



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

ПРОТОКОЛ № 8

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

Дата проведения: 13.11.2024

Время проведения: 14:00

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:

- Саая Аян Хураган-оолович – 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, 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.
- 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»;
- Литвинова Наталья Александровна- представитель ООО «БазаПотребсоюз»

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 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 13.11.2024 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 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.
2. 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.
3. 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 13.11.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 17.10.2024 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер	17:18:0105050:553
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Мира

	д.13
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 23 860 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 05.09.2024 № 725-1/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., 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 17:18:0105050:553 в размере 36 382 507,81 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 05.09.2024 № 725-1/2024, 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. 20 отсутствует ссылка на справочник – Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, 2003г.

На стр. 24 у предложения № 2 площадь и цена различаются (в скриншоте площадь указана 1110 кв.м и цена 29 000 000р, а по ссылке – площадь 875,5 кв.м., а цена – 30 000 000р).

На стр. 26 у предложений № 8 о продаже комплекса помещений и № 9 о продаже нежилого здания ссылка не активная (по ссылке не нашлись данные предложения), это приводит к сомнению использованных объектов - аналогов для расчета.

Председатель Комиссии Цыремпилов С. А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:553.

Результаты голосования:

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

- Цыремпилов С. А-Ц. – «ПРОТИВ»;
- Седен Л.М. - «ЗА»;
- Доржу Ш.А. – «ЗА».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:553 в размере его рыночной стоимости 23 860 000 рублей, установленной в отчете об оценке.

Вопрос № 2

На заседании, проведенном 13.11.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 17.10.2024 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер	17:18:0105050:589
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Мира д.13
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 43 779 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 05.09.2024 № 527-3/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., 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 17:18:0105050:589 в размере 62 570 177,18 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 05.09.2024 № 527-3/2024, пояснила следующее:

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.54 в расчете стоимости объекта капитального строительства для объекта-аналога №1 применённая корректировка (0,81) оценщиком в Отчете, корректировка на физического состояния считается ошибочным, определить состояние по скриншотам или фотографиям объявление определить невозможно.

Та же на стр.54 применена корректировка (0,89) на ограниченность доступа к объекту аналогу №1 вызывает объективные сомнения введенная оценщиком корректировки, идентифицировать объект аналог не удалось по ссылке указанном Отчете, так же объект аналог находится на земельном участке с площадью 12 соток.

На стр.48 представленным данным оценщика ОА№3 находится по адресу: г. Кызыл, ул. Энергетиков д.3, под назначением Производственно-складское, тогда как при анализе кадастрового номера 17:18:0105019:1259 из публичной кадастровой карты объект аналог №3 находится по адресу: г. Кызыл, ул. Энергетиков д.1 Б и назначением **Гараж**

На стр. 49 ОА №1 оценщиком указана в строке Этажность-**2 этажа, в том числе подземный**. Из скрина на странице 68 видно, что этажность ОА №1 -**1 из 1**.

На странице 5 в 1 строке не верно указана площадь объекта оценки, вместо 3678,8кв.м. там указан 1085,39кв.м.

Не соответствие п.8 ФСО №6 - в тексте отчета об оценке должны присутствовать подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, 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. 68,69,71 Отчета оценщиком приведенные ссылки на объекты аналоги не работают, все 3 объекта аналога **идентифицировать не удалось по ссылке**.

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-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:589.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С. А-Ц. – «ПРОТИВ»;
Седен Л.М. - «ЗА»;
Доржу Ш.А. – «ЗА».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:589 в размере его рыночной стоимости 43 779 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Вопрос №3

На заседании, проведенном 13.11.2024 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 17.10.2024 от ООО «БазаПотребсоюз РТ» в лице Литвиновой Натальи Александровны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер	17:18:0105050:563
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Мира д.13
Назначение	Нежилое

Поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 34 774 145,66 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 05.09.2024 № 527-2/2024, составленного оценщиком Монгуш А.А., 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 17:18:0105050:563 в размере 56 738 145,66 руб.

Выступили:

Заместитель директора – начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» Монгуш А.А. по представленному отчету от 05.09.2024 № 527-2/2024, пояснила следующее:

1. Не соответствие п.8 ФСО №6 - в тексте отчета об оценке должны присутствовать подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, 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. 47 Отчета оценщиком приведенные ссылки на объекты аналоги не работают, все 3 объекта аналога **идентифицировать не удалось по ссылке.**

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.54 в расчете стоимости объекта капитального строительства для объекта-аналога №1 применённая корректировка (0,81) оценщиком в Отчете на физического состояния считается ошибочным, определить состояние по скриншотам или фотографиям объявления определить невозможно.

Та же на стр.54 применена корректировка (0,89) на ограниченность доступа к объекту аналогу №1 вызывает объективные сомнения введенная оценщиком корректировка, так как объект аналог находится в здании на земельном участке с площадью 12 соток. Таким образом применение корректировки считается ошибочным.

Далее Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

На стр. 5 площадь объекта оценки указан неправильно.

На стр.72 представленным данным Оценщика из публичной кадастровой карты объект аналог №1 находится на улице Дружба, по другим представленным данным Оценщика на ул. Правобережная.

На стр.73-74 объекта аналога №3 адреса не сходятся, по представленным скринам Оценщика ОА №3 находится ул. Энергетиков 3, а по кадастровому номеру (17:18:0105019:1259) ул. Энергетиков 1«б».

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-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:563.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С. А-Ц. – «ПРОТИВ»;

Седен Л.М. - «ЗА»;

Доржу Ш.А. – «ЗА».

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105050:563 в размере его рыночной стоимости 34 774 145 рублей 66 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель комиссии



Цыремпилов С. А-Ц.

Секретарь Комиссии

Саая А.Х.