

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
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 № 17

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

г.Казань

«15» июля 2024 год
14 ч. 10 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:

Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите
---------------------------	---

	прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель Осташко Владимир Яковлевич, доверенное лицо Писарев Тимур Александрович (копия доверенности от 20.10.2023 серии 50 АБ 9995653, удостоверена В.Т.Панариным нотариусом Королевского нотариального округа Московской области, зарегистрирован в реестре № 50/227-н/50-2023-24-480) в заседании Комиссии присутствовали.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от Осташко В.Я. по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:24:080602:676 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
Осташко Владимир Яковлевич	16:24:080602:676	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 21.06.2024 (вх.№ 22245) от Осташко В.Я.

Заявитель является собственником (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.06.2024 № КУВИ-001/2024-155885285). Земельный участок, кадастровый номер 16:24:080602:676, 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: транспорт, общей площадью 36 717 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское 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 номером 16:24:080602:676 составляет 155 245 222,21 рубля.

В соответствии с отчетом от 03.05.2024 № 38/24/Н02 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Знаменской Еленой Алексеевной,

являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Ассоциации АРМО», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:24:080602:676 составляет 15 678 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 89%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 38/24/Н/02 от 03.05.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022.

Оценщик ООО «Экспертно - аналитическая группа» Знаменская Елена Алексеевна, член НК Саморегулируемая организация ассоциация Российских магистров оценки. Свидетельство рег. № 2147 от 11.05.2022г.

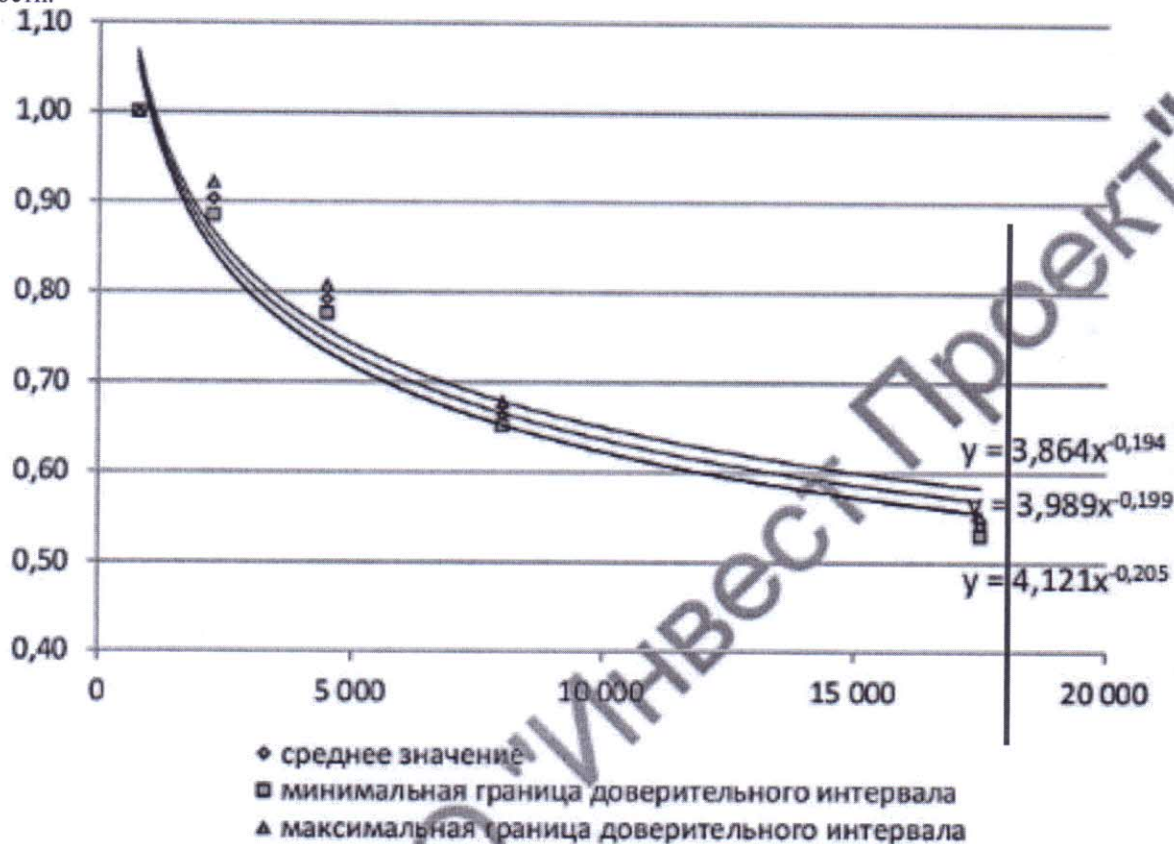
Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория - Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м.	всего	за 1 кв.м.
Земельный участок	16:24:080602:676	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	Земли промышленности – Транспорт	36 717	155 245 222,21	4 228,16	15 678 000	427

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.72) по данным справочника под ред. Лейфера Л.А. Автор справочника указывает на ограничения при использовании данной корректировки.

5. **Корректирующие коэффициенты и зависимости**, рассчитанные на основе статистических данных, могут использоваться, если значения параметров сравнения, ассоциируемые с объектом оценки и объектами -аналогами не выходят за границы диапазона, обозначенного на графиках крайними значениями этих параметров. Эти же границы можно также увидеть в таблицах (матрицах): Нижняя граница диапазона определяется минимальным значением наименьшего интервала, приведенного в таблице, а верхняя максимальным значением наибольшего интервала. Эти ограничения связаны с тем, что исходная информация, на основании которой были построены соответствующие зависимости, была ограничена данными, входящими в этот диапазон. Поэтому в случае необходимости выхода за границы диапазона оценщику (эксперту) следует провести дополнительный анализ и показать, что в его случае сохраняется такой же механизм ценообразования и соответствующая зависимость остается примерно такой же, как и в установленном диапазоне.

Оценщик в нарушении требований справочника не провел дополнительный анализ на применимость данной зависимости.



Площадь объекта оценки 36 717 кв.м превышает допустимую границу используемой в расчете зависимости. Кроме того, у аналога №1 (с.89) площадь существенно отличается от площади объекта оценки в $36717/2500=14,6$ раз. Величина корректировки составила -42%. Автор справочника указывает, что превышение величины корректировки на 30% говорит о недопустимости применения данного аналога в расчетах.

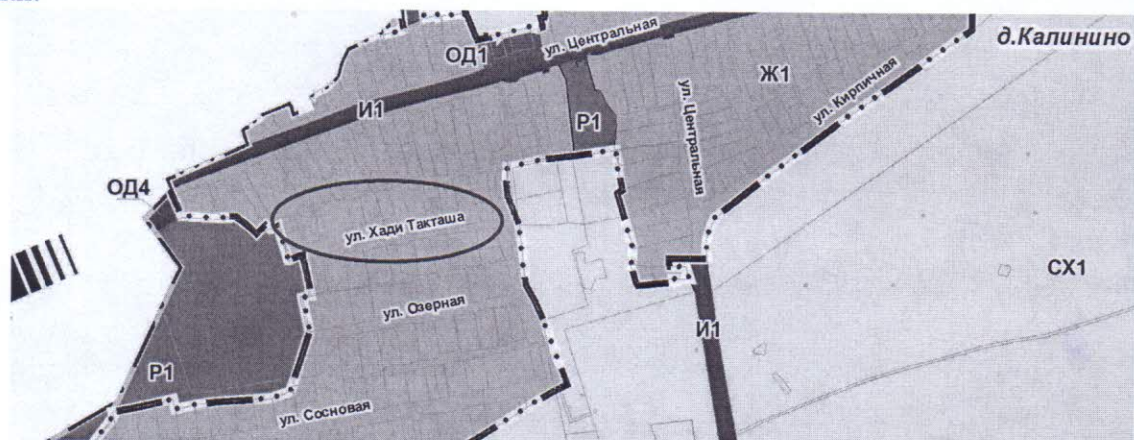
Важная информация. Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по тем или иным параметрам сравнения. Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем $\pm 30\%$, может говорить о таком существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется.

1.2 Оценщик применил корректировку на форму участка (с.73). Объект оценки имеет ВРИ – транспорт, т.е. для размещения в том числе стоянок автотранспорта. Оценщик не обосновал влияние вытянутой формы на стоимость участка, предназначенного для размещения стоянок автотранспорта. Корректировка применена не обосновано.

