

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 № 45

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

г.Казань

«19» июня 2025 год
11 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:

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
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
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Представитель заявителя:

Начальник отдела недвижимости ФГБОУ Низамутдинова Кристина Евгеньевна.

Начальник юридического отдела Хадиева Наиля Ильнуровна

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Поволжский государственный университет физической культуры, спорта и туризма» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н 16:50:160207:83, по адресу: г.Казань, ул. Сыртлановой з/у 6/2, по основанию установления их рыночной стоимости. Анализ поступивших документов. **(Разница между КС и РС – 32,5%)**

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
ФГБОУ ВС «Поволжский государственный университет физической культуры, спорта и туризма»	16:50:160207:83	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 04.06.2025 (вх. № 22237) от ФГБОУ ВС «Поволжский государственный университет физической культуры, спорта и туризма».

Заявитель является собственником (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.04.2025). Объект недвижимого имущества, кадастровый номер 16:50:160207:83, назначение нежилое, общей площадью 11 199 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Сыртлановой з/у 6/2.

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 16:50:160207:83 составляет 135 250 601,86 рублей.

В соответствии с отчетом от 25.04.2025 № 424-25/1-45 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Ефимовой Натальей Андреевной, членом Ассоциация «Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:160207:83 составляет 91 408 900 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 32,5%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета № 424-25/1-45 от 25.04.2025 выявлено следующее:

Оценщик ООО «Центр оценки Эдвайс», Ефимова Наталья Андреевна, член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 009213 от 22.07.2020.

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м.	всего	за 1 кв.м.
Земельный участок	16:50:160 207:83	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Сыртлановой з/у 6/2	земли населенных пунктов - Объекты спорта: физкультурно-оздоровительного назначения (крытые, открытые)	11 199	135 250 601,86	12 077,025	91 408 900	8 162,24

1. Нарушен п.10 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", согласно которому: *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:*

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;*
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок...».*

1.1 Оценщик применил понижающую корректировку для аналогов №1,3 на местоположение (с.103). При этом необходимо отметить, что объект оценки имеет прямой выход на ул. Сыртлановой, находится на удалении 300 метров от остановки общественного транспорта.

Оценщик пишет о прямом доступе аналога №1 к ул. Гвардейская на основании отсутствия кадастрового номера смежного с ним участка (с.100).

Отсутствие кадастрового номера не говорит о том, что участок является объектом общего пользования. На карте показываются только участки, по которым проведено межевание (т.е. измерены точные координаты углов).

Поэтому возможны 4 причины, по которым участка на карте нет:

1. межевание не осуществлялось вообще,
2. межевание сделано давно (до 2006 года),
3. межевание сделано недавно (1-2 месяца назад),
4. технические ошибки кадастровой карты.

Таким образом, аналог №1 не имеет прямого выхода к ул. Гвардейской. Аналог №3 так же не имеет прямого выхода к пр. Победы и находится на удалении 400-500 м. от остановки общественного транспорта. (с.102).



