



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

ПРОТОКОЛ № 5

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

Дата проведения: 06.08.2024

Время проведения: 16:00

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;

- Ооржак Ренат Чадамбаевич - Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике 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».

Отсутствуют на заседании Комиссии следующие члены Комиссии:

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;

- Ширижик Ольга Николаевна - генеральный директор ООО «Синтез», председатель комитета по природопользованию и экологии союза «Торгово-промышленная палата РТ»;
- Доржу Шуглур Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Тыва».

Председатель Комиссии сообщил, что на заседании комиссии присутствуют 3 (три) члена комиссии (50%). 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 06.08.2024 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 16.07.2024 № 3220 от Сизенцевой О.В. директора ООО «Чайка», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105002:322.
2. О рассмотрении заявления от 24.07.2024 № 3325 представителя по доверенности Швецов Е.П. от ООО «Ратна групп», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105023:1415.
3. О рассмотрении заявления от 24.07.2024 № 3326 представителя по доверенности Швецов Е.П. от ООО «Ратна групп», поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105023:1639.

Вопрос № 1.

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 16.07.2024 поступило заявление

от ООО «Чайка» в лице директора Сизенцевой О.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – объекта капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105002:322, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Ровенская, д. 3 «б», а именно: установление в отношении указанного объекта недвижимости его рыночной стоимости, на момент определения его кадастровой стоимости.

Рассмотрели заявление, поданное в комиссию с целью установления рыночной стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес	Размер рыночной стоимости, р.	Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость	Информация об объекте недвижимости
1.	17:18:0105002:322 Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Ровенская, д. 3 «б»	92 700 000	01.01.2023	Назначение: нежилое Наименование: Кондитерская фабрика Площадь: 4249,4 кв.м. Оценщик: Пятышев Е.С.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в размере 92 700 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 на основании отчета от 10.07.2024 № 24/02-14/01, составленного оценщиком Пятышевым Е.С., членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов 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 17:18:0105002:322 в размере 113 545 576,84 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 10.07.2024 № 24/02-14/01, пояснила следующее:

1. Не соответствие п.2 ФСО №6

На стр. 16 представлены неработающие ссылки на статью обзора итогов социально-экономического развития Российской Федерации и данных

социально-экономического развития Республики Тыва, в связи с чем невозможно идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки.

2. В соответствии с п. 11 ФСО № 7, который предусматривает, что анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

На стр. 19 оценщик пишет, что в результате исследований предложений за период, предшествующий дате оценке, оценщиком не выявлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов в месте расположения объекта оценки, г. Кызыл.

По данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2023 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства (далее-ОКС) офисно-торгового назначения найдено 44 объекта.

Всего выборка состоит из 44 ОКС. Площади ОКС колебались от 500 кв.м. до 25 280 кв.м. Удельные цены ОКС колебались от 498,6 до 106 610,7 руб./1 кв.м., среднее значение – 35 430,5 руб./1 кв.м., без учета возможного торга.

Выборка была произведена на основании выборки, произведенной оценщиком в отчете, и соответствует приведенным ниже критериям:

- дата предложения – с января 2019 года по декабрь 2022 года, временной период расширен с целью обеспечить наиболее полную информацию об исследуемом сегменте рынка, расширить базу данных;
- категория земель – земли населенных пунктов (наличие информации о категории земель или возможность ее установить по косвенным признакам в соответствии с Земельным Кодексом РФ);
- вид права – право собственности.

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 группы, к которой принадлежит оцениваемый объект, развит достаточно. Оценщик нарушает пп. б) п. 11 ФСО № 7. Выбор объектов в качестве аналогов следует считать необоснованным.

3. **Не соответствие п.12 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. 38 оценщиком используется корректировка на этаж расположения по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», тогда как дата оспаривания на дату 01.01.2023г. Справочник издан позже даты, на которую оспаривается кадастровая стоимость объекта оценки.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105002:322.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ЗА»;

Седен Л.М. - «ЗА»;

Ооржак Р.Ч. – «ПРОТИВ».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105002:322 в размере его рыночной стоимости 92 700 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2.

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ от 24.07.2024 поступило заявление от представителя по доверенности Швецово́й Е.П. ООО «Ратна групп» об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – объекта капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105023:1415, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Красноармейская, д. 137, а именно: установление в отношении указанного объекта недвижимости его рыночной стоимости, на момент определения его кадастровой стоимости.

