

МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,  
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ  
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ  
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишне夫斯基 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 № 8**  
**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.Вишневого, 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

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

Заявитель ООО «ПФ «ТрансТехСервис-2» 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 «ПФ «ТрансТехСервис-2» по основанию установления в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 16:50:100429:269, их 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 «ПФ «ТрансТехСервис-2»	16:50:100429:269	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.№ 17844) от ООО «ПФ «ТрансТехСервис-2».

Заявитель является собственником (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.04.2024 г.). Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под строительство комплекса зданий автосервиса, общей площадью 17 385 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Московский район, улица Декабристов, д.96. Кадастровый номер: 16:50:100429:269.

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 16:50:100429:269 составляет 186 128 836 рублей.

В соответствии с отчетом от 20.03.2024 №3480-02-2024-Р/16 «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 16:50:100429:269 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 139 380 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости все земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 25%.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Сабирзянов Р.Р. сообщил, что в ходе анализа Отчета 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	16:50:100429:269	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, улица Декабристов, д.96	Земли населенных пунктов/ строительство комплекса зданий автосервиса	17 385	186 128 836	10 706,29	139 380 000	8017,26

**1. 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».

1.1 На с. 36-42 приведены данные о ценах предложений в количестве 12 единиц объектов - аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 8 объявлений (Таблица 14 с.69) без обоснования по конкретным ценообразующим факторам для каждого аналога. Оценщик ограничился комментарием «выбран в качестве объекта - аналога. Выбор объектов -аналогов не обоснован».

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 04.01.2019 по 13.12.2021 г. было обнаружено 41 объявление о продаже земельных участков в г. Казани административно-торгового назначения со средней удельной стоимостью **14 548,73** руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Наименование улицы
1	04.01.2019	16:00:000000:636	Склады, торговые объекты: магазины оптовой торговли	60 000 000	7 379	8 131,18	Интернациональная
2	08.02.2019	16:16:120602:3092	под торговые объекты	56 000 000	4 000	14 000,00	Мамадышский Тракт
3	10.02.2019	16:16:120602:361	под торговые объекты	120 000 000	9 000	13 333,33	Мамадышский Тракт
4	27.02.2019	16:50:090566:737	Административные офисы (код 4.1); торговые объекты, за исключением рынков (код 4.2)	9 000 000	528	17 045,45	ул. Горсоветская
5	01.03.2019	16:50:060201:570	административные офисы	10 000 000	1 905	5 249,34	Родины
6	01.03.2019	16:50:060201:627	административные офисы	35 000 000	6 978	5 015,76	Родины
7	04.04.2019	16:50:090560:70	Административный офис	7 900 000	990	7 979,80	Поперечно-Базарная
8	15.04.2019	16:00:000000:1030	под торговые объекты	60 000 000	5 000	12 000,00	Мамадышский Тракт
9	12.07.2019	16:50:110805:4895	Торговые объекты, за исключением рынков (код 3.3)	6 000 000	167	35 928,14	Амирхана
10	23.07.2019	16:50:060627:73	торговый объект	30 000 000	1 985	15 113,35	Аделя Кутуя

11	16.08.2019	16:50:010303:61	под административное здание	4 300 000	374	11 497,33	л. Профсоюзная, Чернышевского, Мусы Джалиля, 3/9/19
12	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
13	13.10.2019	16:16:120601:631	Специализированные торговые объекты по продаже автомобилей	15 350 000	2 571	5 970,44	с. Константиновка
14	24.10.2019	16:50:011822:46	торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов	39 000 000	3 932	9 918,62	Нариманова
15	12.11.2019	16:50:100431:4	Строительство торгового павильона	2 999 999	80	37 499,99	Декабристов
16	24.01.2020	16:50:060503:22	Торговые объекты: магазины оптовой торговли	5 538 374	501	11 054,64	Гвардейская
17	04.02.2020	16:50:350203:58	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м.	7 500 000	689	10 885,34	Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, д.14
18	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
19	17.03.2020	16:50:140329:38	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400 кв.м.	6 300 000	660	9 545,45	пер. Бахетле
20	30.05.2020	16:50:050152:1528	объекты технического обслуживания, ремонта транспортных средств - для объекта технического обслуживания в зоне специального назначения (ДЗ)	18 000 000	1 222	14 729,95	Космонавтов
21	13.06.2020	16:50:011129:41	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	4 900 000	315	15 555,56	Калинина
22	08.09.2020	16:50:350103:1805	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 950 000	409	7 212,71	ул. Яркая
23	09.11.2020	16:50:011721:263	административные офисы	12 443 513	854	25 644,03	Сары Садыковой
24	03.12.2020	16:50:000000:25579	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	12 880 000	644	20 000,00	Подгорная
25	18.01.2021	16:50:011413:5	административные офисы; торговые объекты, за исключением рынков	8 000 000	540	14 814,80	Нурсултана Назарбаева
26	24.01.2021	16:50:011701:297	Торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты,	114 000 000	10 733	10 621,40	Габдуллы Тукая

