



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

ПРОТОКОЛ № 6

**заседания 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».

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 22.08.2024 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 06.08.2024 № 3488 от Рязановой Э.Е. директора ООО «Тувинсельстрой», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105001:295.
2. О рассмотрении заявления от 06.08.2024 № 3489 от Рязановой Э.Е. директора ООО «Тувинсельстрой», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105001:292.
3. О рассмотрении заявления от 06.08.2024 № 3490 от Рязановой Э.Е. директора ООО «Тувинсельстрой», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105001:293.

Вопрос № 1.

На заседании, проведенном 22.08.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, 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	17:18:0105001:295
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 11 440 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 26.07.2024 № 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 от 26.07.2024 № 118-07/24, пояснила следующее:

- Не соответствие п. 2 ФСО № 6. На стр. 48 отчета отсутствует ссылка на формулу.
- Не соответствие п. 11 ФСО № 7. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

На стр.43 оценщиком выбраны объекты аналоги (далее-ОА) периоды которых размещены в сентябре, октябре и ноябре (ОА-1 выбран октябрь 2023 г., ОА-2 выбран ноябрь 2023 г., ОА-3 выбран сентябрь 2023 г.), тогда как дата оспаривания на дату 01.01.2023г.

На стр. 45 - 46 взяты неправильные корректировки уровня инфляции По данным оценщика Аналог №1 — 5,18%, Аналог № 2 — 6,23%, Аналог № 3 — 4,40%.

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. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:295.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить заявление, поданное директором ООО «Тувинсельстрой» Рязановой Э.Е., об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:295 в размере его рыночной стоимости 11 440 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос № 2

На заседании, проведенном 22.08.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, 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 сделку 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.

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. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:292.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ».

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.

Вопрос №3

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	17:18:0105001:293
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 144, пом. 1 этаж с 15 по 19, 2 этаж с 9 по 12 Лит А1.
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 4 881 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 26.07.2024 № 120-07/24, 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 17:18:0105001:293 в размере 6 251 093,17 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 № 120-07/24, 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 31 оценщиком проанализирована рынок недвижимости 2023 года, когда дата оценки оспариваемого объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2023 г.

На стр. 44 оценщиком корректировка на условия сделку 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.

- Не соответствие п.11 ФСО № 3. В тексте отчета об оценке должны присутствовать подтверждение полученной из внешних источников информации, 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. 48 отчета отсутствует ссылка на формулу

- Не соответствие п.4 ФСО 3 - В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и

другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

На стр.43 оценщиком выбраны объекты аналоги (далее-ОА) периоды которых размещены в октябре и ноябре (ОА-1 выбран октябрь 2023 г., ОА-2 выбран ноябрь 2023 г., ОА-3 выбран сентябрь 2023 г.), тогда как дата оспаривания на дату 01.01.2023 г.

- 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. 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.

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. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:293.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»;

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»;

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить заявление, поданное директором ООО «Тувинсельстрой» Рязановой Э.Е., об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:293 в размере его рыночной стоимости 4 881 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии



Цыремпилов С.А.

Секретарь Комиссии



Сагды С.Ш.