



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

ПРОТОКОЛ № 2

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

Дата проведения: 22.01.2025

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:

- 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;

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

- Монгуш Алдын-Ай Александровна – частнопрактикующий оценщик;

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:

- 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 4 (четыре) члена комиссии. В соответствии с пунктом 6 Порядка работы Комиссии, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311, от члена комиссии А.А. Монгуш 17.01.2025 г. поступило заявление о самоотводе (отводе) члена комиссии при голосовании.

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 22.01.2025 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 24.12.2024 № 3292-ОГ от Носкова С.Ю. поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1427.

Вопрос № 1.

На заседании, проведенном 22.01.2025 по адресу: г. Кызыл, ул. Калинина, 16, каб.329 рассмотрено поступившее в комиссию 24.12.2024 от Носкова Станислава Юрьевича заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

| | |
|--------------------------|--|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Кадастровый номер | 17:18:0105024:1427 |
| Адрес (местоположение) | Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Тувинских Добровольцев, д. 29 |
| Назначение | Нежилое |

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 78 387 000,00 руб. по состоянию на 01.01.2023 в отчете об оценке от 16.12.2024 № 1082/2024, 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 17:18:0105024:1427 в размере 113270810,58 руб.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением проанализирован представленный Отчет № 1082/2024 от 16.12.2024 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

Полагаем необходимым обратить Ваше внимание на следующее.

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. 21 ссылка <https://ruads.org/> - не открывается для ознакомления, что приводит к сомнению. Однако оценщиком неверно указано данная ссылка, что вводит заблуждение членов Комиссии.

На стр.36 в таблице 17 выбранные объекты-аналоги № 1,3 не удалось ознакомиться по указанной ссылке, так как данный момент сайт не работает <https://ruads.org/>.

На стр. 50 отсутствует ссылка на весовых расчетах.

На стр.47-48 в приведенных расчетах (ОКС) оценщиком применены корректировки на торг (-11,2% к ОА № 1-3) и на материал стен (0,90 к ОА №1-3) верхнего значения, считаем что должно применяться корректировки среднего значения на торг (-7,5% к ОА №1-3) и на материал стен (0,92 к ОА № 1-3), чтобы отразить наиболее вероятное значение. Это позволяет получить удельную рыночную стоимость спорного объекта оценки в виде конкретного числа. Однако примененные корректировки оценщиком привели к снижению рыночной стоимости спорного объекта оценки.

Нарушение п. 5 ФСО 5. Также оценщиком не полностью проанализирована рынок недвижимости в Республике Тыва. На стр.21 оценщик пишет, что «в итоге оценщиком проанализированы всего 24 предложений за 2020-2022 года», однако при проведенном анализе рынка объектов аналогов из Отчета от 15.09.2023г. № 17/4-2023 на основании сбора данных о предложениях из открытых источников в г. Кызыле имеется более 24 предложений.