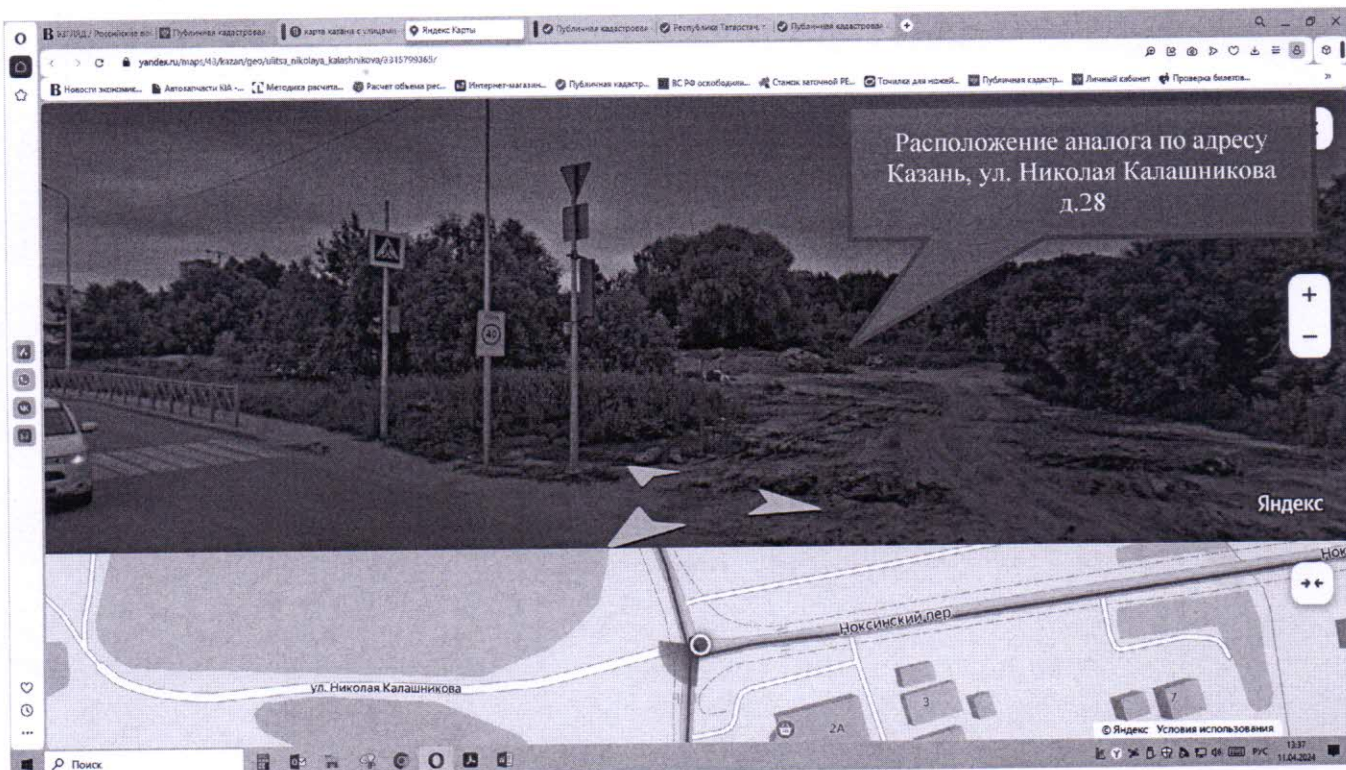
Расположение аналога №1 кад. № 16:50:06401:2012 относительно ул. Гвардейской.



Расположение аналога №3 кад. № 16:50:140101:110 относительно пр. Победы.

Понижающая корректировка не местоположение равная 22 % (с.103) применена к аналогам №1 и №3 не обосновано.

1.2 Оценщик отказался от использования аналога с площадью по адресу Казань, ул. Николая Калашникова д.28 (Таблица 15 с.88) из-за вероятного наличия оврага. Однако согласно снимкам сайта https://yandex.ru/maps/43/kazan/geo/ulitsa_nikolaya_kalashnikova/ 2020 г. на территории данного аналога овраг отсутствует. Отказ от использования данного аналога не обоснован.



Вид на ул. Николая Калашникова 2020 г.



Территория аналога по адресу ул. Николая Калашникова 28

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 интенсивность транспортного потока (с.106). При этом объект оценки является объектом для занятий спортом, для которого величина интенсивности транспорта не является ценообразующим фактором, как например для чисто коммерческих объектов под торговлю. Важным является возможность транспортной доступности.

Объект оценки расположен в жилом массиве с плотной жилой многоэтажной застройкой, с развитой транспортной инфраструктурой. Для занятий спортом близость объектов спорта к месту проживания является важным фактором, так как сокращает время от дома до спортивного объекта. Корректировка на интенсивность транспортного потока не обоснована.

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
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссия вынесла решение:

- отклонить заявления ФГБОУ «Поволжский государственный университет физической культуры, спорта и туризма» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н 16:50:160207:83 по основанию установления 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 /