



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 11

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

Дата проведения: 05.06.2025

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

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:

- 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 05.06.2025 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 30.05.2025 № 437-ОГ от Тунева В.Н. поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:65.

Вопрос № 1.

На заседании, проведенном 05.06.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 30.05.2025 от Тунева Виктора Николаевича заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	17:18:0105005:65
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Московская, д. 24
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под производственную базу

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 26 030 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2022 в отчете об оценке от 29.05.2025 № 09/01-2025, 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 17:18:0105005:65 в размере 51 339 558,64 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 09/01-2025 от 29.05.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. На стр. 48 при формировании заключения о применимости методов оценки

недвижимости, оценщик основывался на устаревшей версии Федерального стандарта оценки - «Согласно пунктам 11 и 24 ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, оценщик имеет право использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик также вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.».

2. На стр. 17 площадь объекта указан 8918 кв.м., а по выписке объекта 20 857 кв.м..

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

3. 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. 31 Оценщик пишет, что анализ рынка земельных участков сегмента «Предпринимательство» по коду расчета 04:040 свидетельствует о наличии 183 земельных участков, при этом оценщик указывает что минимальный удельный показатель стоимости за 1 кв.м – 2,46 руб., средний – 1 707,96 руб, максимальный – 38 251,5 руб. и считает, рынок "Предпринимательства" в г. Кызыле характеризуется как активный.

Однако, в отчете анализируется всего 12 земельных участков коммерческого назначения, представленных в диапазоне цен от 498 до 12 000 руб./кв.м. Средний удельный показатель цены предложения составляет 4335,20 руб./кв.м.

Согласно Отчету ГКО №17/3-2022, проведенному на основе анализа цен земельных участков в Кызыле за 2016-2021 годы, удельная стоимость земли, предназначенной для предпринимательской деятельности (код расчета 04:040), варьируется в широком диапазоне: от минимального значения в 1,56 руб. до максимального в 41 666,67 руб. Среднее значение удельной стоимости составляет 1749,90 руб. **В сегменте "Предпринимательство" в Кызыле было зарегистрировано 135 сделок и предложений.**

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 сегмента «Предпринимательство» в Республике Тыва развит достаточно, а также оценщиком в представленном отчете полностью не проанализированы данные сделки и не учтены в анализе рынка и при расчете рыночной стоимости, в связи с чем привело к существенному занижению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

4. Не соответствие п. 22 ФСО № 7 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;*

На странице 32 в качестве аналогов представлены объекты, чьи характеристики (например: площадь и стоимость) существенно отличаются от

характеристик объекта оценки, что может свидетельствовать о некорректном подборе аналогов.

Однако в Отчете ГКО 17/3-2022 есть более подходящие объекты-аналоги, которые более точно соответствуют характеристикам и ценообразующим факторам оцениваемого объекта по сравнению с выбранными Оценщиком аналогами.

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 17:18:0105005:65.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ЗА»

Седен Л.М. - «ЗА»

Монгуш А.А. – «ЗА»

Доржу Ш.А. – «ЗА»

«ПРОТИВ» – 0, «ЗА» – 4

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости кадастровым номером 17:18:0105005:65 в размере его рыночной стоимости 26 030 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии




С.А-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды