

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 _____

РЕШЕНИЕ № 31
об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости

г.Казань

« 21 » ноября 2024 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.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
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»
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 Садоводческое некоммерческое товарищество «Дружба» в заседании Комиссии не присутствует.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления Садоводческого некоммерческого товарищества «Дружба» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:39:111201:4 площадью 439620,00 кв.м, расположенный в Тукаевском муниципальном районе, Калмашское сельское поселение, садоводческое общество «Дружба» по основанию установления в отношении земельного участка 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
СНТ «Дружба»	16:39:111201:4	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 02.11.2024 (вх.№ 40572) от Садоводческого некоммерческого товарищества «Дружба».

Садоводческое некоммерческое товарищество «Дружба» на основании государственного акта на праве постоянного (бессрочного) пользования является собственником земельного участка к.н. 16:39:111201:4, категории земель: Земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования: для размещения коллективных садов-огородов, общей площадью 439 620,00 кв.м, расположенный по адресу: расположенный в Тукаевском муниципальном районе, Калмашское сельское поселение, садоводческое общество «Дружба», ул.Крутая д.51.

Согласно АОКС-16/2024/000315 от 17.06.2024 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:39:111201:4 составляет 136 796 498,48 рублей.

В соответствии с отчетом от 11.09.2024 № 173/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Доценко Ириной Анатольевной, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:39:111201:4 по состоянию на 01.01.2022 составляет 55 323 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 40,4%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 173/2024 от 11.09.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022.

Оценщик ООО «ТАКСАТОР» Доценко Ирина Анатольевна, член Ассоциации «СРО «НКСО». Свидетельство рег. № 0006 от 19.12.2007.

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	16:39:111201:4	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмашское сельское поселение, садоводческое общество "Дружба"	земли сельскохозяйственного назначения/для размещения коллективных садов-огородов	439 620	136 796 498,48	311,17	55 323 000	125,84

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 при корректировке на дату сделки (с.53) произведена на основе данных «Мониторинга цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок», подготовленному НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Минземимущества Республики Татарстан. Однако данный сборник **не является справочным пособием по оценке**. В данном сборнике показаны только диапазоны цен. Данные опубликованные в нем могут быть использованы исключительно в целях ориентира цен. Подбор объектов в нем произведен без учета ряда ценообразующих факторов на что указывают авторы данного сборника.

Мониторинг определяет диапазоны цен и не может заменить процедуру определения рыночной стоимости конкретных объектов недвижимости, осуществляемую в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также действующими на дату оценки Федеральными стандартами оценки. Мониторинг носит справочный характер и не может применяться как основание для совершения сделок, поскольку не учитывает индивидуальные особенности земельных участков (рельеф, конфигурацию, локальное расположение, площадь, вид разрешенного использования, наличие сервитутов и обременений, возможность торга, наличие экологических факторов, загрязнений и другие факторы), объектов капитального строительства (архитектурно-планировочные решения, износы и устаревания, наличие обременений, возможность торга, площадь, локальное расположение и другие факторы). В Сборнике мониторинга с 2019 года публикуются диапазоны **среднерыночной стоимости жилой недвижимости на территории Республики Татарстан**. Также в Сборнике представлены Рекомендованные минимальные тарифы на

Осреднение данных из диапазона является не допустимым действием, так как диапазон может быть представлен только двумя крайними значениями. Распределение стоимости внутри диапазона никакой статистической обработкой не представлен, то есть не может быть справочным показателем с достаточной степенью достоверности для использования в расчетах.

Использование Оценщиком в расчётах корректировок данных мониторинга не допустимо. Мнение Оценщика о применимости данного источника для проведения расчетов,

противоречат условиям использования мониторинга описанными самими авторами данного мониторинга. Оценщик проигнорировал условия применения данных, представленных в мониторинге.

Данная корректировка не обоснована.

1.2 Оценщик в качестве итогового результата представила рыночную стоимость без учета НДС (с.62). Следует отметить, что при определении рыночной стоимости недвижимого имущества НДС не учитывается и не выделяется отдельно в составе итоговой стоимости. Оценщику не нужно анализировать результаты расчета с выделенной в них НДС. НДС не связан с определением рыночной стоимости, что подтверждается разъяснениями Министерства экономического развития РФ №Д22и-1031 от 12.10.2017 «О предоставлении информации», № Д22И-2849 от 01.02.2019г. «О рассмотрении обращения», определением ВС РФ №5-КА19-66 от 5.02.2020г., письмом ФНС РФ №БС-4-21/21650 от 26.10.2017, положениями ст. 375 НК РФ. Применение Оценщиком в отчете №4102 от 13.03.2024 формулировки «без учета НДС» (с.62) противоречит вышеуказанным нормативным документам.

1.3 Оценщик применил корректировку на имеющуюся санитарно-защитная зона (ССЗ) сибирезвенного скотомогильника для части объекта оценки (с. 59) на основе полноты права (аренда или собственность). При этом Оценщик никак не обосновал каким образом корректировка на полноту прав может отражать влияние санитарной зоны на стоимость земельного участка. Оценщик должен был проанализировать влияние защитной зона на примере реальных рыночных предложений о продаже ЗУ с данным обременением и без него.

