



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 9

**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 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 18 292 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2022 в отчете об оценке от 29.04.2025 № 07/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровой, 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 № 07/01-2025 от 29.04.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Несоответствие п. 1 ФСО № III - *Согласование задания на оценку осуществляется между заказчиком и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, посредством подписания задания в рамках договора на оценку (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме, если оценка проводится на основе отличных от договора условиях, установленных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".*

В представленном отчете на стр. 7 задание на оценку не было подписано

заказчиком, что является нарушением данного пункта.

2. На стр. 51 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.».

Однако 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.*

Оценщик в представленном отчете на стр.30 пишет, что – «на рынке земельных участков сегмента «Предпринимательство» по состоянию на дату оценки в Республике Тыва всего в качестве объектов аналогов рассматриваются 323 земельных участков.»

Также на стр. 31 Оценщик пишет, что согласно Отчету № 17/3-2022 по коду расчета 04:040 свидетельствует о наличии 183 земельных участках, 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.

При этом оценщик считает рынок сегмента «Предпринимательства» не развит и приведены только 12 предложений земельных участков коммерческого назначения в г. Кызыле в диапазоне от 498 руб. кв.м. до 12 000 руб. кв.м., а средний удельный показатель 4335,20 руб за 1кв.м..

Согласно данным Отчета ГКО №17/3-2022 по итогам анализа цен рынка земельных участков за 2016–2021 гг. данного сегмента по коду расчета 04:040 расчета вида использования минимальный удельный показатель стоимости составляет - 1,56 руб, средний – 1749,90 руб, максимальный – 41 666,67 руб., Также в г. Кызыле имеется 135 сделок и предложений из сегмента «Предпринимательство».

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 стр. 32 Оценщик выбрал объекты аналоги, которые площади и стоимость существенно разные с объектом оценки.

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. - «ПРОТИВ»

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»

«ПРОТИВ» – 3, «ЗА» – 0

По результатам рассмотрения заявления комиссия единогласно РЕШИЛА:

- отклонить поданное заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:65 в размере его рыночной стоимости 18 292 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



С.А-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды