



**МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА**

ПРОТОКОЛ № 7

**заседания 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:

- 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».

Заместитель Председателя Комиссии сообщил, что на заседании комиссии присутствуют 3 (три) 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 06.11.2024 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 17.10.2024 № 4613 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.
2. О рассмотрении заявления от 17.10.2024 № 4612 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 17.10.2024 № 4611 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.
4. О рассмотрении заявления от 15.10.2024 № 4569 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны, поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105050:553.
5. О рассмотрении заявления от 15.10.2024 № 4570 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны, поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105050:589.
6. О рассмотрении заявления от 15.10.2024 № 4571 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны, поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером: 17:18:0105050:563.

Вопрос № 1.

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. с 1 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.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 13.09.2024 № 118-07/24, пояснила следующее:

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 проводился 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.

Результаты голосования:

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

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 11 778 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос № 2

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 | 17:18:0105001:292 |
| 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 4 759 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 13.09.2024 № 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 13.09.2024 № 119-07/24, пояснила следующее:

Не соответствие 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, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

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.

На стр. 46 оценщиком корректировка на условия сделки 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. 47 взяты неправильные корректировки уровня инфляции

По данным оценщика

Аналог №1, №2—1,63%

Аналог №3—2,65%

По данным Учреждения

Аналог №1, №2—0,78%

Аналог №3—1,80%

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.31 открытие источника информации не представляется возможным:
https://mert-tuva.ru/wp-content/uploads/2023/10/itogi_ser_respubliki_tyva_za_9_mes_i_oczenka_2023_g.pdf

На стр. 50 отчета отсутствует ссылка на формулу:

$$K=(1/(|S1...n|+1))/(1/(|(S1|+1)+1/(|S2|+1)+...+1/(|Sn|+1)))$$

На странице 56 объект аналог №3 выбранный оценщиком размещен на сайте https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000061080000000022_1, по итогам размещения на сайте <https://torgi.gov.ru> аукцион не состоялся. Также при проведенном анализе рынка недвижимости объекты аналоги из 7 группы- Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, цены варьируются от 3 220 000 до 120 000 000 млн. рублей. Цена объекта аналога № 3 ставит под сомнение так как в 2022 году рынок недвижимости резко возросла.

Не соответствие 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.

стр. 21 таблица 7 оценщиком указан сегмент рынка, к которому относится объект оценки -Недвижимость специального назначения, тогда как объект

оценки наиболее подходящее коммерческая недвижимость (Административно-бытовые, офисные, производственно-промышленное, торговые). Также на странице 36 оценщиком выбрана наиболее эффективным использованием объекта будет использование его в качестве помещения производственно-складского и сходного с ним назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского и сходного с ним назначения.

Также, Учреждением был произведен расчет, где объект-аналог №3 выбран <https://kuzyl.cian.ru/sale/commercial/263880739/> и при расчете рыночная стоимость-оценки составило 6 861 475,58 рублей. 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.

Заместитель Председателя Комиссии Седен Л.М. предложила 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:

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 4 759 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос №3

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 | 17:18:0105001:293 |
| 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 4 880 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 13.09.2024 № 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 13.09.2024 № 120-07/24, пояснила следующее:

Не соответствие 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, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

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.

На стр. 46 оценщиком корректировка на условия сделки 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. 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. 50 отчета отсутствует ссылка на формулу:

$$K=(1/(|S1...n|+1))/(1/(|S1|+1)+1/(|S2|+1)+...+1/(|Sn|+1))$$

На стр.31 открытие источника информации не представляется возможным:
https://mert-tuva.ru/wp-content/uploads/2023/10/itogi_ser_respubliki_tyva_za_9_mes_i_oczenka_2023_g.pdf

На странице 56 объект аналог №3 выбранный оценщиком размещен на сайте https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000061080000000022_1, по итогам размещения на сайте <https://torgi.gov.ru> аукцион не состоялся. Также при проведенном анализе рынка недвижимости объекты аналоги из 7 группы- Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, цены варьируются от 3 220 000 до 120 000 000 млн. рублей. Цена объекта аналога № 3 ставит под сомнения так как в 2022 году рынок недвижимости резко возросла.

Не соответствие 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. 21 таблица 7 оценщиком указан сегмент рынка, к которому относится объект оценки -Недвижимость специального назначения, тогда как объект оценки наиболее подходящее коммерческая недвижимость (Административно-бытовые, офисные, производственно-промышленное, торговые). Также на странице 36 оценщиком выбрана наиболее эффективным использованием объекта будет использование его в качестве помещения производственно-складского и сходного с ним назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского и сходного с ним назначения.

Также, Учреждением был произведен расчет, где объект-аналог №3 выбран <https://kuzyl.cian.ru/sale/commercial/263880739/> и при расчете рыночная стоимость-оценки составило 5 997 329,264 рублей.

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.

Заместитель Председателя Комиссии Седен Л.М. предложила 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:

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 4 550 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос №4, №5, №6.

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.

В связи с отсутствием кворума, рассмотрения заявлений, указанных в повестке дня по вопросам №4,5,6 настоящего протокола, перенесено на 13.11.2024в 14:00 часов.

Заместитель
Председателя комиссии

Секретарь Комиссии



Седен Л.М.

Саая А.Х.