Рассмотрели заявление, поданное в комиссию с целью установления рыночной стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес	Размер рыночной стоимости, р.	Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость	Информация об объекте недвижимости
1.	17:18:0105023:1415	101 267 000	01.01.2023	Назначение: нежилое

	<p>Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Красноармейская, д. 137</p>			<p>Наименование: нежилые здания Площадь: 6650,1 кв.м. Оценщик: Монгуш А.А.</p>
--	---	--	--	--

Рыночная стоимость объекта оценки определена в размере 101 267 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 на основании отчета от 16.07.2024 № 697/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «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 17:18:0105023:1415 в размере 201 995 714,09 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 10.07.2024 № 24/02-14/01, пояснила следующее:

1. 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. 36 отсутствует ссылка на методический материал – Едророва В.Н. Общая теория статистики, 2001 г., Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах, 2004 г.

На стр. 36 отсутствует ссылка на формулу однородность выборки объектов – аналогов.

На стр. 37 оценщик указывает год постройки объекта оценки неправильно, должно быть 1999 г, а не 2003г.

На стр. 37 отсутствует ссылка на справочник – Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, 2009 г.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105023:1415.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ЗА»;

Седен Л.М. - «ЗА»;

Ооржак Р.Ч. – «ЗА».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105023:1415 в размере его рыночной стоимости 101 267 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 3.

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ от 24.07.2024 поступило заявление от представителя по доверенности Швецовой Е.П. ООО «Ратна групп» об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – объекта капитального строительства с кадастровым номером 17:18:0105023:1639, расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Тувинских Добровольцев, д. 24, а именно: установление в отношении указанного объекта недвижимости его рыночной стоимости, на момент определения его кадастровой стоимости.

Рассмотрели заявление, поданное в комиссию с целью установления рыночной стоимости объекта недвижимости:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес	Размер рыночной стоимости, р.	Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость	Информация об объекте недвижимости
1.	17:18:0105023:1639 Российская Федерация, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Тувинских Добровольцев, д. 24	77 858 000	01.01.2023	Назначение: нежилое Наименование: Торгово-офисное здание Площадь: 3696,7 кв.м. Оценщик: Монгуш А.А.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в размере 77 858 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 на основании отчета от 16.07.2024 № 698/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «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 17:18:0105023:1639 в размере 112 286 665,81 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 10.07.2024 № 24/02-14/01, пояснила следующее:

1. В соответствии с п. 11 ФСО № 7, который предусматривает, что анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

На стр. 21 оценщик пишет, что в результате исследований предложений за период, предшествующий дате оценке, оценщиком не выявлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов в месте расположения объекта оценки, г. Кызыл.

По данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Республики Тыва 2023 года объектов-аналогов, соответствующих выборке, необходимой для расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства (далее-ОКС) офисно-торгового назначения найдено 34 объектов. Все найденные объекты (предложения об их продаже) относятся к коду расчета 0400 - «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», 0402 – «Магазины более 250 кв. м» и 0403 – «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий и концертных залов....., торгово-складские объекты, торговые базы».

Всего выборка состоит из 34 ОКС. Площади ОКС в городе Кызыле колебались от 400 кв.м. до 1237,9 кв.м. Удельные цены ОКС колебались от 800 до 81 967 руб./1 кв.м., среднее значение – 36028 руб./1 кв.м., без учета возможного торга.

Выборка была произведена на основании выборки, произведенной оценщиком в отчете, и соответствует приведенным ниже критериям:

- дата предложения – с января 2019 года по декабрь 2022 года, временной период расширен с целью обеспечить наиболее полную информацию об

исследуемом сегменте рынка, расширить базу данных;

- категория земель – земли населенных пунктов (наличие информации о категории земель или возможность ее установить по косвенным признакам в соответствии с Земельным Кодексом РФ);

- вид права – право собственности.

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 группы, к которой принадлежит оцениваемый объект, развит достаточно.

2. 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. 36 отсутствует ссылка на методический материал – Едронова В.Н. Общая теория статистики, 2001 г., Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах, 2004 г.

На стр. 36 отсутствует ссылка на формулу однородность выборки объектов – аналогов.

На стр. 37 оценщик указывает возраст объекта оценки неправильно, должно быть 5 лет, а не 7 лет.

На стр. 37 отсутствует ссылка на справочник – Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, 2009 г.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105023:1639.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ЗА»;

Седен Л.М. - «ЗА»;

Ооржак Р.Ч. - «ЗА».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105023:1639 в размере его рыночной стоимости 77 858 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Цыремпилов С.А.

Сагды С.Ш.