



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 15

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

Дата проведения: 13.11.2024

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:

- Саая Аян Хураган-оолович – 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, в соответствии с пунктом 6 Порядка работы Комиссии, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, от А. А. Монгуш 06.11.2024 г. поступило заявление о самоотводе (отводе) члена комиссии при голосовании.
- 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»;
- Литвинова Наталья Александровна- представитель ООО «БазаПотребсоюз»

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 13.11.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 17.10.2024 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер	17:18:0105050:589
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Мира д.13
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 43 779 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 05.09.2024 № 527-3/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., 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 17:18:0105050:589 в размере 62 570 177,18 руб.

При рассмотрении представленного отчета от 05.09.2024 № 527-1/2024 комиссия выявила следующие нарушения:

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 стр.54 в расчете стоимости объекта капитального строительства для объекта-аналога №1 применённая корректировка (0,81) оценщиком в Отчете, корректировка на физического состояния считается ошибочным, определить состояние по скриншотам или фотографиям объявление определить невозможно.

Та же на стр.54 применена корректировка (0,89) на ограниченность доступа к объекту аналогу №1 вызывает объективные сомнения введенная оценщиком корректировки, идентифицировать объект аналог не удалось по ссылке указанном Отчете, так же объект аналог находится на земельном участке с площадью 12 соток.

На стр.48 представленным данным оценщика ОА№3 находится по адресу: г. Кызыл, ул. Энергетиков д.3, под назначением Производственно-складское, тогда как при анализе кадастрового номера 17:18:0105019:1259 из публичной кадастровой карты объект аналог №3 находится по адресу: г. Кызыл, ул. Энергетиков д.1 Б и назначением Гараж

На стр. 49 ОА №1 оценщиком указана в строке Этажность-2 этажа, в том числе подземный. Из скрина на странице 68 видно, что этажность ОА №1 -1 из 1.

На странице 5 в 1 строке не верно указана площадь объекта оценки, вместо 3678,8кв.м. там указан 1085,39кв.м.

Не соответствие п.8 ФСО №6 - в тексте отчета об оценке должны присутствовать подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).

На стр. 68,69,71 Отчета оценщиком приведенные ссылки на объекты аналоги не работают, все 3 объекта аналога идентифицировать не удалось по ссылке.

Таким образом, факт завышения кадастровой стоимости по сравнению с рыночной стоимостью объекта капитального строительства не нашел своего подтверждения, равно как факт нарушения данной кадастровой стоимостью прав заказчика, как налогоплательщика, плательщика сборов.

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.

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:589.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:589 в размере его рыночной стоимости 43 779 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А-Ц.

Секретарь Комиссии



Саая А.Х.