



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: 29.05.2025

Время проведения: 10:00

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:

- Седен Людмила Михайловна – заместитель председателя Комиссии, заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Тыва;
- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;

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»;
- Монгуш Марианна Макаровна – частнопрактикующий оценщик;
- Кыргыс Аяна Алексеевна – генеральный директор АО «Тывастрой».

Отсутствуют на заседании Комиссии следующие члены Комиссии:

- Доржу Шуглур Александрович - исполнительный директор регионального объединения работодателей «Союз промышленников и предпринимателей 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».

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 29.05.2025 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 21.05.2025 № 2299 от генерального директора АО «Тувастрой» поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1023.
2. О рассмотрении заявления от 30.04.2025 № 340-ОГ от Тунева В.Н. поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:65.
3. О рассмотрении заявления от 30.04.2025 № 341-ОГ от Туновой В.В. поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:672.

Вопрос № 1.

На заседании, проведенном 29.05.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 21.05.2025 от генерального директора АО «Тувастрой» заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Объект капитального строительства
Назначение	Нежилое
Наименование	Административное здание
Кадастровый номер	17:18:0105024:1023
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Красноармейская, д. 76

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 61 286 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2023 в отчете об оценке от 20.05.2025 № 08/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровной, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

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 января 2023 года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1023 в размере 99 348 833,47 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 08/01-2025 от 20.05.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Нарушение п. 11 ФСО № 7.

В нарушение этого пункта в отчёте об оценке:

- на стр. при анализе локального местоположения оценщик описывает объект оценки: *«Рядом с Объектом оценки располагаются объекты авторынок «Мажалык», магазин автозапчастей, филиал ПАО Сбербанк, ГБПОУ «Тувинский строительный техникум», высотные многоэтажные дома. Рядом проходит оживленная асфальтированная автомобильная дорога улица Калинина. В целом местоположение можно охарактеризовать как хорошее».*

Для обеспечения точности и достоверности оценки важно, чтобы все данные, включая описание района и расположение Объекта, были актуальными на дату оценки. В данном случае несоответствие между датой оценки и описанием района может вызвать вопросы о достоверности и объективности проведенной оценки.

2. Нарушение пп. «е» п. 22 ФСО № 7.

На стр. 73 ОА № 1 с видом использования «для строительства станции технического обслуживания» относит к сегменту офисно-торговой застройки, ОА №1 корректнее отнести к сегменту под придорожный сервис. И вследствие чего на стр. 79 оценщик при расчете рыночной стоимости земельного участка не учел корректировку на функциональное использование для ОА №1.

3. Нарушение п. 23 ФСО № 7.

На стр. 91 при определении коэффициента капитализации оценщик принял значение в размере 0,15 *«для объектов недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком».* По нашему мнению, корректнее всего использовать среднее значение коэффициента капитализации, потому как объект оценки находится в хорошей локации, где высокий доступ для автомобильные и пешеходов.

Оценщик Монгуш М.М. прокомментировала выявленные замечания.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1023.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ЗА»
Седен Л.М. - «ЗА»
Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»

«ПРОТИВ» – 1, «ЗА» – 2

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1023 в размере его рыночной стоимости 61 286 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Вопрос № 2.

На заседании, проведенном 29.05.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 30.04.2025 от Тунева Виктора Николаевича заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	17:18:0105005:65
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Московская, д. 24
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под производственную базу

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 18 292 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2022 в отчете об оценке от 29.04.2025 № 07/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровой, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2024 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01 января 2022 года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:65 в размере 51 339 558,64 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 07/01-2025 от 29.04.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Несоответствие п. 1 ФСО № III - *Согласование задания на оценку осуществляется между заказчиком и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, посредством подписания задания в рамках договора на оценку (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме, если оценка проводится на основе отличных от договора условиях, установленных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".*

В представленном отчете на стр. 7 задание на оценку не было подписано заказчиком, что является нарушением данного пункта.

2. На стр. 51 при формировании заключения о применимости методов оценки недвижимости, оценщик основывался на устаревшей версии Федерального стандарта оценки - «Согласно пунктам 11 и 24 ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, оценщик имеет право использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик также вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.».

Однако отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

3. Не соответствие п. 11 ФСО № 7 - *для определения стоимости недвижимости оценщик проводит 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.*

Оценщик в представленном отчете на стр.30 пишет, что – «на рынке земельных участков сегмента «Предпринимательство» по состоянию на дату оценки в Республике Тыва всего в качестве объектов аналогов рассматриваются 323 земельных участков.»

Также на стр. 31 Оценщик пишет, что согласно Отчету № 17/3-2022 по коду расчета 04:040 свидетельствует о наличии 183 земельных участках, при этом оценщик указывает что минимальный удельный показатель стоимости за 1 кв.м – 2,46 руб., средний – 1 707,96 руб, максимальный – 38 251,5 руб.

При этом оценщик считает рынок сегмента «Предпринимательства» не развит и приведены только 12 предложений земельных участков коммерческого назначения в г. Кызыле в диапазоне от 498 руб. кв.м. до 12 000 руб. кв.м., а средний удельный показатель 4335,20 руб за 1кв.м..

Согласно данным Отчета ГКО №17/3-2022 по итогам анализа цен рынка земельных участков за 2016–2021 гг. данного сегмента по коду расчета 04:040 расчета вида использования минимальный удельный показатель стоимости составляет - 1,56 руб, средний – 1749,90 руб, максимальный – 41 666,67 руб., Также в г. Кызыле имеется 135 сделок и предложений из сегмента «Предпринимательство».

Из приведенной выше информации видно, что рынок 4 сегмента «Предпринимательство» в Республике Тыва развит достаточно, а также оценщиком в представленном отчете полностью не проанализированы данные сделки и не учтены в анализе рынка и при расчете рыночной стоимости, в связи с чем привело к существенному занижению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

4. Не соответствие п. 22 ФСО № 7 *в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для*

всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

на стр. 32 Оценщик выбрал объекты аналоги, которые площади и стоимость существенно разные с объектом оценки.

Оценщик Монгуш М.М. прокомментировала выявленные замечания.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:65.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ПРОТИВ»

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»

«ПРОТИВ» – 3, «ЗА» – 0

По результатам рассмотрения заявления комиссия единогласно РЕШИЛА:

- отклонить поданное заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:65 в размере его рыночной стоимости 18 292 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Вопрос № 3.

На заседании, проведенном 29.05.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 1б, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 30.04.2025 от Туневой Виктории Викторовны заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	17:18:0105005:672
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, возле ул. Московская, д. 24
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под производственную базу

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 5 562 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2022 в отчете об оценке от 29.04.2025 № 06/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровой, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация

оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2024 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий земель, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01 января 2022 года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:672 в размере 10 625 854,08 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 06/01-2025 от 29.04.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Не соответствие п. 1 ФСО № III «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"»

В нарушение данного пункта на стр. 7 задание на оценку не подписано заказчиком.

2. На странице 53 при формировании заключения о применимости методов оценки недвижимого имущества оценщик опирался на устаревшую редакцию Федерального стандарта оценки «Согласно п. 11 и п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, оценщик может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Однако отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

3. Нарушение п. 22 ФСО № 7, п.4 ФСО V – в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Однако в качестве объекта-аналога оценщик выбрал объект-аналог № 2, который находится на Вавилинском затоне, улица Дачная. Однако этот объект - аналог значительно отличается по местоположению от оцениваемого объекта. Это существенно снижает рыночную стоимость спорного объекта с кадастровым номером 17:18:0105005:672, расположенного в г. Кызыле, возле улицы Московской, дом 24.

В результате анализа данных Учреждение произвело перерасчет (по тем же данным оценщика), только исключив объекты-аналоги №2 и № 5 из сравнительного анализа и оставив только объекты-аналоги №1, №3 и №5 для проверки правильности выборки объектов аналогов, вследствие чего коэффициент вариации с аналогами №1, №3 и №5 составил 9,2%, что намного ниже, чем с пятью аналогами.

Согласно прилагаемому расчету, рыночная стоимость спорного земельного

участка с кадастровым номером 17:18:0105005:672 при расчете с тремя аналогами составило бы 7 045 220, 00 рублей, снижение – 33,7%.

Оценщик Монгуш М.М. прокомментировала выявленные замечания.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:672.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ПРОТИВ»

Седен Л.М. - «ЗА»

Монгуш А.А. – «ПРОТИВ»

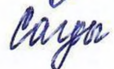
«ПРОТИВ» – 2, «ЗА» – 1

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить поданное заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105005:672 в размере его рыночной стоимости 5 562 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии

С.А-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды