

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
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 № 2
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:

Представители заявителя Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Поволжский государственный университет физической культуры, спорта и туризма» (далее – ФГБОУ ВО «Поволжский ГУФКСИТ») на заседание Комиссии присутствовали:

Зайнуллин Айдар Рустамович – начальник управления правового обеспечения и кадровой работы;

Низамутдинова Кристина Евгеньевна – начальник отдела по управлению недвижимым имуществом;

Ефимова Наталья Андреевна – оценщик (ИНН 166109927557, Ассоциация «Русское общество оценщиков»).

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ФГБОУ ВО «Поволжский ГУФКСИТ» от 05.04.2024 вх.№ 12151 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:160207:81 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.

| Информация о заявителе | Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости | Основания, по которым подано заявление |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ФГБОУ ВО «Поволжский ГУФКСИТ» | 16:50:160207:81 | установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость |

РАССМОТРЕЛИ:

Заявление ФГБОУ ВО «Поволжский ГУФКСИТ» о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 05.04.2024 за вх.№ 12151.

Заявителю в соответствии с распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан от 17.11.2016 № 306-р (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных

характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-8451523) принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок с кадастровым номером 16:50:160207:81, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Сыртлановой, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «Объекты спорта: физкультурно-оздоровительного назначения (крытые, открытые)», площадь 14 025 +/- 41 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 16:50:160207:81 составляет 173 723 825,14 рублей.

В соответствии с отчетом от 12.03.2024 № 168-24 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:160207:81, расположенного по адресу: расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Сыртлановой (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Ефимовой Натальей Андреевной (ООО «Центр оценки «Эдвайс»), являющимся членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:160207:81 по состоянию на 01.01.2022 составляет 114 475 400 рублей. Отклонение рыночной стоимости от его кадастровой стоимости составляет 34,10 %.

| Объект | Кадастровый № | Месторасположение | Категория - Разрешенное использование | Площадь, кв.м. | Кадастровая стоимость, руб. | | Заявлена рыночная стоимость, руб. | |
|-------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
| | | | | | всего | за 1 кв.м. | всего | за 1 кв.м. |
| Земельный участок | 16:50:160207:81 | Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Сыртлановой | земли населенных пунктов - Объекты спорта: физкультурно-оздоровительного назначения (крытые, открытые) | 14 025 | 173 723 825,14 | 12 386,73 | 114 475 400 | 8 162,24 |

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

– отклонить заявление ФГБОУ ВО «Поволжский ГУФКСИТ» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:160207:81 его рыночной стоимости в связи с тем, что при анализе Отчета выявлено следующее:

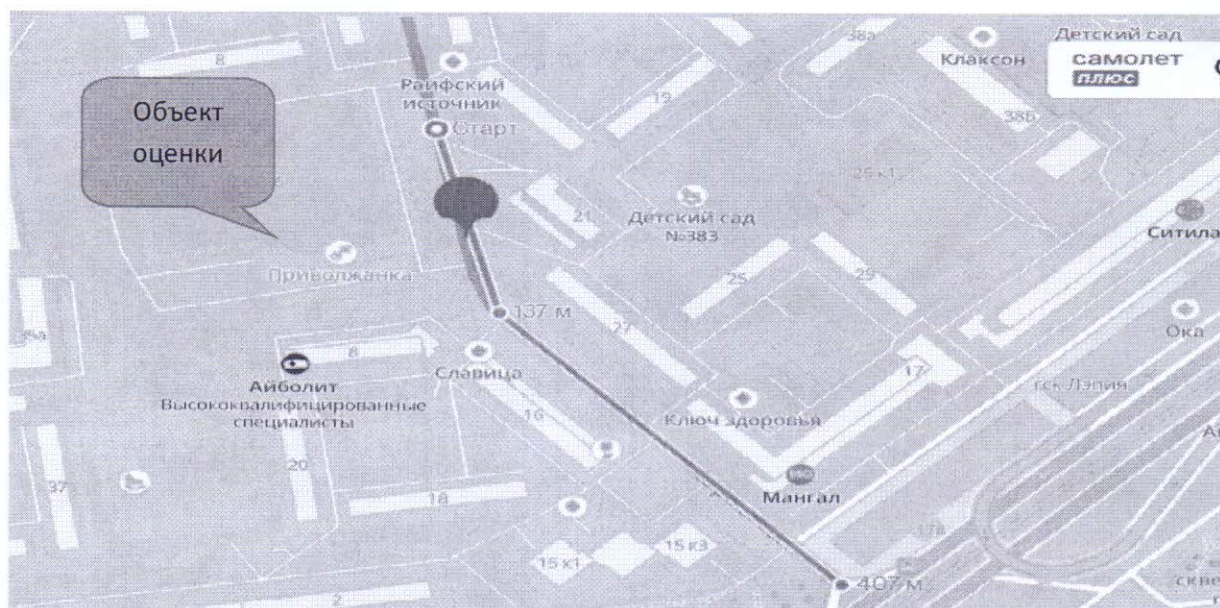
1. Нарушен п.10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», согласно которому: *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:*

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

1.1. Оценщик применил понижающую корректировку для аналогов №1,3 на местоположение (с.101). При этом необходимо отметить, что объект оценки имеет прямой выход на ул.Сыртлановой, находится на удалении 166 метров от остановки общественного транспорта автобуса 68 маршрута, в 407 метрах от крупнейшей транспортной артерии города – проспекта Победы и в пешей доступности от станции метро Проспект Победы (10 минут).

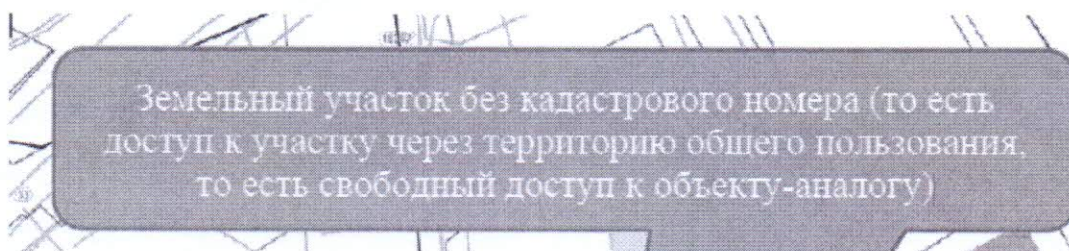


Расположение объекта оценки относительно остановки общественного транспорта (автобус 68 маршрута)



Расположение объекта оценки относительно пр.Победы.

Оценщик указывает о прямом доступе аналога № 1 к ул.Гвардейская на основании отсутствия кадастрового номера смежного с ним участка (с.98).



Отсутствие кадастрового номера не говорит о том, что участок является объектом общего пользования. На карте показываются только участки, по которым проведено межевание (т.е. измерены точные координаты углов).

Поэтому возможны 4 причины, по которым участка на карте нет:

1. межевание не осуществлялось вообще,
2. межевание сделано давно (до 2006 года),
3. межевание сделано недавно (1 - 2 месяца назад),
4. технические ошибки кадастровой карты.

Таким образом, аналог № 1 не имеет прямого выхода к ул.Гвардейской. Аналог № 3 так же не имеет прямого выхода к пр.Победы и находится на удалении 400 – 500 метро от остановки общественного транспорта. (с.99).



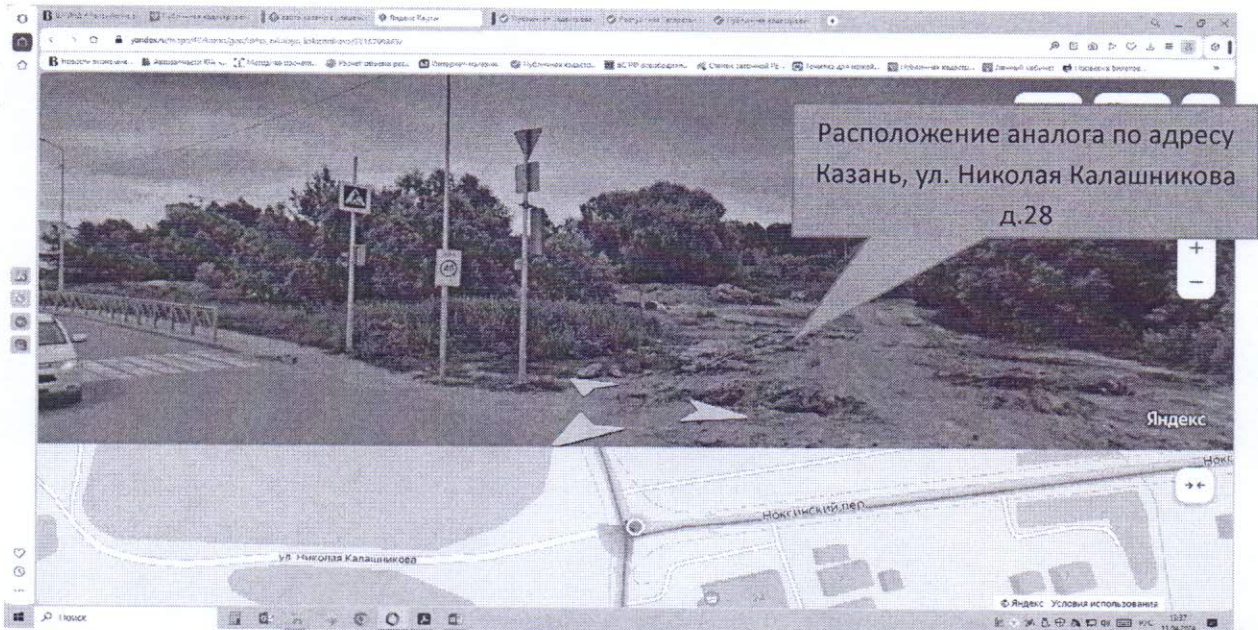
Расположение аналога № 1 с кадастровым номером 16:50:060401:2012 относительно ул.Гвардейской.



