



МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА

РЕШЕНИЕ № 8

**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;
- Кыргыз Аяна Алексеевна – заявитель, генеральный директор АО «Тувастрой».

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».

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 Макаровой, 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 многоквартирные 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.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии



С.А-Ц. Цыремпилов

С.Ш. Сагды