

МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,  
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ  
МӨНӘСӘБӘТЛӨРЕ  
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишневский урамы,  
26-нчы йорт, Казан шәһәре, 420043

Телефон: (843) 221-40-83, факс: (843) 236-27-71. E-mail: mzio@tatar.ru, сайт: http://mzio.tatarstan.ru

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ № 1**  
**об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости**

г.Казань

«18» апреля 2024г.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, созданная в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Положением о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22.08.2007 № 407 «Вопросы Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан», приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Республики от 18.09.2023 № 648-пр «О создании Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Татарстан» на заседании, проведенном 18.04.2024 г., в составе:

Председатель Комиссии	Киямов Алмаз Ахтямович	Заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Татарстан
Секретарь Комиссии	Сагеева Зульфия Хабибулловна	Ведущий советник отдела кадастровых отношений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

Место проведения: г.Казань, ул.Вишневского, д.26, каб.309.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

*Члены Комиссии:*

Сабирзанов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»



Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
----------------------------	--

**ОТСУТСТВОВАЛИ:**

*Члены Комиссии:*

Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан
---------------------------	--

*Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:*

Заявитель Куклин Сергей Иванович, доверенное лицо Тумашова Алиса Аалександровна (копия доверенности от 08.02.2024 серии 24 АА 5512382, засвидетельствована А.А.Нежинской временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Челябинского городского округа Челябинской области Е.Н.Нежинской, зарегистрирована в реестре № 74/179-н/74-024-1-516) в заседании Комиссии не присутствовали.

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение заявления от Куклина С.И. от 27.03.2024 вх.№ 10574 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:220506:1426 его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.
2. Обсуждение.
3. Принятие решения.

**СЛУШАЛИ:**

Киямова А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствует большинство (более половины) членов Комиссии, кворум имеется, объявил о продолжении проведения заседания.

<b>Информация о заявителе</b>	<b>Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости</b>	<b>Основания, по которым подано заявление</b>
Куклин Сергей Иванович	16:50:220506:1426	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость

**РАССМОТРЕЛИ:**

Заявление Куклина С.И о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 27.04.2024 за вх.№ 10574.

Заявитель в соответствии с договором аренды земельного участка от 01.06.2020 № 20613, договором уступки прав требования от 11.03.2021 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-60638773) является арендатором объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:220506:1426, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Академика Павлова, 50, категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «Под производственные здания (9 вид)», площадь 1 754 +/- 15 кв.м.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.12.2022 № 3733-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой



оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Татарстан» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:220506:1426 составляет 24 327 325,36 рублей.

В соответствии с отчетом от 22.03.2024 № 090-03.2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:220506:1426, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, Авиастроительный район, ул.Академика Павлова, 50 (далее – Отчет), выполненным оценщиком Грибановой М.С., являющимся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:220506:1426 по состоянию на 01.01.2022 составляет 8 226 274 рублей. Отклонение рыночной стоимости от его кадастровой стоимости составляет 66,19 %.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

– отклонить заявление Куклина С.И. о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:220506:1426 его рыночной стоимости в связи с тем, что при анализе Отчета выявлено следующее:

**1. Нарушен п.22 б Федерального Стандарта Оценки № 7**, согласно которому: «...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...».

1.1 Объект оценки как отмечает Оценщик в разделе «Задание на оценку» ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III (Таблица 2 с.4) оценивается как «Рыночная стоимость объекта оценки определена для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости и в силу п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Возможность изменения фактического вида использования объекта оценки и его застройки оценщиком не рассматривается».

Фактическое использование – торговля. По адресу: г. Казань, Авиастроительный район, ул.Академика Павлова, 50 расположен магазин «К7».







Фотографии вывески магазина «K7», расположенного по адресу объекта оценки: г.Казань, Авиастроительный район, ул.Академика Павлова, 50.

Согласно данным, опубликованным в сборнике «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2021 г.», подготовленном некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан на основе собственных исследований, проводимых с 2016 году, удельная стоимость земельных участков сегмента торгового назначения в Авиастроительном районе г.Казани составляет от 3 000 до 10 000 рублей за 1 кв.м. Для земельных участков сегмента промышленного назначения стоимость составляет от 1 400 до 3 500 рублей за 1 кв.м.

