

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 _____

ПРОТОКОЛ № 11

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

г.Казань

«20» июня 2024 год
14 ч. 00 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
Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

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

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель АО «Транснефть – Прикамье» доверенное лицо Мутовалова И.Я. (копия доверенности от 23.07.2021 выданного нотариусом А.А.Зяббаровой) в заседании Комиссии присутствовала.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от АО «Транснефть – Прикамье» по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:00:000000:68629 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
АО «Транснефть – Прикамье»	16:00:000000:68629	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 31.05.2024 (вх.№ 19569) от АО «Транснефть – Прикамье».

Заявитель является собственником (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.05.2024 г.). Земельный участок, 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: Промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; свиноводческие комплексы; птицефабрики; комплексы крупного рогатого скота; звероводческие фермы (Норки, лисы и др.); производственно-лабораторные корпуса; офисы, административные службы; гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного

обеспечения предприятий; отделения , участковые пункты милиции; объекты пожарной охраны; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей, общей площадью 775182 +/- 1541 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, территория Нефтеперекачивающая станция Калейкино, земельный участок 1. Кадастровый номер: 16:00:000000:68629.

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 16:00:000000:68629 составляет 2 582 496 430,24 рублей.

В соответствии с отчетом от 15.05.2024 № ТПК-2536-2022-111 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Никитиным Иваном Андреевичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Ассоциации Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:00:000000:68629 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 322 476 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 87%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № ТПК-2536-2022-111 от 16.02.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022.

Оценщик ООО Оценочная фирма «Спектр» Никитин Иван Андреевич, член НК Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков». Свидетельство рег. №009258 от 17.11.2014г.

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	16:00:000000:68629	Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, территория Нефтеперекачивающая станция Калейкино, земельный участок 1	Земли промышленности – Промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; свиноводческие комплексы; птицефабрики; комплексы крупного рогатого скота; звероводческие фермы (Норки, лисы и др.); производственно-лабораторные корпуса; офисы, административные службы; гаражи боксового типа, многэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; гаражи и автостоянки для постоянного хранения	775 182	2 582 496 430,24	3 331,47	322 476 000	416

			грузовых автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; отделения, участковые пункты милиции; объекты пожарной охраны; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей				
--	--	--	---	--	--	--	--

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 приводит анализ рынка на дату оценки 01.01.2022 в сегменте – производственно-складское. Объект оценки на дату оценки имел ВРИ «Земли промышленности – Промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; свиноводческие комплексы; птицефабрики; комплексы крупного рогатого скота; звероводческие фермы (Норки, лисы и др.); производственно-лабораторные корпуса; офисы, административные службы; гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; отделения, участковые пункты милиции; объекты пожарной охраны; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей».

Согласно данному описанию ВРИ допускается использование объекта оценки как гаражи, стоянки автотранспорта, административные здания.

По данным ГБУ ЦГКО в районах РТ за период с 11.02.2019 по 26.11.2021г. было обнаружено 16 объявление о продаже земельных участков назначения под гаражи и стоянки со средней удельной стоимостью 1 809,69 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	11.02.2019	16:51:000000:9	Под строительство автостоянки	4 500 000	2 399,00	1 875,78	02 Азнакаевский
2	26.07.2019	16:16:080503:456	Для строительства оборудованной автостоянки	2 500 000	2 000,00	1 250,00	15 Верхнеуслонский
3	29.07.2019	16:55:010104:3602	Под автостоянку	3 292 621	1 683,00	1 956,40	16 Высокогорский
4	15.10.2019	16:45:020143:444	Для строительства открытой автостоянки	8 000 000	4 268,00	1 874,41	36 Сармановский
5	18.11.2019	16:36:200107:2264	Для размещения автостоянки	20 000 000	3 121,00	6 408,20	43 Ютазинский