Расположение аналога № 3 с кадастровым номером 16:50:140101:110 относительно пр.Победы.

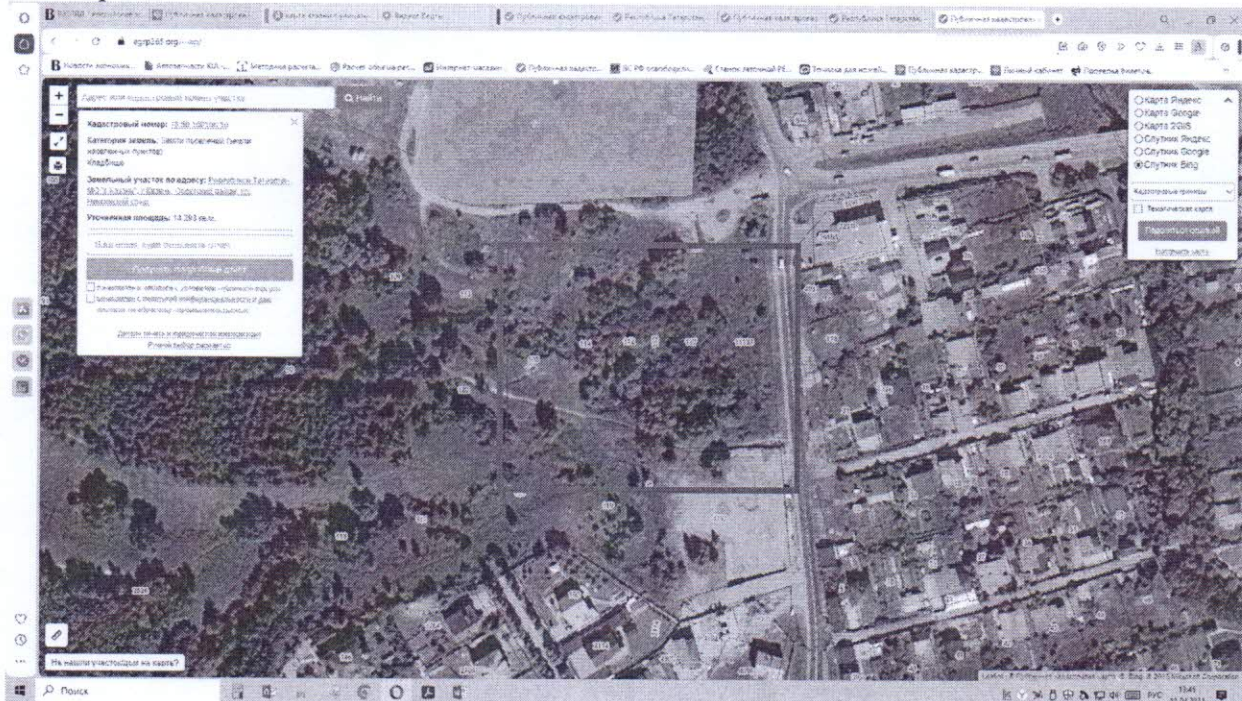
Понижающая корректировка не местоположение равная 22 % (с.101) применена к аналогам № 1 и № 3 не обосновано.

1.2. Оценщик отказался от использования аналога с площадью по адресу: г.Казань, ул.Николая Калашникова, д.28 (Таблица 15 с.86) из-за вероятного наличия оврага. Однако согласно снимкам сайта https://yandex.ru/maps/43/kazan/geo/ulitsa_nikolaya_kalashnikova/ 2020 года на территории данного аналога овраг отсутствует. Отказ от использования данного аналога не обоснован.



Вид на ул.Николая Калашникова 2020 года.

Согласно публичной кадастровой карте на данной территории так же не наблюдается наличие оврага.



Территория аналога по адресу: г.Казань, ул.Николая Калашникова, 28

Вывод: Представленный отчет выполнен с нарушениями требований законодательства и методологии оценочной деятельности, в связи с чем определенная 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/