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. м

Район	Результаты исследования земельных участков			Индекс
	кол. исследованных участков	диапазон цен за единицу площади	средняя стоимость за единицу площади	
Авиастроительный	7 - 12	3 - 10 (макс. 24)*	1,4 - 3,5	1,2 - 1,8 (макс. 11)
Бухаринский	15 - 30 (мин. 10, макс. 32)*	10 - 36	3 - 6	2,9 - 11 (макс. 37)
Кировский	8 - 25 (макс. 30)*	5 - 16 (мин. 3, макс. 22)**	1,7 - 5 (макс. 11)*	1,1 - 10 (макс. 20)
Московский	10 - 20 (макс. 40)*	5 - 20 (макс. 25)*	3 - 6 (мин. 1,5)**	1,1 - 8,5
Ново-Савинский	12 - 25 (макс. 35)*	6 - 20 (макс. 37*, 70**)	3 - 6	3,5 - 7,5
Привокзальный	11 - 16	6,5 - 18 (макс. 33)**	3 - 6 (макс. 8)**	1,5 - 10 (макс. 18)
Совский	9 - 20 (макс. 22)*	6 - 18 (макс. 20)*	2,5 - 6	1,2 - 12 (макс. 30)

\* информация по количеству сделок  
 макс. - максимальная цена  
 мин. - минимальная цена  
 \*\* информация по единственному предложению

Ценовое различие данных сегментов существенное. По данным ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» за период с 04.01.2019 по 17.04.2020 в г.Казани было обнаружено 17 объявлений о продаже земельных участков под торговое назначение по



местоположению сопоставимым с объектом оценки. Средняя стоимость предложений составила 9 589,25 рублей за 1 кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер з	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь объекта кв. м	Цена за 1 кв.м	Наименование улицы
1	15.04.2019	16:00:000000:1030	под торговые объекты	60 000 000	5 000	12 000,00	Мамadyшский Тракт
2	04.01.2019	16:00:000000:636	Склады, торговые объекты: магазины оптовой торговли	60 000 000	7 379	8 131,18	Интернациональная
3	04.09.2019	16:16:120203:150	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м.	5 500 000	1 685	3 264,09	Дорожная
4	13.10.2019	16:16:120601:631	Специализированные торговые объекты по продаже автомобилей	15 350 000	2 571	5 970,44	
5	08.02.2019	16:16:120602:3092	под торговые объекты	56 000 000	4 000	14 000,00	Мамadyшский Тракт
6	10.02.2019	16:16:120602:361	под торговые объекты	120 000 000	9 000	13 333,33	Мамadyшский Тракт
7	30.10.2019	16:50:060102:5195	-	40 000 000	3 455	11 577,42	проспект Победы
8	24.01.2020	16:50:060503:22	Торговые объекты: магазины оптовой торговли	5 538 374	501	11 054,64	Гвардейская
9	23.07.2019	16:50:060627:73	торговый объект	30 000 000	1 985	15 113,35	Аделя Кутуя
10	31.01.2019	16:50:090313:8	Зона КСИ	5 000 000	708	7 062,15	Первого Мая
11	23.01.2019	16:50:090589:55	объекты торговли: торговые центры	5 200 000	2 837	1 832,92	Краснококшайская
12	22.01.2020	16:50:100401:4281	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)(код 4.4)	6 200 000	565	10 973,45	Сабан
13	23.09.2019	16:50:150303:6	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); объекты общественного питания в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв.м.; объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании; объекты спорта: физкультурно-оздоровительного назначения (крытые, открытые); аптечные учреждения; пункты оказания универсальных услуг связи; паркинги (встроенные, пристроенные, одноэтажные или подземные)	7 999 000	540	14 812,96	пр-кт Победы
14	28.01.2019	16:50:150304:3851	торговые объекты, за исключением рынков; магазины товаров повседневного спроса; объекты общественного питания; объекты бытового обслуживания не выше двух этажей; объекты спорта; аптечные учреждения	4 999 000	370	13 510,81	Рашида Вагапова
15	11.03.2020	16:50:220720:95	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400 кв.м.	7 350 000	2 097	3 505,01	Песочная
16	17.04.2020	16:50:350103:1805	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 450 000	409	5 990,22	ул. Яркая
17	04.02.2020	16:50:350203:58	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные,	7 500 000	689	10 885,34	

		специализированные) общей площадью не более 400 кв.м.				
				минимум	1 832,92	
				максимум	15 113,35	
				среднее	9 589,25	

Анализ сегмента рынка не соответствует сегменту объекта оценки.

**2. Нарушен п.10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», согласно которому: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:**

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок...».

2.1 Предложение о продаже аналога №2 кадастровый номер 16:50:260101:42 (Таблица 12 с.51) не соответствует реальному уровню цен на рынке. По информации о сделках, состоявшихся с 01.01.2015, представленной Управлением Росреестра по Республике Татарстан (Письмо № 1-30/1059 от 27.01.2022), данный земельный участок был продан 15.12.2021 г. по цене 20 250 000 рублей, которая существенно превышает стоимость, заявленную в объявлении для данного аналога (с.40) 10 500 000 рублей.

**Вывод:** представленный Отчет выполнен с нарушениями требований законодательства и методологии оценочной деятельности, в связи с чем, рассчитанная оценщиком стоимость не является действительной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_ / А.А.Киямов /

Секретарь Комиссии \_\_\_\_\_ / З.Х.Сагеева/