

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӨРЕ
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 № 26

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

г.Казань

«16» сентября 2024 год
11 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
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»

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

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель ФБУ «Администрация Камского бассейна внутренних водных путей» в заседании Комиссии присутствовали.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от ФБУ «Администрация Камского бассейна внутренних водных путей» по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:52:010301:45 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
ФБУ «Администрация Камского бассейна внутренних водных путей»	16:52:010301:45	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 20.08.2024 (вх.№ 30136) от ФБУ «Администрация Камского бассейна внутренних водных путей».

Заявитель является собственником (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.04.2024 г.). Земельный участок, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Для искусственных сооружений, общей площадью 64 000 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Набережные Челны, промзона Энергорайон (нижний бьеф), Нижний бьеф Нижнекамского водохранилища в промзоне, с кадастровым номером: 16:52:010301:45.

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 16:52:010301:45 составляет 353 832 051,2 рубль.

В соответствии с отчетом от 27.02.2024 № 16/24 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Ушаковой Натальей Сергеевной, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков НК

Саморегулируемая организация ассоциация Российских магистров оценки., рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:52:010301:45 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 16 597 544 рубля. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 95%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 16/24 от 27.02.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022.

Оценщик ООО «ЛУЧЬ» Ушакова Наталья Сергеевна, член НК Саморегулируемая организация ассоциация Российских магистров оценки. Свидетельство рег. № 1786 от 09.04.2010г.

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	16:52:010301:45	Республика Татарстан, г Набережные Челны, промзона Энерггорайон (нижний бьеф), Нижний бьеф Нижнекамского водохранилища в промзоне	земли населенных пунктов – для искусственных сооружений	64 000	353 832 051,2	5 528,63	16 597 544	259,34

1. Нарушен п.5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", согласно которому: *«Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:...4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».*

1.1 Оценщик применил корректировку на сложный рельеф и водоохранные зоны (Таблица 52 с.76), при этом Оценщик не обосновал применимость данных ценовых критериев для объекта оценки с ВРИ – для искусственных сооружений, которые как правило имеют протяженную форму и расположены в охраняемых зонах.

1.2 Оценщик использовал аналоги №2, №3, №4 (с. 90-92) дата публикации которых после даты оценки – 17.11.2022.

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 Оценщик применил корректировку на дату (с.44) используя данные средних цен продажи земельных участков на сайте <https://rosrealt.ru>. При этом не было учтено назначение земельных участков. ВРИ земельных участков существенно влияет на их стоимость. Динамика изменения цен на ЗУ в различных сегментах рынка может отличаться. Оценщик не обосновал применимость обобщенных данных изменения цен на ЗУ в РФ для ЗУ – промышленного назначения в регионе объекта оценки.

Вывод: представленный отчет выполнен с нарушениями требований законодательства и методологии оценочной деятельности, в связи с чем, рассчитанная оценщиком стоимость не является действительной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

