



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

**РЕШЕНИЕ № 9**

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

**Дата проведения:** 17.10.2023

**Время проведения:** 14:00

**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 Шуҕлур 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».

**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 17.10.2023 отсутствовали представители мэрии города Кызыла – Уведомление о проведении заседания Комиссии от 06.10.2023 № 37 направлено на электронную почту 06.10.2023.

На заседании Комиссии 17.10.2023 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, рассмотрено поступившее в комиссию 05.06.2023 от ООО «Чайка» в лице директора Сизенцевой О.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
17:18:0105004:5	8 025 кв.м.	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Ровенская, д. 3 б	21 041 232,04	14 019 675,00

поданное в целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке от 22.03.2023 № 23/03-443, составленный оценщиком Пятышевым Евгением Степановичем, членом саморегулируемой организации оценщиков «Федерация специалистов 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 п. 5 ФСО № 3** – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

На стр. 15 источник информации об основных итогах социально-экономического развития Республики Тыва за 1 полугодие 2022 года, что не соответствует п.5 ФСО № 3, так как данные Отчета должны быть актуальными на дату проведения оценки – 22.03.2023 года.

На стр. 17 в скриншоте Федеральной службы государственной статистики показатели приведены за 2021 год, что не соответствует п.5 ФСО № 3, так как данные Отчета должны быть актуальными на дату проведения оценки – 22.03.2023 года.

На стр. 43 взята неправильная корректировка уровня инфляции, калькулятор инфляции выдает 29,89%.

На стр. 44 взята неправильная корректировка уровня инфляции, калькулятор инфляции выдает 24,38%.

На стр. 47 в таблице «Поправочные коэффициенты на местоположение при расчете объекта оценки» допущена опечатка в наименовании показателя – указан г. Барнаул.

#### **Замечания к объектам-аналогам**

**Не соответствие п. 22 ФСО № 7** – при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

На стр. 22–26 отсутствует обоснование выборки объектов-аналогов, а именно расчет коэффициента вариации, в связи с чем невозможно проверить достоверность выбора объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости. При выборе аналогов намеренно не используются объекты с высоким удельным показателем рыночной стоимости, а именно

объекты № 12 и 13, с удельным показателем рыночной стоимости равным 4 141 и 5 858 рублей соответственно. В отношении объектов-аналогов 17, 18 (стр. 25-26) причиной неприменения указано то, что цена на верхней границе ценового диапазона, нет данных о передаваемых правах, имеются улучшения. При этом в отчете не указаны границы ценового диапазона. Не понятно каким образом отсутствие данных о передаваемых правах и наличие улучшений влияют на выбор объекта-аналога.

**Объект-аналог 1** – не верно проведена идентификация объекта – аналога 1 (стр. 47).

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).

У оспариваемого земельного участка имеются улучшения: 3 здания и 3 сооружения, у объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости улучшения отсутствуют, соответственно необходима корректировка на наличие улучшений.

К заявлению приложен договор аренды земельного участка № 0122-А от 22.02.2022 г., который заключен между Минземимуществом РТ и ООО «Альфа», соответственно необходимо приведение в соответствие правоустанавливающего документа в части арендатора земельного участка.

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 17:18:0105004:5 Комиссия проголосовала:

Судер-оол В.В. - «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ»;

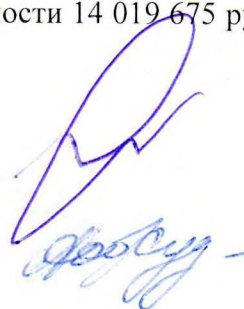
Ооржак Р.Ч. - «ПРОТИВ»;

«ЗА» - 0, «ПРОТИВ» - 4

**Комиссия единогласно решила:** отклонить заявление, поданное ООО «Чайка», об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105004:5 в размере его рыночной стоимости 14 019 675 рублей, установленной отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Судер-оол В.В.

Лаа-Хуурак А.Н.