

**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

ПРОТОКОЛ № 4

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

Дата проведения: 18.02.2025

Время проведения: 10:00

Место проведения: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, 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»

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

- Саая Аян Хураган-оолович – главный специалист-оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки»

- Монгуш Марианна Макаровна – частнопрактикующий оценщик

- Сат Леонид Стан-оолович – директор ООО АТП «Туваагропромстрой»

- Эрин Василий Дмитриевич – директор ООО «Нарын».

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»

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик.

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 18.02.2025 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».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О рассмотрении заявления от 03.02.2025 № 437 от директора ООО АТП «Туваагропромстрой» Сат Л.С., поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:280.
2. О рассмотрении заявления от 05.02.2025 № 540 от директора ООО «Нарын» Эрин В.Д., поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105048:2479.

Вопрос № 1.

Заявление от 03.12.2025 №437 от директора ООО АТП «Туваагропромстрой» Сат Леонида Стан-ооловича о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Наименование	Нежилые помещения
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	17:18:0105001:280
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 144 «а», литер А, А1, А2, А3

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 48 004 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2023 г., указанной в отчете об оценке от 29.01.2024 № 03/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровой, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 06.10.2023 № 35-од «Об утверждении итогов государственной кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест), расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01 января 2023

года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:280 в размере 96 876 685,41 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 03/01-2025 от 29.01.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Не соответствие п. 13 ФСО № 3 «п.13 Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

не заверены все приложенные копии документов.

2. В разделе II ФСО 5 указано, что в рамках сравнительного подхода при выборе объектов - аналогов при проведении анализа использовать наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок, учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках, также сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки.

Оценщиком в представленном отчете использованы объекты – аналоги, площадь которых в несколько раз меньше площади объекта оценки.

3. Не соответствие п.4 ФСО № VI «Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично...»

В отчете страницы пронумерованы до 33, а затем с 1-34 по 1-99. Дальше нумерация продолжается с 1-.

4. Не соответствие п.8 ФСО № VI - в тексте отчета об оценке должны 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. 1-70 Отчета оценщиком приведенные ссылки на объекты аналоги не работают, ОА 1 и 2 идентифицировать не удалось по ссылке.

С учетом вышеизложенного, были допущены нарушения федеральных стандартов оценки.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А.-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:280.

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»

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:280 в размере его рыночной стоимости 48 004 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2.

Заявление от 05.12.2025 № 540 от директора ООО «Нарын» Эрин Василия Дмитриевича о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Наименование	Магазин с подвалом
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	17:18:0105048:2479
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Ооржак Лопсанчапа, д. 40/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 26 141 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2023 г., указанной в отчете об оценке от 05.02.2025 № 04/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровой, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 06.10.2023 № 35-од «Об утверждении итогов государственной кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест), расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01 января 2023 года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105048:2479 в размере 39 969 468,41 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 04/01-2025 от 05.02.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Не соответствие п. 13 ФСО № 3

«п.13 Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть

подтверждена одним из следующих способов:

2) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

не заверены все приложенные копии документов.

2. Не соответствие п. 2 ФСО № 6

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.

На стр. 35 где указаны ссылка ОА №3 на <https://ruads.org/>, № 892952563 – по данным Учреждения Дата объявления 23 декабря 2016 года и цена 30 000 000 рублей что подтверждает скрин с сайта <https://ruads.org/>, а по данным оценщика август 2020 год и цена 29000000, 00 руб.

На стр. 81 – в строке **Дата продажи /предложения** оценщик в столбце 6 оценщик указывает дату сентябрь 2020 г. тогда как на сайте указан 05 июля 2021год. что вводит заблуждение членов Комиссии.

С учетом вышеизложенного, были допущены нарушения федеральных стандартов оценки.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105048:2479.

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»

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:


- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105048:2479 в размере его рыночной стоимости 26 141 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии



С.А-Ц. Цыремпилов

Секретарь Комиссии



С.Ш. Сагды