| | В | С | Д | Р | С | Т | U | V | W | X |
|-----|----------------|----------------|-----------------|----------------|---|-------------------|--------|---------|-----------------|-----------------|
| | Цена, руб. | Площадь, кв.м. | УПРС, руб/кв.м. | Тип объявления | Ссылка | Кадастровый номер | Код СВ | Код ОКС | Описание | Дата объявления |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 9 | 450 000 000 | 16,00 | 28 125 00 | Объявление | https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 09.02.2022 |
| 13 | 4 500 000 000 | 145,00 | 31 034,48 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105032-867 | | 040000 | 0400 | Республика Тыва | 06.02.2022 |
| 16 | 70 500 000 000 | 1 842,00 | 38 273,62 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105023-1030 | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 01.02.2022 |
| 17 | 44 900 000 000 | 1 111,00 | 40 414,04 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105049-1424 | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 31.01.2022 |
| 20 | 8 099 000 000 | 200,00 | 40 495,00 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105004-161 | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 20.01.2022 |
| 21 | 17 000 000 000 | 349,00 | 48 710,60 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105022-2635 | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 21.01.2022 |
| 25 | 12 000 000 000 | 80,00 | 150 000,00 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105012-556 | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 17.02.2022 |
| 26 | 1 800 000 000 | 18,00 | 100 000,00 | Объявление | https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 17.02.2022 |
| 82 | 20 000 000 000 | 940,00 | 21 276,60 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105057-707 | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 23.02.2022 |
| 42 | 24 000 000 000 | 800,00 | 30 000,00 | Объявление | https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne | | 0400 | 0400 | Республика Тыва | 01.05.2022 |
| 47 | 2 900 000 000 | 40,00 | 72 500,00 | Объявление | https://tyva.move.ru/objects/prodajetsya_1_komn | | 0400 | 0400 | Продажа здания | 02.05.2022 |
| 48 | 53 000 000 000 | 820,00 | 64 624,15 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105050-8472 | | 040000 | 0400 | Продается ба | 04.07.2022 |
| 54 | 16 000 000 000 | 260,00 | 61 538,46 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105016-338 | | 040000 | 0400 | Продам промз | 20.07.2022 |
| 61 | 19 500 000 000 | 400,00 | 48 750,00 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105005-412 | | 040000 | 0400 | В связи с пере | 23.07.2022 |
| 65 | 40 000 000 000 | 1 000,00 | 40 000,00 | Объявление | https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche | | 040000 | 0400 | Территория 2г | 25.07.2022 |
| 120 | 16 500 000 000 | 240,00 | 68 750,00 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105008-700 | | 040010 | 0400 | Продам не жи | 20.09.2022 |
| 123 | 27 704 510 000 | 3 864,00 | 7 169,90 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105055-1606 | | 040010 | 0400 | Организатор 1 | 28.09.2022 |
| 125 | 40 000 000 000 | 1 000,00 | 40 000,00 | Объявление | https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche | | 040000 | 0400 | Территория 2г | 30.09.2022 |
| 132 | 4 600 000 000 | 84,30 | 54 567,02 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/17-05-1002096-204 | | 040000 | 0400 | Продам самог | 19.10.2022 |
| 133 | 16 500 000 000 | 248,00 | 66 532,26 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105012-1410 | | 040000 | 0400 | Продается по | 18.10.2022 |
| 137 | 30 000 000 000 | 349,00 | 85 959,89 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105020-891 | | 040000 | 0400 | Продам нежи | 19.10.2022 |
| 151 | 9 120 000 000 | 200,00 | 45 600,00 | Объявление | https://kyzyl.cian.ru/17-18-0105005 | | 040000 | 0400 | Арт 49810402 | 22.10.2021 |
| 159 | 15 150 000 000 | 136,70 | 110 826,63 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105011-65 | | 040000 | 0400 | Арт 46973289 | 28.04.2021 |
| 164 | 9 000 000 000 | 400,00 | 22 500,00 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr | | 040000 | 0400 | Арт 47295838 | 04.05.2021 |
| 173 | 58 000 000 000 | 707,60 | 81 967,21 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105050-3472 | | 040010 | 0400 | Продается ба | 11.08.2021 |
| 175 | 60 000 000 000 | 1 288,00 | 46 583,85 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr | | 040000 | 0400 | Арт 46973537 | 10.09.2021 |
| 183 | 2 200 000 000 | 28,90 | 76 124,57 | Объявление | https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr | | 040010 | 0400 | Арт 46972931 | 28.04.2021 |
| 210 | 15 000 000 000 | 342,90 | 43 744,53 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105022-2635 | | 040010 | 0400 | Дом находитс | 29.04.2021 |
| 259 | 16 000 000 000 | 248,10 | 64 490,12 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105012-1410 | | 040040 | 0400 | Продам комм | 16.04.2021 |
| 267 | 35 000 000 000 | 547,10 | 63 973,68 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105010-586 | | 040010 | 0400 | Продам нежи | 29.11.2021 |
| 268 | 15 000 000 000 | 375,50 | 39 946,74 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105050-926 | | 040040 | 0400 | Продам админ | 26.10.2021 |
| 270 | 21 410 784 000 | 757,50 | 28 265,06 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105036-243 | | 040010 | 0403 | Имущество ре | 29.03.2021 |
| 278 | 29 000 000 000 | 1 108,80 | 26 154,40 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105061-1457 | | 040020 | 0403 | Продам 1-2х | 17.08.2020 |
| 287 | 29 900 000 000 | 1 201,40 | 24 887,63 | Объявление | https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche | | 040020 | 0403 | Продам в Цен | 10.10.2021 |
| 284 | 39 000 000 000 | 933,60 | 41 773,78 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105022-2813 | | 040020 | 0403 | увлажняемос | 17.08.2020 |
| 285 | 20 000 000 000 | 940,00 | 21 276,60 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105057-948 | | 050090 | 0400 | Продам 2 эт | 21.10.2021 |
| 291 | 10 000 000 000 | 400,00 | 25 000,00 | Объявление | https://www.avito.ru/17-18-0105020-820 | | 040000 | 0400 | ПРОДАМ 3х эт | 09.06.2021 |
| 300 | 7 000 000 000 | 70,00 | 100 000,00 | Объявление | https://www.domofond.ru/kommerche | | 040000 | 0403 | Продам 2х эт | 25.09.2021 |

Готово Найдено записей: 42 из 11004 Специальные возможности: все в порядке

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. 34 Оценщиком приводятся доводы по отказу от использования доходного подхода в рамках Отчета, в частности написано

Табл 16. Выбор подходов к оценке

| Наименование объекта | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|----------------------|---|---|---|
| Нежилое здание | <p>Не применяется.</p> <p>Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности, а рынок коммерческой недвижимости в Республике Тыва является формирующимся, собственники объектов недвижимости выставляют на продажу объекты по стоимости ниже стоимости нового строительства из-за фактического отсутствия спроса на объекты в условиях кризиса, оценщик пришел к выводу, что затратный подход не отражает реальную стоимость. Кроме того, согласно п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.</p> <p>Учитывая вышесказанное, оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.</p> | <p>применяется, так как объект оценки в наилучшем использовании относится к формирующемуся рынку продажи</p> | <p>не применяется, так как на дату оценки на рынке отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>Рынок аренды коммерческой недвижимости в Республике Тыва находится в слабом развитии, вследствие чего, данные о возможных или реальных рыночных ставках для коммерческой недвижимости аналогичного использования носят ограниченный характер.</p> <p>Оценщиком не было найдено фактов сдачи в аренду коммерческой недвижимости.</p> |
| | <p>не применяется, так как стандартную процедуру затратного подхода невозможно напрямую применить к определению рыночной стоимости земельного участка, так как земельный участок является невозможным ресурсом, и воспроизвести его точную или аналогичную копию не представляется возможным.</p> | | |

Источник: Анализ Оценщика

Стоит отметить, что в данном торговом центре все помещения сдаются в аренду соответственно также, доход складывается от сдачи в аренду коммерческой недвижимости,

Таким образом Учреждение считает, что в рамках данного отчета также должен был быть применен доходный подход.

Таким образом некорректное применение корректировок к объектам аналогам в совокупности привели к необоснованному занижению рыночной стоимости спорного объекта.

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 недвижимости.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1427.

Результаты голосования:

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

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

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105024:1427 в размере его рыночной стоимости 78 387 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии




С.А.-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды