

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫГЫ

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 № 44

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. 10 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:

Представитель заявителя Абдуллазянова Алмаза Равилевича, доверенное лицо Машанина Жанна Александровна (копия доверенности от 22.03.2023) в заседании Комиссии присутствовала.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от Машаниной Жанны Александровны, действующей в интересах собственника Абдуллазянова Алмаза Равилевича по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:300412:378 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
Абдуллазянов Алмаз Равилевич	16:50:300412:378	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 21.02.2025 (вх. № 6780) от Машаниной Жанны Александровны, действующей в интересах собственника Абдуллазянова А.Р.

Заявитель является собственником (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.11.2024). Объект недвижимого имущества, кадастровый номер 16:50:300412:378, общей площадью 1 593 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Симбирская, земельный участок 23.

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 16:50:300412:378 составляет 9 391 321,54 рубля.

В соответствии с отчетом от 27.11.2024 № 86/24 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Белай Ольгой Сергеевной, членом Ассоциация «Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:300412:378 составляет 3 237 295 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 66%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

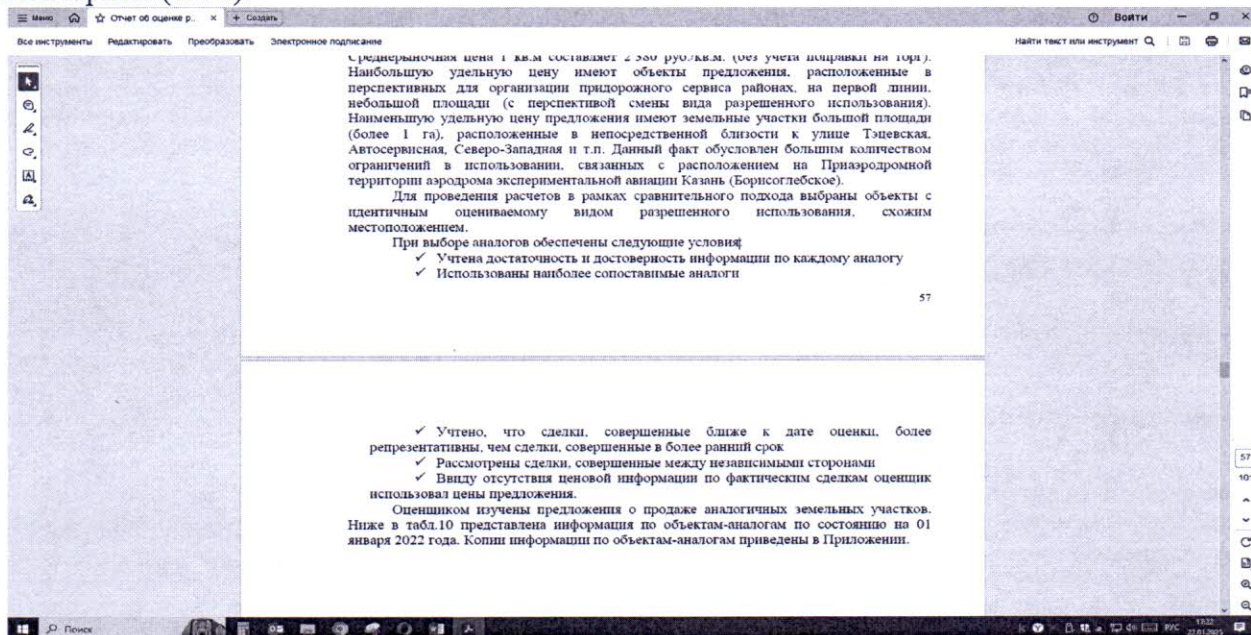
Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета №86/24 от 27.11.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022 г.

Оценщик ООО «Центр экспертизы недвижимости», Белай Ольга Сергеевна, член Ассоциации «Русское общество оценщиков» рег. № 007042 от 01.12.2010.