			размещаемые в соответствии с Федеральным законом «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов.				
27	07.02.2021	16:50:260101:42	склады; торговые объекты; магазины оптовой торговли	10 500 000	1 999	5 252,60	ул. Школьная (Константиновка), уч. 57Б
28	11.06.2021	16:50:140329:39	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	7 000 000	690	10 144,90	пер Бахетле
29	15.06.2021	16:50:140104:231	Магазины	43 335 060	2 393	18 109,10	пер.Дорожный
30	26.07.2021	16:50:170539:59	Магазины	3 400 000	400	8 500,00	Набережная
31	28.07.2021	16:50:050137:34	Административные офисы (4.1-деловое управление)- для реконструкции комплекса зданий под административные помещения в зоне специального назначения (ДЗ)	300 000 000	9 000	33 333,30	Петра Алексеева
32	05.08.2021	16:50:070116:8692	магазины:общественное питание	9 000 000	446	20 179,40	Павлюхина
33	09.08.2021	16:50:070101:13	административные офисы; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств	19 500 000	1 229	15 866,60	Качалова
34	09.08.2021	16:50:160824:1539	Объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования	16 500 000	1 042	15 834,90	Нурлы
35	18.09.2021	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)	8 750 000	565	15 486,70	Сабан
36	25.09.2021	16:50:350103:1831	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 600 000	400	6 500,00	Яркая
37	12.10.2021	16:50:300302:7339	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	100 000 000	11 817	8 462,40	Залесная
38	16.10.2021	16:50:000000:24345	объекты технического обслуживания	8 000 000	414	19 323,70	Закиева
39	28.10.2021	16:50:090702:16	Административные офисы	30 000 000	983	30 518,80	Красносельская
40	20.11.2021	16:50:012202:47	Административные офисы; здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств; здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; здания (помещения) финансовых организаций; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств;	12 500 000	928	13 469,80	Мазита Гафури
41	13.12.2021	16:50:060102:13353	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); общественное питание	15 000 000	500	30 000,00	пр-кт Победы

минимум

3 264,09

м

максим 37 499,99  
ум  
среднее 14 548,73

Рыночные данные согласуются с данными, опубликованными в сборнике «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2021 г.» Удельная стоимость земельных участков сегмента административно-торгового назначения в Московском районе г. Казани составляет от 5000 до 20 000 руб. за 1 кв.м.

**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.35)*	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, приведенный Оценщиком не полный (Таблица 11 с.35-39).

**2. 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...».

2.1. Оценщик применил корректировку на масштаб (с.92) по данным сайта Статриелт. Площадь объекта оценки 17 385 кв.м. Площади аналогов №1-№4 (Таблица 23 с.92) существенно отличаются от площади объекта оценки. Отличие для аналога №1 составило  $17\,385/1229=14,15$  раз, для аналога №2 составило  $17\,385/1497=11,61$  раз, для аналога №3 составило  $17\,385/1302=13,35,15$  раз, для аналога №4 составило  $17\,385/1403=12,39$  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 13.09.2021 г. совершена сделка по продаже земельного участка с кад. № 16:50:010102:30 площадью 1403 кв.м. по удельной стоимости 24 946,54 руб./кв.м. Уровень удельных цен – предложения для данного аналога 20 669,99 (с.71) 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 /