

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 № 6
об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости

г.Казань

«29» 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, в формате видеоконференции.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Сабирзанов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет

	муниципальных образований Республики Татарстан»
--	---

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис» доверенное лицо Зимин К.А. (копия доверенности от 18.04.2024 выданного директором ООО «УК «ТрансТехСервис» Д.В.Зубаревым) в заседании Комиссии не присутствовали.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис» по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:080123:4 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
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:080123:4	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 21.05.2024 (вх.№ 17841) от ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис».

Заявитель является собственником (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.03.2024 г.). Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под здания и сооружения по ремонту и обслуживанию грузовых автомобилей, общей площадью 32 676 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, ул.2-я Тихорецкая, з/у 2а.

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 кадастровыми номерами 16:50:080123:4 составляет 279 114 457,81 рублей.

В соответствии с отчетом от 21.03.2024 №3492-03-2024-Р/16-2 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Рат Григорий Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Ассоциации Межрегиональный союз оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:50:080123:4 составляет 83 060 000 рублей.

. Отклонение рыночной стоимости все земельных участков от его кадастровой стоимости составляет 70 %.

ВЫСТУПИЛИ:

Сабирзянов Р.Р. сообщил, что в ходе анализа Отчетов выявлено следующее:

Оценщик ООО «ЦЭО «ЦЕРТА», Рат Григорий Владимирович, член Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» рег. № 1467 от 25.02.2019 г.

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория/разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м. (округл)	всего	за 1 кв.м. (округл)
Земельный участок	16:50:080123:4	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, пр-кт Ибрагимова	Земли населённых пунктов/ Под автосалон и демонстрационную площадку автомобилей	12 530	158 500 373,87	12649,67	106 372 000	8 489,39

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 на дату оценки имел ВРИ «под здания и сооружения по ремонту и обслуживанию грузовых автомобилей». Согласно ПЗЗ г. Казани, оцениваемый земельный участок расположен в зоне ОП – общественно производственных объектов где допускается строительство в том числе гостиниц, торговых центров, общественного питания (Таблица 32 с. 83). На территории объекта оценки расположено, в том числе, офисное здание с рекламой - автомобили с пробегом. Сегмент рынка административно-торговый.



Территория объекта оценки 2020 год.

Различие ценовых диапазонов сегментов под административно-торговое и производственное назначение в Приволжском районе г. Казани довольно существенное.

Согласно данным мониторинга опубликованным в сборнике «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2021 г.»

подготовленном некоммерческом партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан на основе собственных исследований, проводимых с 2016 г. удельная стоимость ЗУ *под административно торговое назначение* в Приволжском районе г. Казани составляет от 6 500 до 180 000 руб. /кв.м. *под производственное назначение* от 3 000 до 6 000 руб. /кв.м По расчетам Оценщика удельная стоимость в данном районе г. Казани составила 2 541,93 руб./кв.м, что соответствует нижнему ценовому диапазону по данным мониторинга.

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 – 10 (макс.24)*	1,4 – 3,5	1,2 – 6,8 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 30 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	8 – 25 (макс.30)*	5 – 16 (мин.3, макс. 22)*	1,7 – 5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 20 (макс.40)*	5 – 20 (макс.25)*	3 – 6 (мин.1,8)*	1,5 – 6,6
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс.35)*	6 – 20 (макс.37*, 70**)	3 – 6	3,5 – 7,5
Приволжский	11 – 16	6,5 – 18 (макс.25)*	3 – 6 (макс.8)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	9 – 20 (макс. 22)*	6 – 18 (макс.20)*	2,5 – 6	1,2 – 12 (макс.16)*

Анализ рынка для г. Казани проведенный Оценщиком не соответствует максимально эффективному использованию в качестве административно-торгового сегмента. Оценщик применил аналоги производственного сегмента из нижнего ценового диапазона (Таблица 15 с.70) с удельной стоимостью от 1846,72 до 5507,11 руб./кв.м.

1.1. Оценщик применил корректировку на масштаб по данным сайта Статриелт (с.81). Площадь объекта оценки составляет 32 676 кв.м. Площади аналогов №4, №5, №8, №9 (Таблица 20 с.81) существенно отличаются от площади объекта оценки. Отличие для аналога №4 составило $32\ 676 / 2533 = 12,90$ раз, для аналога №5 составило $32\ 676 / 2200 = 14,85$ раз, для аналога №8 составило $32\ 676 / 2500 = 13,07$ раз, для аналога №9 составило $32\ 676 / 2179 = 15$ раз.

Данные аналоги несопоставимы по площади.

2.2 Согласно данным о сделках, состоявшихся с 01.01.2015, представленной Управлением Росреестра по Республике Татарстан (Письмо 1-30/1059 от 27.01.2022) для ГБУ ЦГКО на дату 30.09.2021 г. совершена сделка по продаже земельного участка с кад. № 16:16:120601:11888 площадью 5000 кв.м. по удельной стоимости 4210 руб./кв.м с ВРИ - для сельскохозяйственного использования. Уровень удельных цен – предложения для данного аналога 2750 (Таблица 15 с.70) не соответствует реальному уровню цен продаж на рынке.

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.

Председатель Комиссии _____



/ А.А.Киямов /