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	16:50:300412:378	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Симбирская, земельный участок 23	Земли населенных пунктов/оказание услуг связи-амбулаторно поликлиническое обслуживание-магазины	1 593	9 391 321,54	5 895,37	3 237 295	2 032,20

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. 42-47 приведены данные о ценах предложений в количестве 18 единиц объектов - аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 3 объявления без обоснования по конкретным ценообразующим факторам для каждого аналога (с. 58) Оценщик ограничился комментарием (с. 57).



Выбор и отказ от использования аналогов не обоснован.

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 06.01.2020 по 02.12.2021 г. было обнаружено 26 объявлений о продаже земельных участков *производственного назначения* с удельной стоимостью от 1 738,53 до 22 511,63 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата	Кадастровый номер	Разрешенное	Цена, руб.	Площадь	Цена за 1 кв.м.
-------	------	-------------------	-------------	------------	---------	-----------------

	объявления	ЗУ	использование		Объекта кв. м	
1	06.01.2020	16:50:080102:60	Склады (9-й вид)	27 000 000,00	8 227,00	3 281,88
2	16.01.2020	16:50:220532:399	для размещения склада (код :6.9)	4 840 000,00	215,00	22 511,63
3	07.03.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	7 500 000,00	2 500,00	3 000,00
4	16.08.2020	16:50:260108:3	склады	7 500 000,00	4 314,00	1 738,53
5	10.09.2020	16:50:170604:227	Под здания и сооружения производственной базы	10 200 000,00	3 400,00	3 000,00
6	27.10.2020	16:50:200106:1047	производственные и промышленные предприятия V класса опасности (здание №44) (код 6.0- производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	3 500 000,00	717,00	4 881,45
7	28.10.2020	16:50:011703:1	Под складское здание	14 990 000,00	1 040,00	14 413,46
8	30.10.2020	16:50:290101:104	Производственное предприятие	10 200 000,00	2 020,00	5 049,50
9	21.11.2020	16:50:090601:52	под административно- бытовым и производственным зданиями	10 000 000,00	1 302,00	7 680,49
10	12.12.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	8 100 000,00	2 500,00	3 240,00
11	06.01.2021	16:50:050211:612	Под складские здания и сооружения	22 924 000,00	4 168,00	5 500,00
12	11.01.2021	16:50:080120:147	нежилое промышленное здание	4 300 000,00	594,00	7 239,10
13	11.01.2021	16:50:230102:93	Под здания и сооружения административно- производственного назначения	11 312 878,00	1 232,00	9 182,50
14	12.01.2021	16:50:080120:148	нежилое промышленное здание	7 200 000,00	1 760,00	4 090,90
15	15.01.2021	16:50:210202:234	Производственные и промышленные предприятия V класса опасности; склады; административные	28 000 000,00	14 921,00	1 876,50

