



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

ПРОТОКОЛ № 6

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

Дата проведения: 04.04.2025

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

- 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:

- Ооржак Ая Яковлевна – Начальник отдела сбора, обработки и накопления информации, мониторинга и анализа рынка недвижимости государственного бюджетного учреждения Республики Тыва «Центр государственной кадастровой оценки

- Артай-оол Айлана Чудуровна – частнопрактикующий оценщик

- Ондар Дарый Хулур-ооловна – представитель Дзун-Хемчикского потребительского кооператива

- Монгуш Марианна Макаровна – частнопрактикующий оценщик

- Тулуш Виктория Борисовна – директор ООО «ЮТФИ».

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. 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 04.04.2025 отсутствовали представители мэрии города Кызыла и администрации города Чадан Дзун-Хемчикского района – 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 17.03.2025 № 164-ОГ от представителя Дзун-Хемчикского потребительского кооператива Ондар Д.Х., поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:03:0601149:278.
2. О рассмотрении заявления от 24.03.2025 № 1393 от директора ООО «ЮТФИ» Тулуш В.Б., поступившего в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1294.

Вопрос № 1.

Заявление от 17.03.2025 № 164-ОГ от представителя Дзун-Хемчикского потребительского кооператива Ондар Дарый Хулер-ооловны, о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Наименование	Гастроном Жарки
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	17:03:0601149:278
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, Дзун-Хемчикский район, г. Чадан, ул. Победы, д. 1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 1 853 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2023 г., указанной в отчете об оценке от 29.01.2025 № 12-01/2025, составленном оценщиком Артай-оол Айлана Чудуровой, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков».

Объект капитального строительства с кадастровым номером

17:03:0601149:278 поступил с перечнем объектов недвижимости в адрес ГБУ РТ «ЦГКО» (далее – Учреждение) письмом филиала ППК «Роскадастр» по Республике Тыва от 19.01.2024 №11-12-181/24 вновь учтенных, ранее учтенных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки. Учреждением проведен анализ и верификация Перечня на полноту и непротиворечивость указанных в нем сведений.

Кадастровая стоимость в размере 10 380 466,85рублей утвержден актом об определении кадастровой стоимости АОКС-17/2025/ 000041.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 12-01/25 от 29.01.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. 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"

В нарушение данного пункта на стр. 5 задание на оценку не подписано заказчиком и оценщиком.

2. Не соответствие п 12 ФСО 5

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В нарушение данного пункта на стр.52 выбор подходов к оценке оценщик отказался от применения доходного подхода ссылаясь на аварийное состояние и 2-й этаж не используется, тогда как возможно помещения на 1 этаже используются по назначению и приносят доход от сдачи в аренду нежилых помещений под парикмахерскую, кафе и т.д., находящихся на 1 этаже.

3. Не соответствие п 25 ФСО 5

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является

специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В нарушение данного пункта:

- на стр. 51 оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода ссылаясь на отсутствие полного объема информации от заказчика, тогда как технический план, экспертиза технического состояния, поэтажные планы приложены в данном рыночном отчете. Со сведениями, содержащимися в данных приложенных документах использование затратного подхода, представляется возможным, потому как затратный подход используется для определения стоимости затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичного объекта.

- на стр.63 матрица коэффициентов выбрана неправильно. Оценщик выбрал корректировку на ОТДЕЛКУ, тогда как корректировка должна быть на физическое состояние.

- На странице 65 в строке №8 оценщиком объекты аналоги выбрана корректировка **стандарт 0,79**, а корректировка выбрана на **премиум 0,67** вместо стандарт.

- Также оценщик на стр.28 утверждает, что объект оценки расположен в промышленной зоне, а по информации программного обеспечения НСПД объект оценки расположен в **Многофункциональная общественно-деловая зона (О1)**

4. Не соответствие п.2 2 ФСО 5

В ходе анализа отчета было выявлено, что оценщиком для проведения оценки были выбраны объекты-аналоги, которые значительно отличаются от оцениваемого объекта по площади. **В соответствии с Федеральным стандартом оценки (раздел II ФСО № 5), аналоговые объекты** должны быть идентичными или аналогичными оцениваемому объекту по ряду ключевых характеристик, включая площадь. Существенная разница в площадях может привести к значительному занижению стоимости земельного участка.

В нарушение данного пункта:

- На стр. 56 ОА № 3 имеет площадь 102 кв.м. тогда как на стр.55 имеются объекты аналоги с более подходящей площадями.

- На стр.57 оценщик подбирал здания с хорошим состоянием, а объект оценки имеет аварийное состояние.

- На странице 56 ОА №3 выставлена на торги и имеет статус **НЕ СОСТОЯЛСЯ** в связи с отсутствием участников. В связи с чем использование в качестве объекта аналога не представляется возможным.

ГИС ТОРГИ

Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Реестр лотов Здания Просмотр лота

продажа объекта недвижимого имущества - земельный участок, площадью 312 кв. м, кадастровый номер 17:18:0105015:411, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – здание склада, общей площадью 102 кв. м, кадастровый номер 17:18:0105015:733, по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, дачный поселок «Орбита», д. 28 «а».

