



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 2

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

Дата проведения: 22.01.2025

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:

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

- 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».

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик. В соответствии с пунктом 6 Порядка работы Комиссии, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, от члена комиссии А.А. Монгуш 17.01.2025 г. поступило заявление о самоотводе (отводе) члена комиссии при голосовании.

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

- Санчай Роман Иванович – директор государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки»;

- Монгуш Ангыр Алексеевна – заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки».

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».

На заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 22.01.2025 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 22.01.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 24.12.2024 от Носкова Станислава Юрьевича заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер	17:18:0105024:1427
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Тувинских Добровольцев, д. 29
Назначение	Нежилое

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 78 387 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 16.12.2024 № 1082/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».

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 01.01.2023 установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1427 в размере 113270810,58 руб.

При рассмотрении представленного отчета от 16.12.2024 № 1082/2024 Комиссия выявила следующие нарушения:

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. 21 ссылка <https://ruads.org/> - не открывается для ознакомления, что приводит к сомнению. Однако оценщиком неверно указано данная ссылка, что вводит заблуждение членов Комиссии.

На стр.36 в таблице 17 выбранные объекты-аналоги № 1,3 не удалось ознакомиться по указанной ссылке, так как данный момент сайт не работает <https://ruads.org/>.

На стр. 50 отсутствует ссылка на весовых расчетах.

На стр.47-48 в приведенных расчетах (ОКС) оценщиком применены корректировки на торг (-11,2% к ОА № 1-3) и на материал стен (0,90 к ОА №1-3) верхнего значения, считаем что должно применяться корректировки среднего значения на торг (-7,5% к ОА №1-3) и на материал стен (0,92 к ОА № 1-3), чтобы отразить наиболее вероятное значение. Это позволяет получить удельную рыночную стоимость спорного объекта оценки в виде конкретного числа. Однако примененные корректировки оценщиком привели к снижению рыночной стоимости спорного объекта оценки. Дальнейшая проверка отчета не является целесообразной.

2. Нарушение п. 5 ФСО 5. Также оценщиком не полностью проанализирована рынок недвижимости в Республике Тыва. На стр.21 оценщик пишет, что «в итоге оценщиком проанализированы всего 24 предложений за 2020-2022 года», однако при проведенном анализе рынка объектов аналогов из Отчета от 15.09.2023г. № 17/4-2023 на основании сбора данных о предложениях из открытых источников в г. Кызыле имеется более 24 предложений.

На стр.48-49 Оценщиком определена рыночная стоимость земельного участка в размере 3 705 000 рублей, что приводит к сомнению.

3. 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. 34 Оценщиком приводятся доводы по отказу от использования доходного подхода в рамках Отчета. Стоит отметить, что в данном торговом центре все помещения сдаются в аренду соответственно также, доход складывается от сдачи в аренду коммерческой недвижимости.

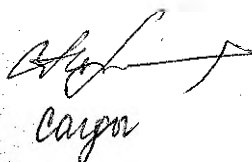
Председатель Комиссии Цыремпилов С.А. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1427.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1427 в размере его рыночной стоимости 78 387 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



С.А-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды