседи, уч. 54 | 100 629 709,92  | 45 255 070,00   |

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 11.12.2023 № 201-12/23, составленный оценщиком Артай-оол Айланой Чудуровой, членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления Комиссией установлено, что оформление и содержание Отчета об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете о оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

1. **Не соответствие ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ** (Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение).

На стр.1 отчета дата составления отчета указана неправильно, должен быть 2023 год.

На стр.42 на таблице №8.3 для корректировки местоположения в зависимости от района указаны другие объекты аналоги.

Таблица №8.3

| Параметр сравнения      | Объект оценки                    | Объект-аналог №1        | Объект-аналог №2                  | Объект-аналог №3           |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Местоположение          | г. Кызыл, ул. Оюна Курседи, д.54 | г. Кызыл, Ровенская, 36 | г. Кызыл, ул. Семирацкого, д.61/4 | г. Кызыл, ул. Релейная, 38 |
| Проезжаемость - фактор, |                                  |                         |                                   |                            |

2. **Не соответствие п. 4 ФСО № 6** Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет пронумерован только до 26 страницы.

3. **Не соответствие п.7 ФСО №6** сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой

организации оценщиков).

Отсутствует договор страхования оценщика.

4. **Не соответствие п.8 ФСО №6** - в тексте отчета об оценке должно присутствовать подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).

На стр. 13,19,25, Отчета оценщиком приведенные ссылки не работают для ознакомления.

На стр. 43 ссылка на формулу расчёта весовых коэффициентов не работает.

5. **Не соответствие п. 11 ФСО № 7** - для определения стоимости недвижимости оценщик проводит 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.

На стр. 29 п.6.4 вывода по разделу Оценщик пишет, что объем рынка предложения купли-продажи участков коммерческого и промышленного назначения Республики Тыва не превышает 7 объектов.

Также в п. 6 на стр. 45 Оценщиком приведены цены предложения о купле-продаже свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Республики Тыва в диапазоне от 117,14 руб. кв.м. до 5416,67 руб. кв.м.

Тогда как по данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2021 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости земельных участков под коммерческое назначение найдено 42 сделок (предложений) из сегмента «Предпринимательство».

Всего выборка состоит из 42 земельных участков. Площади земельных участков колебались от 36 кв.м. до 5917 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 542,86 до 6985,29 руб./1 кв.м., среднее значение составляет 2080,56 рублей за 1 кв.м., без учета возможного торга.

Выборка была произведена на основании выборки, произведенной Оценщиком в отчете, и соответствует приведенным ниже критериям:

- дата предложения – с января 2019 года по декабрь 2020 года;
- категория земель – земли населенных пунктов (наличие информации о категории земель или возможность ее установить по косвенным признакам в соответствии с Земельным Кодексом РФ);
- статус населенного пункта – все объекты-аналоги находятся в г. Кызыл – столице республики.

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 сегмента «Предпринимательство» развит достаточно.

6. **Не соответствие п. 22 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.41 для объекта-аналога №1 значение корректировки на дату определена неверно.

На стр. 42 для объектов-аналогов корректировка на вид использование должен быть применен. Так как разрешённое использование объекта оценки относится для торгово-офисных объектов, а объектов-аналогов «промназначения».

На стр.43 для объекта-аналога №3 значение корректировки на площадь определена неверно.

## **7. Замечания в объектам-аналогам**

7.1. В рамках проверки данного Отчета сотрудниками Учреждения была проведена работа по идентификации объектов-аналогов, используемые в расчетах Оценщиком. В результате выявлено следующее:

На странице 38 местоположение **объекта-аналога №2** определен неправильно, оценщик указывает местоположение объекта-аналога по улице Депутатская, а сам объект-аналог находится по улице Дружба.

Так же **объект-аналог №3** – с помощью открытых источников (ПКК) удалось идентифицировать земельный участок с кадастровым номером 17:18:0105061:1763, адрес: Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Магистральная, № 7, с площадью 5000 кв.м, с видом разрешенного использования «для строительства станции технического обслуживания автомобилей», в тексте объявления написано «находится напротив заправки ФОРТУНА по ул. Каа-Хем (за трубами ТЭЦ).

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 17:18:0105039:25 Комиссия проголосовала:

Судер-оол В.В. - «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ»;

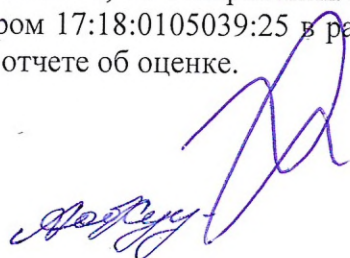
Ооржак Р.Ч. - «ПРОТИВ»;

«ЗА» - 0, «ПРОТИВ» - 4

**Комиссия единогласно решила:** отклонить заявление, поданное АО «Грузовое автомобильное акционерное общество №2», об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105039:25 в размере его рыночной стоимости 45 255 070 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Судер-оол В.В.

Лаа-Хуурак А.Н.