



## **МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

### **РЕШЕНИЕ № 16**

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

**Дата проведения: 13.11.2024**

**Время проведения: 14:00**

**Место проведения: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.329**

#### **Председатель Комиссии:**

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

#### **Секретарь Комиссии:**

- Саая Аян Хураган-оолович – 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;

- 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 А. А. Монгуш 06.11.2024 г. поступило заявление о самоотводе (отводе) члена комиссии при голосовании.

- 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»;

- Литвинова Наталья Александровна- представитель ООО «БазаПотребсоюз»

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, проведенном 13.11.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 17.10.2024 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер	17:18:0105050:563
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Мира д.13
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 34 774 000 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 05.09.2024 № 527-2/2024, 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 17:18:0105050:563 в размере 56 738 145,66 руб.

При рассмотрении представленного отчета от 05.09.2024 № 527-2/2024 комиссия выявила следующие нарушения:

Не соответствие п.8 ФСО №6 - в тексте отчета об оценке должны присутствовать подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).

На стр. 47 Отчета оценщиком приведенные ссылки на объекты аналоги не работают, все 3 объекта аналога идентифицировать не удалось по ссылке.

Не соответствие п. 22 ФСО 7 При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим

факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

На стр.54 в расчете стоимости объекта капитального строительства для объекта-аналога №1 применённая корректировка (0,81) оценщиком в Отчете на физического состояния считается ошибочным, определить состояние по скриншотам или фотографиям объявления определить невозможно.

Та же на стр.54 применена корректировка (0,89) на ограниченность доступа к объекту аналогу №1 вызывает объективные сомнения введенная оценщиком корректировка, так как объект аналог находится в здании на земельном участке с площадью 12 соток. Таким образом применение корректировки считается ошибочным.

Далее Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

На стр. 5 площадь объекта оценки указан неправильно.

На стр.72 представленным данным Оценщика из публичной кадастровой карты объект аналог №1 находится на улице Дружба, по другим представленным данным Оценщика на ул. Правобережная.

На стр.73-74 объекта аналога №3 адреса не сходятся, по представленным скринам Оценщика ОА №3 находится ул. Энергетиков 3, а по кадастровому номеру (17:18:0105019:1259) ул. Энергетиков 1«б».

С учетом вышеизложенного, были допущены существенные нарушения федеральных стандартов оценки. Полагаем, что при таких обстоятельствах отчет об оценке спорного объекта не может являться достоверным доказательством, подтверждающим указанную в нем итоговую величину рыночной стоимости объекта капитального строительства.

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:563.

**По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:**

установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:563 в размере его рыночной стоимости 34 774 000 рублей установленной в отчете об оценке.

Председатель комиссии

Секретарь Комиссии



Цыремпилов С. А-Ц.

Саая А.Х.