

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 № 4
об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости

г.Казань

«23» мая 2024 год

Председатель Комиссии	Киямов Алмаз Ахтямович	Заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Татарстан
Секретарь Комиссии	Сабирзанов Марат Тагирович	Ведущий советник отдела правового обеспечения кадастровых отношений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

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

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Сабирзанов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет

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 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от Куклина С.И. 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 присутствуют все члены Комиссии, объявил о продолжении проведения заседания.

Информация о заявителе	Кадастровый № объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости	Основания, по которым подано заявление
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 о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 27.04.2024 (вх.№ 15996) от Куклина С.И.

Заявитель в соответствии с договором аренды (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.03.2024 КУВИ-001/2024-60638773) является арендатором объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:220506:1426, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Авиастроительный район, городское поселение город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, з/у 50, категорией земель: «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования: «Под производственные здания (9 вид)», площадью 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 27.04.2024 № 090.1-04.2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка (кад. № 16:50:220506:1426), расположенного по адресу: расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Авиастроительный район, городское

поселение город Казань, г. Казань, ул. Академика Павлова, з/у 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 12 490 513 рублей. Отклонение рыночной стоимости от его кадастровой стоимости составляет 48 %.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета выявлено следующее:

1. Нарушен п.5 Федерального Стандарта Оценки № 3, согласно которому: «...При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

1.1 Оценщик отказался от «Корректировки на местоположение» (стр.52).

Понятие «местоположение» является ключевым фактором при формировании стоимости объекта недвижимости. Оценщик ограничился комментарием (с.52) «Судя по описаниям аналогии, как и объекты оценки, расположены в районах с не хорошими условиями для гаражного и производственно складского строительства с хорошей транспортной доступностью, так же они расположены за чертой города».

Объект-аналог №2 отнесен к двум ценовым зонам: зоны автомагистралей и индивидуальные жилые дома, поскольку находится в локальном массиве индивидуальных жилых домов, но при этом на незначительном удалении (100м.) от крупной автодороги – Мамадышский тракт.

Расположение аналога отличается от объекта оценки. Отказ от корректировки на местоположение не обоснован.

2. Нарушен п. 22в Федерального Стандарта Оценки №7, согласно которому «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

2.1 На с. 52 приведены данные о ценах предложений в количестве 3 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы все 3 аналога (с.52) без обоснования по конкретным ценообразующим факторам для каждого аналога. Процедура отбора аналогов не представлена.

Объем выборки (всего 4 объекта в узком ценовом диапазоне от 3 948 руб./кв.м. до 10 130 руб./кв.м) для первого города по экономическому потенциалу, уровню развития в РТ для сегмента под производственные здания (9 вид) явно не полный.

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.

Председатель Комиссии _____

/ А.А.Киямов /

Секретарь Комиссии _____

/М.Т.Сабирзанов/