



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 18

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».

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.

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.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А.-Ц.

Секретарь комиссии



Сагды С.Ш.