

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ҖИР 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 № 7

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

г.Казань

«29» мая 2024 год
14 ч. 20 мин.

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
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 муниципальных образований Республики Татарстан»

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис» 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 «Управляющая компания «ТрансТехСервис» по основанию установления в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 16:16:080503:9932, 16:16:080503:6921 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 «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:16:080503:9932	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:16:080503:6921	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.№ 17841) от ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис».

Заявитель является собственником (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.03.2024 г.). Земельный участок, кадастровый номер 16:16:080503:9932, категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с видом разрешенного использования: размещение объекта дорожного сервиса и логистического центра, общей площадью 69 935 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, территория Промышленная зона Биектау М7,

Земельный участок, кадастровый номер 16:16:080503:6921, категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли

для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с видом разрешенного использования: автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса, общей площадью 90 935 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение.

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 номерами 16:16:080503:9932 составляет 128 792 435,87 рублей, с кадастровым номерами 16:16:080503:6921 составляет 498 977 190 рублей,

В соответствии с отчетом от 21.03.2024 №3492-03-2024-Р/16-3 «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 16:16:080503:9932 составляет 79 206 000 рублей, рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:16:080503:6921 составляет 101 931 000 рублей.

ВЫСТУПИЛИ:

Сабирзянов Р.Р. сообщил, что в ходе анализа Отчетов 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	16:16:080503:9932	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение, территория Промышленная зона Биектау М7	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения / размещение объекта дорожного сервиса и логистического центра	69 935	128 738 435,87	1841,60	79 206 000	1132,57
Земельный участок	16:16:080503:6921	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение.	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,	90 000	498 977 190	5544,20	101 931 000	1132,57

			безопасности и земли иного специального назначения/автомобильный транспорт, объекты дорожного сервиса					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

1. 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...».

1.1. Оценщик применил корректировку на масштаб (с.83) по данным сборника: СРКД 17/1-2022Н под ред. Попова А.А. (с.83). Площадь объекта оценки составляет 69 935 кв.м и 90 000 кв.м. Площадь аналога №5 (Таблица 26 с.83) существенно отличаются от площади объектов оценки. Отличие для объекта оценки кад. №16:16:080503:9932 составило $69\,935/7000=10$ раз, для объекта оценки кад. №16:16:080503:6921 $90\,000/7000=12,86$ раз.

Данные аналоги несопоставимы по площади.

2. 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».

2.1 На с. 41-43 приведены данные о ценах предложений в количестве 7 единиц объектов - аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 5 объявлений (с.71). По данным ГБУ ЦГКО в районах, граничащих с г. Казань - Пестречинском, Зеленодольский, Высокогорский районы за период с 26.02.2019 по 05.10.2021 г. было обнаружено 8 объявление о продаже земельных участков под придорожный сервис со средней удельной стоимостью **4 091 руб. /кв.м.**

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Район
1	26.02.2019	16:16:172807:18	Для строительства автозаправочной станции	7 997 840	6 224	1 285,00	16 Высокогорский
2	21.04.2019	16:33:120103:183	Для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования	3 000 000	1 200	2 500,00	33 Пестречинский
3	05.08.2019	16:33:080514:49	в целях размещения объектов дорожного сервиса и производственного назначения	18 000 000	7 000	2 571,43	33 Пестречинский
4	04.02.2020	16:49:011907:251	Под строительство автосервиса с автомойкой	9 000 000	897	10 033,44	20 Зеленодольский
5	06.03.2021	16:33:170416:187	В целях размещения объектов придорожного сервиса	20 000 000	25 000	800,00	33 Пестречинский
6	29.07.2021	16:20:084501:73	в целях размещения	92 985 075	89 000	1 044,80	20

			объектов дорожного сервиса				Зеленодольский
7	11.08.2021	16:33:140406:15445	Автомобильные мойки	15 500 000	1 193	12 992,50	33 Пестречинский
8	05.10.2021	16:33:021132:4	для размещения объектов дорожного сервиса	15 000 000	10 000	1 500,00	33 Пестречинский

минимум 800,00

максимум 12 993

среднее 4 091

Анализ рынка, приведенный Оценщиком не полный, представлен аналогами из нижнего диапазона цен (с.87) от 887,27 руб./кв.м до 3571,43 руб./кв.м

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 /