



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

РЕШЕНИЕ № 4

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

Дата проведения: 25.06.2024

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;

- 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 Марианна Макаровна — директор государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки».

Отсутствуют на заседании Комиссии следующие члены Комиссии:

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

- Ширижик Ольга Николаевна - генеральный директор ООО «Синтез», председатель комитета по природопользованию и экологии союза «Торгово-промышленная палата РТ»;

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

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Минземимуществе РТ 11.06.2024 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.

№ 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»	83 540 000	31.05.2024	Назначение: нежилое Наименование: Кондитерская фабрика Площадь: 4249,4 кв.м. Оценщик: Пятышев Е.С.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в размере 83 540 000,00 руб. по состоянию на 31.05.2024 на основании отчета от 03.06.2024 № 24/02-14, 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.

В результате рассмотрения заявления комиссией УСТАНОВЛЕНО:

При составлении Отчета об оценке Оценщиком допущены следующие нарушения оценочного законодательства в РФ:

1. Нарушение ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

На стр. 3 не верно указана задача оценки – оценщик пишет, что для установления кадастровой стоимости земельного участка, хотя отчет составлен для установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства.

На стр. 3 не верно указана дата оценки – 31 мая 2024 года, в соответствии с п. 7 ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость оспаривается на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость, то есть 01.01.2023г.

Дальнейшая проверка отчета является не целесообразной.

На стр. 7 указана гиперссылка на социально-экономическую ситуацию в Алтайском крае, что к отчету не имеет никакого отношения.

На стр. 12 оценщик пишет, что осмотр объекта оценки проведен 31.05.2024 г., а на страницах 12-13 отчета приведена фототаблица, в которой на улице лежит снег.

На стр. 17-22 приведен обзор социально-экономической ситуации в Кемеровской области.

2. 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 случаях, 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).

Так на стр. 34 оценщиком выбраны объекты аналоги (далее-ОА), периоды размещения предложений которых в октябре и ноябре, тогда как дата оспаривания должна быть на дату 01.01.2023г.

ОА-1 выбран 29.05.2024 г.

ОА-2 выбран 22.05.2024 г.

ОА-3 выбран 20.05.2024 г.

3. На стр. 15 Отчета за наиболее эффективное использование оцениваемого объекта принимается его уже существующее и законодательно разрешённое функционирование (Кондитерская фабрика), что **не соответствует п. 13 ФСО 7** – наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На стр. 13-14 на фотографиях с осмотра объекта оценки понятно, что объект используется в качестве торговых помещений.

4. 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. 23 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.

Между тем, 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 25 объектов. Все найденные объекты (предложения об их продаже) относятся к коду расчета 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 25 ОКС. Площади ОКС колебались от 4 кв.м. до 11 573,70 кв.м. Удельные цены ОКС колебались от 939,01 до 152 628,22 руб./1 кв.м., среднее значение – 41 193,49 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 в Республике Тыва, к которой принадлежит оцениваемый объект, развит достаточно. Оценщик нарушает пп. б) п. 11 ФСО № 7. Выбор объектов в качестве аналогов следует считать необоснованным. Выбранные

объекты-аналоги находятся в г. Минусинск, Абакан. Считаем это необоснованным, поскольку рынок недвижимости сегмента «офисно-торговая застройка» достаточно развит в Республике Тыва.

На стр. 24- 26 указаны предложения о продаже зданий и помещений офисно-торгового назначения (14 предложений), из них только 3 предложения в Тыва, остальные в Абакане, Минусинске. Кроме того, в этих предложениях приведены объекты как торгово-офисного назначения, так и иные объекты, такие как гостиницы, кафе, свободного назначения. Между тем, как указывалось ранее по аналогичным сегмент «Офисно-торговая застройка» в Республике Тыва достаточно развит, необходимо было анализировать в большей мере рынок недвижимости Тывы.

5. 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. 36 отчета отсутствует ссылка на формулу.

6. На стр. 98-119 приложены незаверенные заявителем копии выписки из ЕГРН на объект капитального строительства и технического паспорта здания. На стр. 120-121 приложены незаверенные оценщиком документы, подтверждающие квалификацию оценщика.

7. Оценщиком не принят во внимание корректирующий коэффициент для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта-аналога.

Для ОА-1, 3 коэффициент составил 1,03, для ОА-2 он составил 0,97.

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.

Напротив, все вышеуказанные нарушения в совокупности привели к необоснованному занижению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

С учетом вышеизложенного, были допущены существенные нарушения федеральных стандартов оценки, методологии оценочной деятельности. 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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить заявление, поданное ООО «Чайка» в лице директора Сизенцевой О.В., об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105002:322 в размере его рыночной стоимости 83 540 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



Цыремпилов С.А.

Сагды С.Ш.