



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 22

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 Юй Син Гы заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	17:18:0103004:1480
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, микрорайон Вавилинский затон, улица Первая Вавилинская, земельный участок 1б
Вид разрешенного использования	магазины

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 11 205 000 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 30.10.2024 № 944-1/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., 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 17:18:0103004:1480 в размере 21 353 591,21 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 30.10.2024 № 944-1/2024, пояснила следующее:

1. 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. 28 Оценщик проанализировал и выделил только 22 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 33 сделок (предложений) из сегмента «Предпринимательство».

Всего выборка состоит из 33 земельных участков. Площади земельных участков колебались от 600 кв.м. до 10201 кв.м. Удельные цены земельных участков колебались от 536,28 до 14216 руб./1 кв.м., среднее значение составляет 2871 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.

Так же на стр.30 выбранный объект аналог №1 из приведенных данных оценщика вызывает сомнение достоверности и достаточности, так как из прилагаемых скриншотах продается участок 50 га промназначения, в описании объявления 50 соток. По указанному номеру телефона в отчете не удалось дозвониться что бы уточнить представленные данные Оценщиком.

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 сегмента «Предпринимательство» развит достаточно можно было выбрать наиболее подходящие объекты аналоги для расчета.

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А.-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0103004:1480.

В соответствии с пунктом 6 Порядка работы Комиссии, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, от А. А. Монгуш 12.12.2024 г. поступило заявление о самоотводе (отводе) члена комиссии при голосовании.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0103004:1480 в размере его рыночной стоимости 11 205 000 рублей, определённой в отчете об оценке от 30.10.2024 №944-1/24.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии



Цыремпилов С. А.-Ц.

Сагды С.Ш.