



## **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	450 000.00	16.00	28 125.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne">https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne</a>		0400	0400	Республика Тыва	09.02.2022
13	4 500 000.00	145.00	31 034.48	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105032-867">https://www.avito.ru/17-18-0105032-867</a>		040000	0400	Республика Тыва	06.02.2022
16	70 500 000.00	1 842.00	38 273.62	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105023-1030">https://www.avito.ru/17-18-0105023-1030</a>		0400	0400	Республика Тыва	01.02.2022
17	44 900 000.00	1 111.00	40 414.04	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105049-1424">https://www.avito.ru/17-18-0105049-1424</a>		0400	0400	Республика Тыва	31.01.2022
20	8 099 000.00	200.00	40 495.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105004-161">https://www.avito.ru/17-18-0105004-161</a>		0400	0400	Республика Тыва	20.01.2022
21	17 000 000.00	349.00	48 710.60	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105022-2635">https://www.avito.ru/17-18-0105022-2635</a>		0400	0400	Республика Тыва	21.01.2022
25	12 000 000.00	80.00	150 000.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105012-556">https://www.avito.ru/17-18-0105012-556</a>		0400	0400	Республика Тыва	17.02.2022
26	1 800 000.00	18.00	100 000.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne">https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne</a>		0400	0400	Республика Тыва	17.02.2022
82	20 000 000.00	940.00	21 276.60	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105057-707">https://www.avito.ru/17-18-0105057-707</a>		0400	0400	Республика Тыва	23.02.2022
42	24 000 000.00	800.00	30 000.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne">https://www.avito.ru/kyzyl/kommercheskaya_ne</a>		0400	0400	Республика Тыва	01.05.2022
47	2 900 000.00	40.00	72 500.00	Объявление	<a href="https://tyva.move.ru/objects/prodajetsya_1_komn">https://tyva.move.ru/objects/prodajetsya_1_komn</a>		0400	0400	Продажа здания	02.05.2022
48	53 000 000.00	820.00	64 624.15	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105050-8472">https://www.avito.ru/17-18-0105050-8472</a>		040000	0400	Продается ба	04.07.2022
54	16 000 000.00	260.00	61 588.46	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105016-338">https://www.avito.ru/17-18-0105016-338</a>		040000	0400	Продам промз	20.07.2022
61	19 500 000.00	400.00	48 750.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105005-412">https://www.avito.ru/17-18-0105005-412</a>		040000	0400	В связи с пере	23.07.2022
65	40 000 000.00	1 000.00	40 000.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche">https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche</a>		040000	0400	Территория 2г	25.07.2022
120	16 500 000.00	240.00	68 750.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105008-700">https://www.avito.ru/17-18-0105008-700</a>		040010	0400	Продам не жи	20.09.2022
123	27 704 510.00	3 864.00	7 169.90	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105055-1606">https://www.avito.ru/17-18-0105055-1606</a>		040010	0400	Организатор 1	28.09.2022
125	40 000 000.00	1 000.00	40 000.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche">https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche</a>		040000	0400	Территория 2г	30.09.2022
132	4 600 000.00	84.30	54 567.02	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/17-05-1002096-204">https://kyzyl.domclick.ru/17-05-1002096-204</a>		040000	0400	Продам самог	19.10.2022
133	16 500 000.00	248.00	66 532.26	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105012-1410">https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105012-1410</a>		040000	0400	Продается по	18.10.2022
137	30 000 000.00	349.00	85 959.89	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105020-891">https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105020-891</a>		040000	0400	Продам не жи	19.10.2022
151	9 120 000.00	200.00	45 600.00	Объявление	<a href="https://kyzyl.cian.ru/17-18-0105005">https://kyzyl.cian.ru/17-18-0105005</a>		040000	0400	Арт 49810402	22.10.2021
159	15 150 000.00	136.70	110 826.63	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105011-65">https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105011-65</a>		040000	0400	Арт 46973289	28.04.2021
164	9 000 000.00	400.00	22 500.00	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr">https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr</a>		040000	0400	Арт 47295838	04.05.2021
173	58 000 000.00	707.60	81 967.21	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105050-3472">https://kyzyl.domclick.ru/17-18-0105050-3472</a>		040010	0400	Продается ба	11.08.2021
175	60 000 000.00	1 288.00	46 583.85	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr">https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr</a>		040000	0400	Арт 46973537	10.09.2021
183	2 200 000.00	28.90	76 124.57	Объявление	<a href="https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr">https://kyzyl.domclick.ru/card/sale_fr</a>		040010	0400	Арт 46972931	28.04.2021
210	15 000 000.00	342.90	43 744.53	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105022-2635">https://www.avito.ru/17-18-0105022-2635</a>		040010	0400	Дом находитс	29.04.2021
259	16 000 000.00	248.10	64 490.12	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105012-1410">https://www.avito.ru/17-18-0105012-1410</a>		040040	0400	Продам комм	16.04.2021
267	35 000 000.00	547.10	63 973.68	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105010-586">https://www.avito.ru/17-18-0105010-586</a>		040010	0400	Продам не жи	29.11.2021
268	15 000 000.00	375.50	39 946.74	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105050-926">https://www.avito.ru/17-18-0105050-926</a>		040040	0400	Продам админ	26.10.2021
270	21 410 784.00	757.50	28 265.06	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105036-243">https://www.avito.ru/17-18-0105036-243</a>		040010	0403	Имущество ре	29.03.2021
278	29 000 000.00	1 108.80	26 154.40	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105061-1457">https://www.avito.ru/17-18-0105061-1457</a>		040020	0403	Продам 1-2х	17.08.2020
287	29 900 000.00	1 201.40	24 887.63	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche">https://www.avito.ru/kyzyl/kommerche</a>		040020	0403	Продам в Цен	10.10.2021
284	39 000 000.00	933.60	41 773.78	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105022-2813">https://www.avito.ru/17-18-0105022-2813</a>		040020	0403	увлажняемс	17.08.2020
285	20 000 000.00	940.00	21 276.60	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105057-948">https://www.avito.ru/17-18-0105057-948</a>		050090	0400	Продам 2 эт	21.10.2021
291	10 000 000.00	400.00	25 000.00	Объявление	<a href="https://www.avito.ru/17-18-0105020-820">https://www.avito.ru/17-18-0105020-820</a>		040000	0400	ПРОДАМ 3х эт	09.06.2021
300	7 000 000.00	70.00	100 000.00	Объявление	<a href="https://www.domofond.ru/kommerche">https://www.domofond.ru/kommerche</a>		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><b>Не применяется.</b></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><b>применяется,</b> так как объект оценки в наилучшем использовании относится к формирующемуся рынку продажи</p>	<p><b>не применяется,</b> 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><b>Оценщиком не было найдено фактов сдачи в аренду коммерческой недвижимости.</b></p>
	<p><b>не применяется,</b> 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