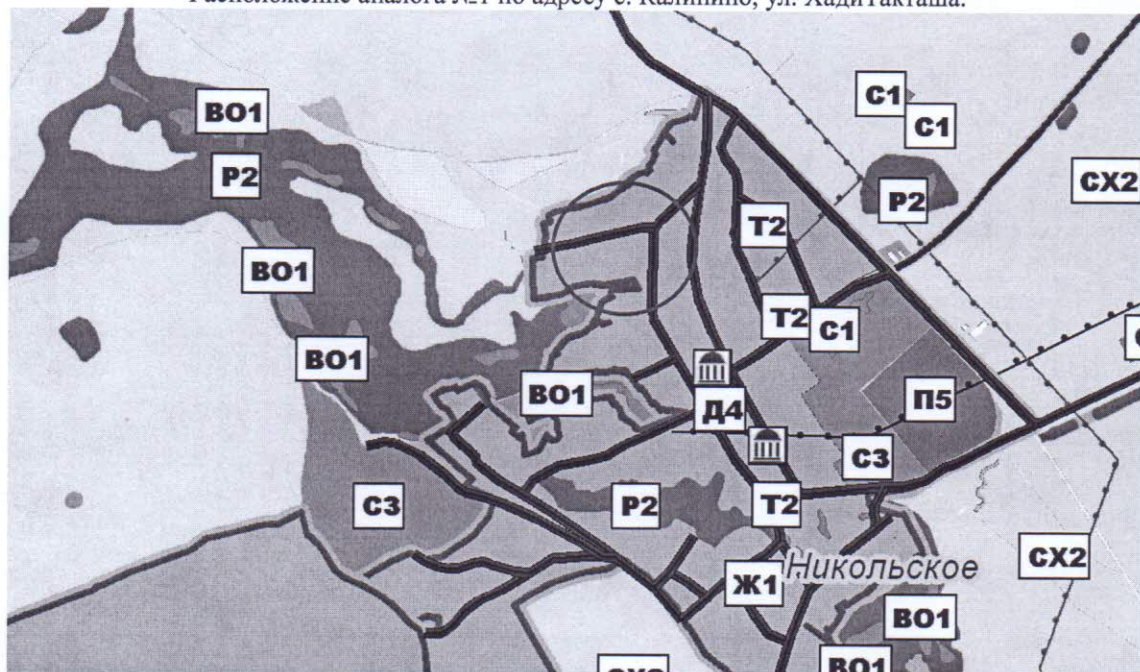
1.3 Оценщик применил корректировку на местоположение (с.46) на основе данных кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость не является рыночной, применение ее для корректировок рыночной стоимости не допустимо.

1.4 Аналог №1 (с. 87) расположен по адресу с. Калинино, ул. Хади Такташа согласно ПЗЗ Высокогорского сельского поселения он находится в зоне Ж1 – Зоны индивидуальной жилой

застройки.



Расположение аналога №1 по адресу с. Калинино, ул. Хадитакташа.



Расположение аналога №3 по адресу Лаишевский р-н, с. Никольское, Центральная улица, 1.

Аналог №3 (с. 87) расположен по адресу Лаишевский р-н, с. Никольское, Центральная улица, 1 согласно ПЗЗ Никольского сельского поселения также находится в зоне Ж1 – Зоны индивидуальной жилой застройки.

Для данной зоны размещение объектов транспорта не является основным видом использования. Данные аналоги не сопоставимы по ВРИ с объектом оценки.

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. 42-43 приведены данные о ценах предложений в количестве 8 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (с.87), без указания по каким конкретно ценообразующим факторам был произведен выбор или отказ от использования аналогов. Оценщик ограничился комментарием (с.86) «Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемых объектов или близкого к нему.».

Например, аналог №2 (с. 42) расположен в Лаишевском районе, как объект оценки, имеет сопоставимую площадь 3600 кв.м однако он был исключен из расчетов. Выбор и отказ от аналогов

не обоснован.

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
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссия вынесла решение:

- отклонить заявление Осташко В.Я. о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:24:080602:676 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 /