6	06.02.2020	16:44:010142:430	занимаемый автостоянкой	2 500 000	4 000,00	625,00	43 Ютазинский
7	19.04.2020	16:47:010108:884	Под гараж	200 000	122,00	1 639,34	02 Азнакаевский
8	20.04.2020	16:43:100103:26	Для размещения гаража	4 000 000	5 838,36	685,12	07 Альметьевский
9	05.06.2020	16:55:010104:3626	Под автостоянку	1 700 000	1 316,00	1 291,79	07 Альметьевский
10	11.08.2020	16:47:011201:44	Под автостоянку	450 000	306,00	1 470,59	18 Елабужский
11	28.09.2020	16:47:010410:27	Под строительство автостоянки	2 600 000	4 148,00	626,81	18 Елабужский
12	18.10.2020	16:47:010408:193	Под строительство индивидуальных гаражей	490 000	230,00	2 130,43	18 Елабужский
13	01.09.2021	16:43:100121:156	Для гаража	35 000	20,00	1 750,00	18 Елабужский
14	07.11.2021	16:02:240104:9	Объекты гаражного назначения	350 000	2 232,00	156,80	25 Лениногорский
15	12.11.2021	16:45:040105:46	размещение автостоянки	13 000 000	3 214,32	4 044,40	11 Бавлинский
16	26.11.2021	16:15:121101:254	Для размещения стоянки транспортных средств	48 306 201	41 288,00	1 170,00	11 Бавлинский

минимум 156,80
максимум 6408,2
среднее 1 809,69

По данным ГБУ ЦГКО в районах РТ за период с 16.08.2019 по 14.12.2021 было обнаружено 15 объявление о продаже земельных участков под административные здания со средней удельной стоимостью 2 931,36 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	16.08.2019	16:46:070104:95	Административное здание	2 000 000	1 887	1 059,88	13 Бугульминский
2	20.08.2019	16:45:010120:2594	для строительства офисного здания	1 800 000	100	18 000,00	07 Альметьевский
3	07.10.2019	16:45:020143:2256	строительство офиса, магазина, кафе	7 500 000	2 000	3 750,00	07 Альметьевский
4	07.03.2020	16:39:021201:4347	многофункциональные деловые и обслуживающие здания	700 000	550	1 272,73	39 Тукаевский
5	13.04.2020	16:39:021201:4351	многофункциональные деловые и обслуживающие здания	268 456	550	488,10	39 Тукаевский
6	12.05.2020	16:24:170127:17	Для размещения административного здания	7 500 000	1 890	3 968,25	24 Лаишевский
7	18.06.2020	16:34:260101:151	Для административного здания	525 000	1 432	366,62	34 Рыбно-Слободский
8	09.07.2020	16:51:010601:1174	Для строительства административного здания	1 700 000	467	3 640,26	25 Лениногорский
9	16.11.2020	16:31:150120:9	Росгосстрах	300 000	651	460,83	31 Новошешминский
10	15.02.2021	16:46:30101:158	для строительства пристроя к административному зданию с благоустройством прилегающей территории	5 100 000	2 194	2 324,50	13 Бугульминский
11	27.02.2021	16:08:160401:143	Размещении здания проходной	1 987 000	1 541	1 289,40	08 Апастовский
12	07.07.2021	16:47:011008:610	Под административное здание	3 500 000	1 196	2 926,40	18 Елабужский
13	01.08.2021	16:39:021201:4359	многофункциональные деловые и обслуживающие здания	335 366	550	609,80	39 Тукаевский
14	06.08.2021	16:46:030101:158	для строительства пристроя к административному зданию с благоустройством прилегающей территории	5 500 000	2 194	2 506,80	13 Бугульминский
15	14.12.2021	16:47:010410:220	офисы, здания	1 099 000	841	1 306,80	18 Елабужский

минимум 366,62
максимум 18000
среднее 2 931,36

Рыночные данные подтверждаются данными, опубликованным в сборнике «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., удельная стоимость земельных участков под административно-торговое назначение в районах г. Альметьевске составляет от 1500 до 4 500 руб. за 1 кв. м.

