



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 20

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

Дата проведения: 12.12.2024

Время проведения: 14:00

Место проведения: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, 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»;

- Артай-оол Айлана Чудуровна – частнопрактикующий оценщик;

- Юй Анжела Мадровна – представитель заявителя Юй Син Гы.

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 12.12.2024 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 26.11.2024 от ООО «Тувинсельстрой» в лице директора Рязановой Э.Е. заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер	17:18:0105001:292
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 144, пом. 1 этаж с 1 по 14, 2 этаж с 1 по 8 Лит А.
Назначение	Нежилое

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 5 202 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 07.11.2024 № 119-07/24, составленного оценщиком Артай-оол А.Ч., членом саморегулируемой организации оценщиков «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 17:18:0105001:292 в размере 7 925 298,99 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 07.11.2024 № 119-07/24, 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. 25,28,36 где указанные ссылки не открываются для ознакомления, что приводит к сомнению.

На стр.55 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. 50 отчета отсутствует ссылка на формулу

На странице 63 объект аналог №3 выбранный оценщиком размещен на сайте https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000061080000000022_1, по итогам размещения на сайте <https://torgi.gov.ru> аукцион не состоялся. Также при проведенном анализе рынка недвижимости объекты аналоги из 7 группы- Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, цены варьируются от 3 220 000 до 120 000 000 млн. рублей. Цена объекта аналога № 3 ставит под сомнения так как в 2022 году рынок недвижимости резко возросла.

На странице 56 оценщиком примененная корректировка на «Тип здания» применена не правильно, так как в таблице оценщиком выбран коэффициент 0,90 (города с населением до 500тыс.чел. и уровнем доходов ниже среднего), а должно быть 0,91 (города с населением до 500 тыс.чел. и уровнем доходов выше среднего), так как в корректировке на условия сделки оценщиком выбран коэффициент , где города с населением 500 тыс. чел.и уровнем доходов выше среднего.

2. Не соответствие п. 13 ФСО 7 – Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

На стр. 21 таблица 7 оценщиком указан сегмент рынка, к которому относится объект оценки -**Недвижимость специального назначения**, тогда как объект оценки наиболее подходящее коммерческая недвижимость (Административно-бытовые, офисные, **производственно-промышленное**, торговые). Также на странице 43 оценщиком выбрана наиболее эффективным использованием объекта будет использование его в качестве помещения производственно-складского и сходного с ним назначения (**Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского и сходного с ним назначения**).

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:292 в размере его рыночной стоимости 5 202 000 рублей, определённой в отчете об оценке от 07.11.2024 №119-07/24.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А.-Ц.

Секретарь комиссии



Сагды С.Ш.