



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

ПРОТОКОЛ № 11

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

Дата проведения: 19.12.2024

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;

- Доржу Шуглур Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва»;

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик.

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»;

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 19.12.2024 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 03.12.2024 № 3214-ОГ от [redacted], поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105015:1236.

Вопрос № 1.

На заседании, проведенном 19.12.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 03.12.2024 от [redacted] заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Жилой дом
Кадастровый номер	17:18:0105015:1236
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Нивелирная, д. 8г

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 6 725 00,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 26.11.2024 № 60/22/11/24, составленного оценщиком ООО «Эксперт-Оценка» Андреевым О.В., членом НП «СОО «Экспертный совет».

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 17:18:0105015:1236 в размере 12 378 316,8 руб.

Членами Комиссии рассмотрен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и установлено следующее.

Рыночная стоимость объекта оценки определена оценщиком сравнительным и затратным подходами, доходный не применялся.

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. 4 задание на оценку не подписано заказчиком.

2. На стр.18 Оценщиком в полном объеме не проанализированы анализ рынка (оценщиком представлен только 3 объекта аналога, которые использовал в расчетах).

Тогда как даже по данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2023 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости ОКС -жилые дома найдено 83 предложений из группы 2 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)».

Нарушены требования п. 5 ФСО 5, указывающие о том, что «рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке).

3. На стр. 33 -35 оценщиком не производился корректировки на дату предложения, местоположение. Оценщик считает, что все аналоги представлены в сопоставимый период, однако рост и падение цен на рынке недвижимости до даты оценки может изменяться даже с разницей месяц.

Тогда как использование данных сайта «Калькулятор инфляции» при расчете рыночной стоимости с использованием корректировки на дату предложения дает более понятное видение изменения цены. По нашим расчетам корректировки на дату предложения должны быть применены в соответствии с калькулятором инфляции к объекту – аналогу № 1 – 11,92%, а к объектам- аналогам № 2 и № 3 – 9,54%

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105015:1236.

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»;

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ».

По результатам рассмотрения заявления комиссия единогласно РЕШИЛА:

- Отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105015:1236 в размере его рыночной стоимости 6 725 000,00 рублей.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А-Ц.

Секретарь Комиссии



Сагды С.Ш.