№ 114

Добавить в избранное

Публичное предложение

Извещение, лот	№22000061080000000022, лот №1		
Начальная цена	1 180 767,00 Р	Цена отсечения	590 383,50 Р
Шаг аукциона	59 038,35 Р (5,00 %)	Шаг понижения	118 076,70 Р
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества		
	Продажа		
	Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ		
Электронная площадка	АО «ЕЭТП»		

Активация Windows
Чтобы активировать Window

Результаты рассмотрения заявок претендентов (недопущенные претенденты) по публичному предложению для размещения в ГИС Торги №2200006108000000002200101

Открыть в новой вкладке

Результаты рассмотрения заявок претендентов (недопущенные претенденты) по публичному предложению для размещения в ГИС Торги №2200006108000000002200101

История версий

Версия 1. Актуальная, от 12.05.2022

Основные сведения о протоколе

Номер лота

1

Статус протокола

Размещен

Дата размещения

12.05.2022

Дата размещения на электронной площадке

12.05.2022

Номер извещения

22000061080000000022

Наименование процедуры

Продажа государственного имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»

Электронная площадка

АО «ЕЭТП»

Дата рассмотрения заявок

12.05.2022

Причина признания торгов несостоявшимися

Не было подано ни одной заявки на участие в продаже имущества посредством публичного предложения либо ни один из претендентов не признан участником такой прод.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows

Таким образом, факт завышения кадастровой стоимости по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка не нашел своего подтверждения. Напротив, все вышеуказанные нарушения в совокупности привели к необоснованному занижению рыночной стоимости спорного участка.

С учетом вышеизложенного, были допущены существенные нарушения федеральных стандартов оценки, методологии оценочной деятельности. Полагаем, что при таких обстоятельствах отчет об оценке спорного объекта не может являться достоверным доказательством, подтверждающим указанную в нем итоговую величину рыночной стоимости земельного участка.

Также Учреждением была рассчитана рыночная стоимость ОО с применением ОА выбранным оценщиком и при расчете рыночная стоимость составило 9 552 182,715рублей.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:03:0601149:278.

Результаты голосования:

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

Цыремпилов С.А. - «ПРОТИВ»

Седен Л.М. - «ПРОТИВ»

Доржу Ш.А. – «ПРОТИВ»

Монгуш А.А.- «ПРОТИВ»

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- отклонить заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:03:0601149:278 в размере его рыночной стоимости 1 853 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Вопрос 2.

Заявление от 24.03.2025 № 1393 от директора ООО «ЮТФИ» Тулуш Виктории Борисовны, о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, в отношении которого оспариваются результаты определения его кадастровой стоимости:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид разрешенного использования	Под производственную базу
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	17:18:0105019:1294
Адрес (местоположение)	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, д. 23

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости в размере 6 308 000,00 рублей по состоянию на 01 января 2022 г., указанной в отчете об оценке от 28.02.2025 № 05/01-2025, составленном оценщиком Монгуш Марианной Макаровой, являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Приказом Минземимущества РТ от 24.10.2022 № 55-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе всех категорий, расположенных на территории Республики Тыва» по состоянию на 01 января 2022 года установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1294 в размере 11 304 297,82 рублей.

По представленному отчету об определении рыночной стоимости.

Учреждением даны пояснения по отчету № 05/01-2025 от 28.02.2025 об определении рыночной стоимости (далее – Отчет).

1. Не соответствие п. 2 ФСО № 5

В ходе анализа отчета было выявлено, что оценщиком для проведения оценки были выбраны объекты-аналоги, которые значительно отличаются от оцениваемого объекта по площади. **В соответствии с Федеральным стандартом оценки (раздел II ФСО № 5), аналоговые объекты должны быть идентичными или аналогичными**

оцениваемому объекту по ряду ключевых характеристик, включая площадь. Существенная разница в площадях может привести к значительному занижению стоимости земельного участка.

Так же на стр. 32 при анализе объектов-аналогов представленным отчете Оценщика, есть объекты-аналоги более схожими характеристиками с объектом оценки.

№	Цена	Площадь, кв. м	УПКС, руб/ кв.м	Тип	Источник	Кадастровый номер	Код расчета вида использования	Адрес	Дата
6	3430000,00	3487	983,65	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105004:1	17:18:0105004:1	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Заводская д. 2 "а"	27.03.2020
8	6000000,00	4496	1334,52	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105004:306	17:18:0105004:306	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Калинина д. 122/2	23.10.2020
18	8000000,00	5182	1543,81	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105019:205	17:18:0105019:205	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Энергетиков д. 1	24.12.2019
19	2500000,00	3107	804,63	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105019:213	17:18:0105019:213	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Энергетиков дом 1 строение литер Н	18.11.2020
23	8000000,00	4081	1960,3	Сделка	письмо Управления Росреестра по Республике Тыва от 03.02.2021 № 02-04-366/01 17:18:0105049:2510	17:18:0105049:2510	06:090	Республика Тыва г. Кызыл ул. Бай-Хаакская д. 6/3	22.04.2019

На странице 62 в таблице 18 номера объектов-аналогов указаны не верно. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц.

Таблица 18. Расчет весовых коэффициентов

№	Объекты-аналоги	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Общая валовая коррекция, в долях	Весовой коэффициент
1	Объект-аналог №1	801	0,25	0,23
2	Объект-аналог №2	644	0,25	0,23
3	Объект-аналог №3	517	0,55	0,11
4	Объект-аналог №3	488	0,22	0,26
5	Объект-аналог №3	438	0,35	0,17

Весовые коэффициенты определены на основании следующего.

Таким образом, факт завышения кадастровой стоимости по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка не нашел своего подтверждения, равно как факт нарушения данной кадастровой стоимостью прав заказчика, как налогоплательщика, плательщика сборов.

Напротив, все вышеуказанные нарушения в совокупности привели к необоснованному занижению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Председатель Комиссии Цыремпилов С.А-Ц. предложил проголосовать по вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1294.

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. – «ЗА»

Монгуш А.А. – «ЗА»

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

- установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 17:18:0105019:1294 в размере его рыночной стоимости 6 308 000 рублей 00 копеек, установленной в отчете об оценке.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии




С.А.-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды