



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

ПРОТОКОЛ № 9

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

Дата проведения: 04.12.2024

Время проведения: 14:00

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;
- 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»;
- Монгуш Марианна Макаровна – 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»;
- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик.

Председатель Комиссии сообщил, что на заседании комиссии присутствуют 3 (три) 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 04.12.2024 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 15.11.2024 № 3168-ОГ от Нордуп-оол Полины Окчаевны, поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105051:1397.

Вопрос № 1.

На заседании, проведенном 04.12.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 15.11.2024 от Нордуп-оол Полины Окчаевны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	17:18:0105051:1397
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Магистральная, д. 20 «б»
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог, под автозаправочную станцию

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 8 664 125,00 руб. по состоянию на 01.01.2022 в отчете об оценке от 10.11.2024 № 01/01-2024, составленного оценщиком Монгуш М.М., членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2024 № 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 17:18:0105051:1397 в размере 20 805 965,58 руб.

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

Выступили:

- Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 10.11.2024 № 01/01-2024, пояснила следующее:

При составлении Отчета об оценке Оценщиком допущены следующие нарушения

1. Не соответствие п. 1 ФСО № 3

«согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"»

На стр. 7 задание на оценку не подписано заказчиком.

2. Не соответствие п. 22 ФСО № 7 При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

На странице 39 оценщиком выбран ОА №2 ВРИ под ИЖС (сегмент 13), тогда как объект оценки отнесен к сегменту 4 «Под придорожный сервис».

У ОА №2 имеется разночтения площади, оценщиком выбранная площадь имеет 1158 кв.м. тогда как в объявлении написано 10 соток.

3. 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 странице 48 оценщик указывает что объект оценки имеет газоснабжение, что вызывает сомнения, с связи тем, что газоснабжения имеют МКД в центральной части города.

Оценщик Монгуш М.М. прокомментировала выявленные замечания.

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105051:1397.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С. А-Ц. – «ЗА»;

Седен Л.М. - «ЗА»;

Доржу Ш.А. – «ЗА».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105051:1397 в размере его рыночной стоимости 8 664 125,00 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А-Ц.

Секретарь Комиссии



Сагды С.Ш.