



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

РЕШЕНИЕ № 11

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

Дата проведения: 06.11.2024

Время проведения: 14:00

Место проведения: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.328

Заместитель Председателя Комиссии:

- Седен Людмила Михайловна – заместитель председателя Комиссии, заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Тыва;

Секретарь Комиссии:

- Саая Аян Хураган-оолович – главный специалист-оценщик государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки»

Присутствовали

Члены Комиссии:

- 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:

- 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:

- Цыремпилов Саян Аюши-Цыренович – заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Тыва;
- 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 06.11.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.328 рассмотрено поступившее в комиссию 17.10.2024 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. с1 по 7
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 11 778 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 13.09.2024 № 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.

При рассмотрении представленного отчета от 13.09.2024 № 118-07/24 комиссия выявила следующие нарушения:

Не соответствие ч. 1 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.

На стр. 5 задание на оценку не подписано заказчиком и оценщиком.

Не соответствие п. 11 ФСО № 7

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

В представленном отчете оценщиком на стр. 24-32 проанализирована рынок недвижимости и социально-экономическое развитие Республики Тыва 2023 года, когда дата оценки оспариваемого объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2023 г.

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. 42-43 у объектов-аналогов, где указана ссылка на <https://ruads.net/> - не открывается для ознакомления, что приводит к сомнению.

У ОА № 4 в объявлении дата июнь 2022 г, а оценщик указывает в отчете как декабрь 2022г и адрес объекта недвижимости отсутствует.

У ОА № 7 в объявлении дата стоит как ноябрь 2022, а не декабрь 2022 как указывает оценщик в отчете.

На стр.47 отчета примененные корректировки на дату сделки применены не корректно, что привело к сомнительным расчетам.

На стр. 50 Отчета оценщиком приведенная формула некорректна, ссылка отсутствует для ознакомления.

На стр.48 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 не подтверждена данная формула. 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

Заместитель Председателя Комиссии Седен Л.М. предложила проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105001:295.

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 11 778 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Заместитель Председателя
Комиссии
Секретарь Комиссии



Седен Л.М.
Саая А.Х.