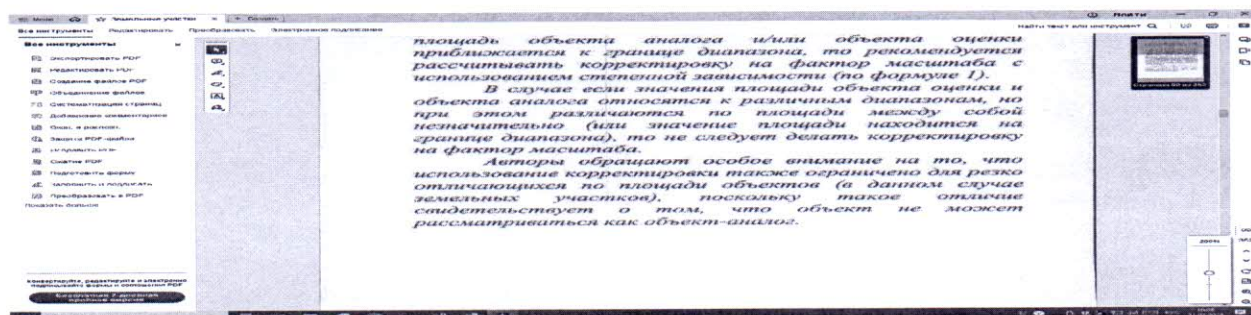
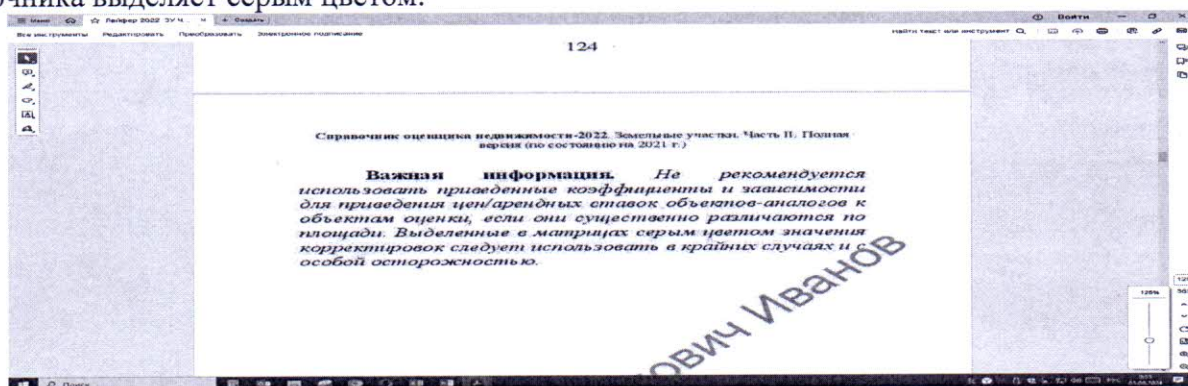
			офисы			
16	20.01.2021	16:50:230101:101	под производственное здание	30 000 000,00	3 004,00	9 986,70
17	08.02.2021	16:50:200106:604	под производственную базу	20 000 000,00	2 642,00	7 570,00
18	06.03.2021	16:50:110207:125	Для строительства производственной базы	23 000 000	3 947,00	5 827,20
19	06.04.2021	16:50:080118:614	под здания и сооружения производства №2	180 000 000,00	10 126,00	17 776,00
20	22.06.2021	16:50:011723:367	под авторемонтные предприятия	21 000 000,00	1 411,00	14 883,10
21	25.07.2021	16:50:000000:5514	участок, занимаемый причалом	46 000 000,00	11 134,00	4 131,50
22	06.08.2021	16:50:310203:396	производственные и промышленные предприятия II, III, IV классов опасности (код 6.6 - строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции)	15 500 000,00	8 291,00	1 869,50
23	29.08.2021	16:50:080420:438	здания и сооружения производственного предприятия	23 000 000,00	1 556,00	14 781,50
24	13.09.2021	16:50:000000:18158	Под размещение производственных объектов	55 200 000,00	3 807,00	14 499,60
25	25.10.2021	16:50:280101:1334	под размещение производственных зданий и сооружений	23 200 000,00	3 126,00	7 421,60
26	02.12.2021	16:50:050211:611	Под складские здания и сооружения	12 000 000,00	2 179,00	5 507,10
					минимум	1 738,53
					максимум	22 511,63
					среднее	7 728,45

Анализ рынка, приведенный Оценщиком не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового диапазона от 1500 руб./кв.м до 2000 руб./кв.м (Таблица 10 с. 58).

2. 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...».

2.1 На дату оценки на территории объекта оценки организовано складирование металлолома без каких – либо зданий и сооружений. По фактическому использованию объект оценки не застроен. На дату оценки у объекта имелось ВРИ - оказание услуг связи-амбулаторно поликлиническое обслуживание-магазины. Сегмент рынка объекта оценки - коммерция. Сегмент рынка, выбранный Оценщиком (с. 35) *производственно-складская застройка* выбран не верно.

2.2 Оценщик использовал корректировку на масштаб (с. 66) по материалам справочника под ред. Лейфера Л.А. Автор данного справочника не рекомендует использовать аналоги с существенным отличием по площади, для данных аналогов величины корректировок автор справочника выделяет серым цветом.



Оценщик проигнорировал указания автора Справочника
Величина корректировки, используемая Оценщиком 1,38 (с. 66) находится в серой зоне.

3. 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.».

3.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов (с. 87-89) которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в обзоре рынка (с. 42-47) скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

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.

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 Абдуллазянова Алмаза Равилевича о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:300412:378 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 /