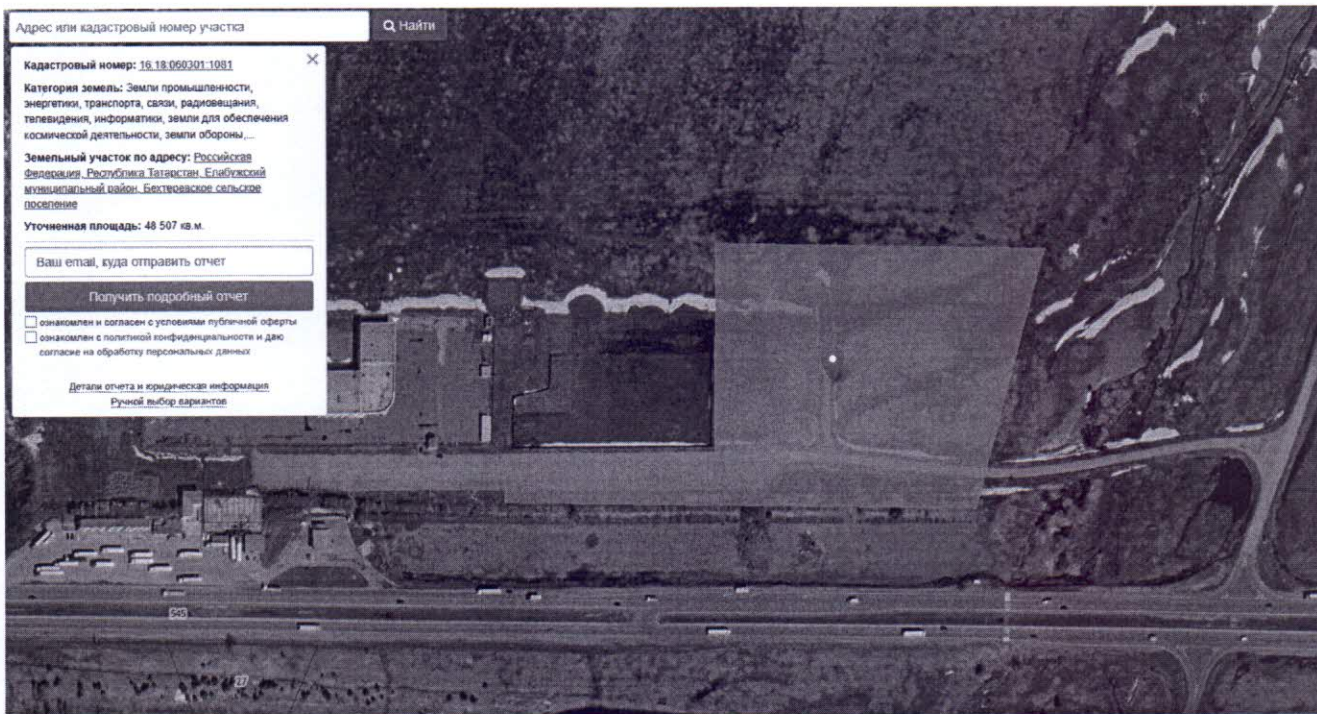
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)	9000 (мин. 4 545)*	13 600	11 800
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	3 000	9500 (макс. 15 000)*	5000
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки (административно-торговое назначение)	1 500	4 000	2 250
г.Альметьевск (производственно-складское назначение)	500 (мин. 120)*	3 000	2 000
г.Альметьевск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	5200 (макс.10 000)*	3 000
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр.Урсала, с.Новоникольск, д.Сосновка, с.Урсаево (ИЖС)	250 (мин. 125)*	1000 (макс. 1800)*	600
Альметьевский муниципальный район – Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)	160 (мин.130)*	330 (макс.850)*	220

Анализ рынка для РТ проведенный Оценщиком не соответствует максимально эффективному использованию в качестве сегмента *гаражи и стоянки автотранспорта, административные здания.*

2. 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...».*

2.1 Объект оценки оценивается как условно свободный. Аналог №2 кад. № 16:18:060301:1081 (Таблица 23 с.36) имеет на своей территории улучшение в виде твердого покрытия. Данный несопоставим по условию отсутствия улучшений.



Аналог №2 кад.№ 16:18:060301:1081

2.2 Оценщик применил корректировку на удаленность от красных линий (с.44). Объект оценки представлен как удаленный от красной линии. Однако объект оценки имеет прямой выезд на Альметьевское шоссе в двух местах. Корректировка применена не обосновано.



Расположение объекта оценки относительно автотрассы

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
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссия вынесла решение:

- отклонить заявление АО «Транснефть – Прикамье» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объектов недвижимости с кадастровым номером 16:00:000000:68629 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 /