



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 9

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	17:18:0105001:292
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 5 401 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 26.07.2024 № 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 26.07.2024 № 119-07/24, 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 32 оценщиком проанализирована

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

Также оценщиком при расчете использованы объекты – аналоги после даты оценки, т.е. у ОА № 1 дата - октябрь 2023, у ОА № 2- ноябрь 2023, у ОА № 3 – сентябрь 2023.

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.

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.

На стр. 48 Отчета оценщиком приведенная формула некорректна, ссылка отсутствует 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 17:18:0105001:292 в размере его рыночной стоимости 5 401 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Цыремпилов С.А.

Сагды С.Ш.