



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 21

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, 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»;

- 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	17:18:0103004:1481
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, микрорайон Вавилинский затон, улица Первая Вавилинская, земельный участок 1б
Вид разрешенного использования	Под производственную базу

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 39 080 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 20.11.2024 № 944-2/2024, составленного оценщиком Монгуш А.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 17:18:0103004:1481 в размере 67 092 277,69 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 20.11.2024 № 944-2/2024, 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 пишет, что *«Из всех предложений, найденных Оценщиком, предложений и сделок, приведенных в Отчете об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2022 года, были исключены предложения и сделки в других населенных пунктах Республики Тыва, до января 2019 года (временной период анализа рынка 2019-2021 гг.), сделки по земельным участкам со стоимостью менее 500 000 рублей, так как такие сделки сомнительные, также исключены земельные участки с типом сделки аренда, земельные участки площадью менее 1 500 кв.м., так как такие участки резко отличаются по площади с объектом оценки, также повторяющиеся сделки, с одной датой сделок, стоимостью, площадью, кадастровым номером»*

Оценщиком в полном объеме не проанализированы анализ рынка, указывает что всего имеется 6 сделок и предложений.

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 сегмента Производственная деятельность найдено 16 сделок и предложений.

Выборка была произведена на основании выборки, произведенной Оценщиком в отчете №944-2/2024 на стр. 28.

Оценщиком в качестве аналогов выбраны участки с низкой стоимостью предложения, который существенно занижает стоимость спорного объекта. Однако имеются предложения (по выбранным оценщиком в аналогах) более высокой ценой и есть аналоги 2020 года (более свежее). Все вышеуказанные нарушения в совокупности привели к необоснованному занижению рыночной стоимости спорного участка.

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А.-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0103004:1481.

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 17:18:0103004:1481 в размере его рыночной стоимости 39 080 000 рублей, определённой в отчете об оценке от 20.11.2024 № 944-2/24.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А.-Ц.

Секретарь комиссии

Сагды С.Ш.