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. 35-38 приведены данные о ценах предложений в количестве 22 единиц объектов-аналогов. Было выбрано 3 аналога (с.51).

Согласно данным о сделках, состоявшихся с 01.01.2015, представленной Управлением Росреестра по Республике Татарстан (Письмо 1-30/1059 от 27.01.2022) для ГБУ ЦГКО за период с 18.12.2019 г. по 24.11.2021 в СНТ «Дружба» Тукаевского района РТ за период с 19.02.2021 по 12.11.2021 г. было обнаружено 28 объявлений о продаже земельных участков со средней удельной стоимостью **324,99 руб. /кв.м.**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв.м	Пер. №	Дата регистрации	Цена	Удельная стоимость, руб./кв.м
1	16:39:111201:505	571	16:39:111201:505-16/136/2021-2	19.02.2021	120 000	210,16
2	16:39:111201:208	703	16:39:111201:208-16/136/2021-4	19.03.2021	260 000	369,84
3	16:39:111201:302	300	16:39:111201:302-16/136/2021-2	24.03.2021	230 000	766,67
4	16:39:111201:880	843	16:39:111201:880-16/136/2021-5	08.04.2021	110 000	130,49
5	16:39:111201:880	843	16:39:111201:880-16/136/2021-6	08.04.2021	110 000	130,49
6	16:39:111201:603	283	16:39:111201:603-16/136/2021-7	09.04.2021	43 000	151,94
7	16:39:111201:562	314	16:39:111201:562-16/136/2021-5	12.04.2021	50 000	159,24
8	16:39:111201:804	789	16:39:111201:804-16/136/2021-5	15.04.2021	99 000	125,48
9	16:39:041101:585	406	16:39:041101:585-16/136/2021-2	29.04.2021	360 000	886,70
10	16:39:130701:19	493	16:39:130701:19-16/136/2021-10	11.05.2021	130 000	263,69
11	16:39:111201:787	289	16:39:111201:787-16/136/2021-3	12.05.2021	90 000	311,42
12	16:39:111201:640	310	16:39:111201:640-16/136/2021-5	18.05.2021	40 000	129,03
13	16:39:111201:894	321	16:39:111201:894-16/136/2021-3	18.05.2021	40 000	124,61
14	16:39:101601:2643	384	16:39:101601:2643-16/136/2021-2	21.05.2021	80 000	208,33

15	16:39:101601:3718	707	16:39:101601:3718-16/136/2021-2	21.05.2021	690 000	975,95
16	16:39:101601:3993	569	16:39:101601:3993-16/136/2021-2	26.07.2021	150 000	263,62
17	16:39:040301:3053	732	16:39:040301:3053-16/136/2021-2	30.07.2021	550 000	751,37
18	16:39:101601:4051	712	16:39:101601:4051-16/136/2021-2	12.08.2021	480 000	674,16
19	16:39:101601:2728	415	16:39:101601:2728-16/136/2021-2	16.08.2021	200 000	481,93
20	16:39:111201:458	482	16:39:111201:458-16/136/2021-3	19.08.2021	60 000	124,48
21	16:39:130701:8	1 496	16:39:130701:8-16/136/2021-2	03.09.2021	1 000 000	668,45
22	16:39:102601:938	479	16:39:102601:938-16/136/2021-2	09.09.2021	75 000	156,58
23	16:39:111201:412	818	16:39:111201:412-16/136/2021-2	09.09.2021	100 000	122,25
24	16:39:111201:232	294	16:39:111201:232-16/136/2021-4	27.09.2021	50 000	170,07
25	16:39:111201:651	341	16:39:111201:651-16/136/2021-3	04.10.2021	50 000	146,63
26	16:39:111201:665	751	16:39:111201:665-16/136/2021-3	14.10.2021	200 000	266,31
27	16:39:111201:186	603	16:39:111201:186-16/136/2021-2	11.11.2021	100 000	165,84
28	16:39:111201:987	305	16:39:111201:987-16/136/2021-3	12.11.2021	50 000	163,93

минимум 122,25

максимум 975,95

среднее 324,99

Анализ рынка объекта оценки, приведенный Оценщиком не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового сегмента от 166,67 до 300 руб./кв.м (с. 42).

2.2 Оценщик определил рынок объекта оценки как «неактивный» (с.38). Автор справочника, которым пользуется Оценщик указывает на условия отнесения рынка к активному или не активному типу.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Важная информация. Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект.

По данным о сделках, состоявшихся с 01.01.2015, представленной Управлением Росреестра по Республике Татарстан (Письмо № 1-30/1059 от 27.01.2022) для ГБУ ЦГКО только за ЦГКО за период с 18.12.2019 по 24.11.2021 в СНТ «Дружба» Тукаевского района РТ за период с 19.02.2021 по 12.11.2021 было обнаружено 28 объявлений о продаже земельных участков, что говорит об активности рынка. Активность рынка определена не верно. Корректировка на торг произведена с нарушением требований справочника.

3. **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).

3.1 Оценщик использовал многочисленные корректировки на наличие здания, ограждения, благоустройства, (с.56, с.57), что существенно снижает точность расчета итоговой стоимости.

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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

- отклонить заявление Садоводческого некоммерческого товарищества «Дружба» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:39:111201:4 его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии _____



/ А.А.Киямов /