

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 № 25
об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости

г.Казань

«22» августа 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
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 муниципальных образований Республики Татарстан»

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель ООО «Бизнес Центр «Премьер» в заседании Комиссии не присутствовали.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от ООО «Бизнес Центр «Премьер» по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:52:070101:5577 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 «Бизнес Центр «Премьер»	16:52:070101:5577	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 12.08.2024 (вх.№ 29105) от ООО «Бизнес Центр «Премьер».

Заявитель является арендатором (договор аренды с множественностью лиц стороне Арендатора от 16.01.2012). Земельный участок, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под благоустройство, летнее кафе, гостевые автостоянки, общей площадью 4 320 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Набережные Челны, проспект Хасана Туфана, с кадастровым номером: 16:52:070101:5577.

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 16:52:070101:5577 составляет 17 267 617,58 рублей.

В соответствии с отчетом от 25.07.2024 № М-250724 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Мирзагитовым Маратом Фандусовичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Ассоциации Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:52:070101:5577 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 7 831 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости

составляет 54%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № М-250724 от 25.07.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022 г.

Оценщик ООО «РусОценка», Мирзагитов Марат Фандусович, член Ассоциации «Русское общество оценщиков». рег. № 010395 от 07.02.2019г.

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	16:52:070101:5577	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, проспект Хасана Туфана	Земли населённых пунктов / под благоустройство, летнее кафе, гостевые автостоянки	4 320	17 267 617,58	3 997,13	7 831 000	1 812,73

1. Оценщиком нарушен п. 22в ФСО № 7: «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 Объект оценки имеет ВРИ – под благоустройство, летнее кафе, гостевые автостоянки. Сегмент рынка объекта оценки – коммерческие объекты, торговля, общественное питание.

Согласно сборника «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 г., сегмент рынка - административно-торговое назначение в г. Набережные Челны имеет среднюю удельную стоимость 5500 руб. за 1 кв. м.

г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (административно – торговое назначение)	2800 (мин.650)*	10 000 (макс. 15 000)*	5 500
г.Набережные Челны (производственно-складское назначение)	140	900 (макс. 5 000)*	400
г. Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	2 900	7 400 (макс.15 750)*	4 800
г. Набережные Челны (ИЖС)	500 (мин. 220)*	3 800 (макс. 6 700)*	2 200
г.Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	60	1 000 (макс.1 600)*	350

По данным ГБУ ЦГКО в г. Набережные Челны за период с 09.01.2019 по 14.09.2021 г. было обнаружено 12 объявлений о продаже ЗУ коммерческого назначения (торговля, кафе) с удельной стоимостью от 688,75 руб./кв.м до 12 500 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	09.01.2019	16:52:040301:6401	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов общественного питания (ресторан эконом-класса)	3 659 091	1 150	3 181,82
2	10.02.2019	16:52:020128:98	под магазин с офисом	1 700 000	136	12 500,00

