



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

ПРОТОКОЛ № 10

**заседания 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».

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О рассмотрении заявления от 26.11.2024 № 5310 от Рязановой Э.Е. директора ООО «Тувинсельстрой», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105001:295.
2. О рассмотрении заявления от 26.11.2024 № 5311 от Рязановой Э.Е. директора ООО «Тувинсельстрой», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105001:293.
3. О рассмотрении заявления от 26.11.2024 № 5312 от Рязановой Э.Е. директора ООО «Тувинсельстрой», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105001:292.
4. О рассмотрении заявления от 26.11.2024 № 3194-ОГ от Юй Син Гы, поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0103004:1481.
5. О рассмотрении заявления от 26.11.2024 № 3195-ОГ от Юй Син Гы, поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0103004:1480.

Вопрос № 1.

На заседании, проведенном 12.12.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.328 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	17:18:0105001:295
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 144, пом. с 1 по 7
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 12 597 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об

оценке от 07.11.2024 № 118-07/24, 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 17:18:0105001:295 в размере 18 303 200,80 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету № 118-07/24, 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 указанные ссылки не открываются для ознакомления, что приводит к сомнению.

На стр. 56 Отчета в таблице 13 оценщиком рассчитан размер корректировки на местоположение, однако расчет корректировки к ОА №3 не корректно, а должно быть 0,95, а не 0,85. Потому что, ОА № 3 и спорный объект оценки по местоположению одинаковые, и в строке «удаленность от центра» и «престижность и уровень цен в районе расположения» должно быть сумма баллов по 3 и 3, а оценщиком выбраны баллы 4, тогда как при измерении на Яндекс карте показало расстояние от центра к ОА имеет почти равное значение. Выбранный оценщиком коэффициент корректировки существенно занизило стоимость спорного объекта.

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 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.

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А.-Ц.-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:295.

Результаты голосования:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости:

Цыремпилов С. А.-Ц.-Ц. - «За»

Седен Л.М. - «За»;

Монгуш А.А. – «За»;

Доржу Ш.А. – «За»;

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:295 в размере его рыночной стоимости 12 597 000 рублей, определённой в отчете об оценке от 07.11.2024 №118-07/24.

Вопрос №2

На заседании, проведенном 12.12.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.328 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	17:18:0105001:293
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 144, пом. 1 этаж с 15 по 19, 2 этаж с 9 по 12 Лит А1.
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 4 260 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 07.11.2024 № 120-07/24, 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 17:18:0105001:293 в размере 6 251 093,17 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 № 120-07/24, 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. 25,28,37 где указанные ссылки на 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. 57 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 корректно, 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), потому что 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**).

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А.-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:293.

Результаты голосования:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости:

Цыремпилов С. А.-Ц. - «За»;

Седен Л.М. - «За»;

Монгуш А.А. – «За»;

Доржу Ш.А. – «За».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:293 в размере его рыночной стоимости 4 260 000 рублей, определенной в отчете об оценке от 07.11.2024 №120-07/24.

Вопрос № 3

На заседании, проведенном 12.12.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.328 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:

3. 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.

4. 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**).

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А.-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:292.

Результаты голосования:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости:

Цыремпилов С. А.-Ц. – «За»;

Седен Л.М. - «За»;

Монгуш А.А. – «За»;

Доржу Ш.А. – «За».

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.

Вопрос №4.

На заседании, проведенном 12.12.2024 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 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 17:18:0103004:1481 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.

Результаты голосования:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости:

Цыремпилов С. А.-Ц. – «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ».

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 №944-2/2024.

Вопрос № 5.

На заседании, проведенном 12.12.2024 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 17:18:0103004:1481 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:

2. 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.

Результаты голосования:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости:

Цыремпилов С. А.-Ц. – «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ».

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 №944-1/2024.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А.-Ц.

Секретарь комиссии



Сагды С.Ш.