



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 10

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

Дата проведения: 22.08.2024

Время проведения: 15:00

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;
- 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:

- 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»;
- Артай-оол Айлана Чудуровна – частнопрактикующий оценщик.

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 22.08.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 06.08.2024 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 4 881 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 26.07.2024 № 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 26.07.2024 № 120-07/24, пояснила следующее:

- Не соответствие ч. 1 п. 1 ФСО № 3. На стр. 5 задание на оценку не подписано заказчиком и оценщиком.
- Не соответствие п. 11 ФСО № 7. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

В представленном отчете в стр. с 23 по 31 оценщиком проанализирована

рынок недвижимости 2023 года, когда дата оценки оспариваемого объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2023 г.

На стр. 44 оценщиком корректировка на условия сделки принята по данным Справочника оценщика недвижимости – 2023 под ред. Лейфера Л.А. с корректирующим коэффициентом 14,2%. Должно быть применена корректировка – 10,9% по данным справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А., так как дата оценки объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2023 и соответственно расчет кадастровой стоимости неправильно.

- Не соответствие п.11 ФСО № 3. На стр. 48 отчета отсутствует ссылка на формулу

- Не соответствие п.4 ФСО 3. На стр.43 оценщиком выбраны объекты аналоги (далее - ОА) периоды которых размещены в октябре и ноябре (ОА-1 выбран октябрь 2023 г., ОА-2 выбран ноябрь 2023 г., ОА-3 выбран сентябрь 2023 г.), тогда как дата оспаривания на дату 01.01.2023 г.

- Не соответствие п. 22 ФСО 7. На стр. 45-46 оценщиком корректировка на дату сделки у всех объектов - аналогов применена на основании калькулятора уровня инфляции, который указывает на конечный месяц январь 2023, а должно быть декабрь 2022 (у ОА № 1 - -5,92%), у ОА № 2 - -6,95%, у ОА № 3 – 5,14%) и соответственно расчет кадастровой стоимости неправильно.

- Не соответствие п. 2 ФСО № 6. На стр. 43 у ОА № 1 по ссылке другая цена и дата объявления, а ОА № 2 - не открывается для ознакомления.

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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить заявление, поданное директором ООО «Тувинсельстрой» Рязановой Э.Е., об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:293 в размере его рыночной стоимости 4 881 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Цыремпилов С.А.

Сагды С.Ш.