

**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

РЕШЕНИЕ № 7

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

Дата проведения: 06.08.2024

Время проведения: 16:00

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;

- Ооржак Ренат Чадамбаевич - Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Тыва.

**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:

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;

- Ширижик Ольга Николаевна - генеральный директор ООО «Синтез», председатель комитета по природопользованию и экологии союза «Торгово-промышленная палата РТ»;

- Доржу Шуглур Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва».

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ от 24.07.2024 поступило заявление от представителя по доверенности Швецовоу Е.П. ООО «Ратна групп» об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – объекта капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105023:1639, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Тувинских Добровольцев, д. 24, а именно: установление в отношении указанного объекта недвижимости его рыночной стоимости, на момент определения его кадастровой стоимости.

Рассмотрели заявление, поданное в комиссию с целью установления рыночной стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес	Размер рыночной стоимости, р.	Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость	Информация об объекте недвижимости
1.	17:18:0105023:1639 Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Тувинских Добровольцев, д. 24	77 858 000	01.01.2023	Назначение: нежилое Наименование: Торгово-офисное здание Площадь: 3696,7 кв.м. Оценщик: Монгуш А.А.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в размере 77 858 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 на основании отчета от 16.07.2024 № 698/2024, 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 17:18:0105023:1639 в размере 112 286 665,81 руб.

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

1. В соответствии с п. 11 ФСО № 7, который предусматривает, что 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. 21 оценщик пишет, что в результате исследований предложений за период, предшествующий дате оценке, оценщиком не выявлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов в месте расположения объекта оценки, г. Кызыл.

По данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2023 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства (далее-ОКС) офисно-торгового назначения найдено 34 объектов. Все найденные объекты (предложения об их продаже) относятся к коду расчета 0400 - «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», 0402 – «Магазины более 250 кв. м» и 0403 – «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий и концертных залов....., торгово-складские объекты, торговые базы».

Всего выборка состоит из 34 ОКС. Площади ОКС в городе Кызыле колебались от 400 кв.м. до 1237,9 кв.м. Удельные цены ОКС колебались от 800 до 81 967 руб./1 кв.м., среднее значение – 36028 руб./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 2019 года по декабрь 2022 года, временной период расширен с целью обеспечить наиболее полную информацию об исследуемом сегменте рынка, расширить базу данных;
- категория земель – земли населенных пунктов (наличие информации о категории земель или возможность ее установить по косвенным признакам в соответствии с Земельным Кодексом РФ);
- вид права – право собственности.

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 группы, к которой

принадлежит оцениваемый объект, развит достаточно.

2. 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. 36 отсутствует ссылка на методический материал – Едронова В.Н. Общая теория статистики, 2001 г., Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах, 2004 г.

На стр. 36 отсутствует ссылка на формулу однородность выборки объектов – аналогов.

На стр. 37 оценщик указывает возраст объекта оценки неправильно, должно быть 5 лет, а не 7 лет.

На стр. 37 отсутствует ссылка на справочник – Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, 2009 г.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

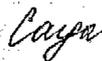
- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105023:1639 в размере его рыночной стоимости 77 858 000 рублей, определенной в Отчете от 16.07.2024 года № 698/2024.

Председатель Комиссии



Цыремпилов С.А.

Секретарь Комиссии



Сагды С.Ш.