

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҖЫ

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 _____

ПРОТОКОЛ № 43

заседания членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

г.Казань

«7» марта 2025 год
14 ч. 00 мин.

Председатель Комиссии	Киямов Алмаз Ахтямович	Заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Татарстан
Секретарь Комиссии	Файзрахманов Рустем Вакилович	Начальник 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:

Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан
---------------------------	--

Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
-------------------------	---

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель ООО «ЭСТ», доверенное лицо Афлятунов Алмас Магданурович (копия доверенности от 12.06.2024, удостоверена генеральным директором ООО «ЭСТ» А.М. Сайфутдиновой) в заседании Комиссии присутствовал.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от ООО «ЭСТ» по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011409:128 его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.
2. Обсуждение.
3. Принятие решения.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют более половины членов Комиссии, объявил о правомочности и продолжении проведения заседания.

Информация о заявителе	Кадастровый № объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости	Основания, по которым подано заявление
ООО «ЭСТ»	16:50:011409:128	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 17.02.2025 (вх. № 5942) от представителя ООО «ЭСТ» Афлятунова А.М.

Заявитель является собственником (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.06.2024). Объект недвижимого имущества, кадастровый номер 16:50:011409:128, назначение нежилое, общей площадью 26 592,4 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Спартаковская, д.6, пом.1200.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 09.11.2023 № 3140-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Татарстан» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011409:128 составляет 1 806 411 132,27 рублей.

В соответствии с отчетом от 03.02.2025 № 4784 «Об оценке рыночной стоимости объекта оценки: Помещение, назначение: нежилое», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Диденко Ларисой Николаевной, членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011409:128 составляет 796 228 640 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 56%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета № 4784 от 03.02.2025 выявлено следующее:

Оценщик ООО «КонТраст», Диденко Лариса Николаевна, член Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), рег. № 495 от 18.07.2007.

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м.	всего	за 1 кв.м.
помещение	16:50:011 409:128	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Спартаковская, д. 6, пом. 1200	Многоуровневая автостоянка (паркинг)	26 592,4	1 806 411 132,27	67 929,60	796 228 640	29 941,96

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. 49-50 приведены данные о ценах предложений в количестве 9 единиц объектов – аналогов рынка аренды, с. 51-53 рынка продаж. Для дальнейших расчетов были использованы 5 объявления рынка продаж (Таблица 13.1 с. 79) без обоснования по конкретным ценообразующим факторам для каждого аналога. Например, аналоги №9,10,18 (Таблица 9.4 с. 51) сопоставимы по местоположению с аналогами, выбранными к расчету – район города, окружение жилые массивы, близость крупных транспортных автомагистралей, но они были исключены из расчетов. Выбор и отказ от использования объектов –аналогов не обоснован. Выбор аналогов из нижнего диапазона цен.

2. Нарушен п.15 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", согласно которому: «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.».

2.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов (с. 91-93) которые были использованы в расчетах. Для других аналогов (с. 51-53) скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

3. Нарушен п.22 6 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...».

3.1 Оценщик использовал корректировку на долю стоимости ЗУ в объекте недвижимости (с. 74). Объект оценки является помещением. Оценщик использовал корректировку для доли стоимости ЗУ для зданий. Корректировка не обоснована.

3.2 Дата предложения аналога №1 (с. 91) 26.08.2023 г. после даты оценки 01.01.2023 г.

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 земельного участка.

Голосовали за установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости:

Члены Комиссии	За/против
Киямов А.А.	ПРОТИВ
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссия вынесла решение:

- отклонить заявление ООО «ЭСТ» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:011409:128 его рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., который подвел итоги заседания Комиссии и объявил заседание закрытым.

Председатель Комиссии _____ / А.А.Киямов /