



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 24

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

Дата проведения: 24.12.2024

Время проведения: 10:00

Место проведения: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.328

Председатель Комиссии:

- Цыремпилов Саян Аюши-Цыренович – заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Тыва

Заместитель Председателя Комиссии:

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

Секретарь Комиссии:

- Сагды Сай-Суу Шолбановна – главный специалист-оценщик государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки»

Присутствовали

Члены Комиссии:

- 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»

- Серен Белек-Кыс Андреевна – частнопрактикующий оценщик.

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 24.12.2024 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».

Рассмотрено поступившее в комиссию 16.12.2024 от
заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	17:08:0000000:717
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, Пий-Хемский район
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов предпринимательской деятельности, Предпринимательство

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 2 715 000 руб. по состоянию на 01.01.2022 в отчете об оценке от 19.11.2024 № 1400/2024, составленного оценщиком Серен Б.А. членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2022 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01.01.2022 установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:08:0000000:717 в размере 4 800 022,92 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету № 1400/2024, пояснила следующее:

1. 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. 20 где указаны ссылки на <https://www.knightfrank.ru/research/results.aspx>, <http://realtymarket.ru/> - не открываются для ознакомления, что приводит к сомнению. <http://sr000.ru/roffices/events/541/805168/> - ссылка на круглый стол за 2014 год что не соответствует данному отчету.

На стр.30 выбранный объект аналог №3 из приведенных данных оценщика вызывает сомнение достоверности и достаточности, так как из прилагаемых скриншотах продается участок 50 га промназначения, в описании объявления 50 соток. Так же указанная ссылка на объект аналог нет доступа, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке).

На странице 31 ссылка <file:///C:/Users/User/Downloads/Живаев%20М.В.%20Статья%20результаты%20опроса%204%20кв%202021.pdf> скопирован из персонального компьютера оценщика- не открываются для ознакомления, что что приводит к сомнению.

На странице 33 примененная корректировка **на местоположение** проводилась на основании метода ранжирования факторов местоположения с использованием аналитических исследований ООО «Интегрированные консалтинговые системы, город Москва. Однако в указанной ссылке www.iksys.ru не подтверждена данная формула.

На стр. 34 отсутствует информация расчета весового коэффициента. При составлении отчета, отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

2. **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. 22 Оценщик проанализировал и выделил только 8 аналога объем рынка предложения купли-продажи участков коммерческого назначения Республики Тыва г. Кызыле.

Тогда как по данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2022 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости земельных участков под коммерческое назначение найдено 15 предложений из сегмента «Предпринимательство».

Всего выборка состоит из 15 земельных участков. Удельные цены земельных участков колебались от 945,06 до 24000 руб./1 кв.м., среднее значение составляет 6898,69 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 2018 года по декабрь 2021 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.

По результатам голосования комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:08:000000:717 в размере его рыночной стоимости 2 715 000 рублей, определённой в отчете об оценке от 19.11.2024 №1400/2024.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А-Ц.

Секретарь комиссии



Сагды С.Ш.