

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫГЫ

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 № 36

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

г.Казань

«19» декабря 2024 год
14 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.Вишневого, 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»
Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

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

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Представитель заявителя ООО «Нижнекамскснаб» в заседании Комиссии не присутствует.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Нижнекамскснаб» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:53:020102:8 площадью 75510 кв.м, расположенный в г. Нижнекамске, БСИ по основанию установления в отношении земельного участка его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

СЛУШАЛИ:

Киямов А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют большинство членов 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 «Нижнекамскснаб»	16:53:020102:8	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 28.11.2024 (вх.№ 44090) от ООО «Нижнекамскснаб».

ООО «Нижнекамскснаб» является собственником земельного участка к.н. 16:53:020102:8, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы, общей площадью 75 510 кв.м, расположенный по адресу: расположенный в Республике Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, БСИ.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.12.2022 № 3733-р кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:020102:8 составляет 43 776 522,3 рублей.

В соответствии с отчетом от 22.10.2024 № 01-24-13/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Ахметгалиевым Тимуром Александровичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Русское Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:020102:8 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 26 731 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 39%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 01-24-13/2024 от 22.10.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022.

Оценщик ООО «Академия стоимости», Ахметгалиев Тимур Александрович, член «Ассоциация «Русское Общество Оценщиков». рег. № 010158 от 24.01.2017.

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	16:53:020102:8	Республика Татарстан, р-н Нижнекамский муниципальный, г Нижнекамск, БСИ	Земли населенных пунктов / для эксплуатации производственной базы	75 510	43 776 522,3	579,74	26 731 000	354,01

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 определил рынок объекта оценки как «неактивный» (с.46) «- рынок земельных участков под индустриальную застройку в г. Нижнекамск слабо развит и является неактивным, выявлено ограниченное число предложений, объекты-аналоги с площадью, сопоставимой с оцениваемым объектом (75 510 кв. м.) в городе не выявлены. Оценщиком была расширена территория поиска объектов-аналогов за счет наиболее сопоставимого города по социально-экономическому и территориальному положению (г. Набережные Челны)». 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 период с 13.01.2020 по 28.12.2021 г. в г. Нижнекамск было выявлено 42 совершенных сделок с ЗУ с ВРИ –промышленное назначение, что говорит об активности рынка.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь объекта	Рег. №	Дата регистрации	Разрешенное использование по док. (на дату сделки)
1	16:53:020104:269	6883,00	16:53:020104:269-16/026/2020-7	13.01.2020	эксплуатация производственной базы
2	16:53:020104:270	7531,00	16:53:020104:270-16/026/2020-7	13.01.2020	эксплуатация производственной базы
3	16:53:020104:271	12658,00	16:53:020104:271-16/026/2020-7	13.01.2020	эксплуатация производственной базы
4	16:53:020104:272	53,00	16:53:020104:272-16/026/2020-7	13.01.2020	эксплуатация производственной базы
5	16:53:030110:106	811,00	16:53:030110:106-16/016/2020-5	11.02.2020	для эксплуатации производственной базы
6	16:53:010112:2	6000,00	16:53:010112:2-16/023/2020-8	16.03.2020	для эксплуатации производственной базы

7	16:53:020106:64	490,00	16:53:020106:64-16/023/2020-3	15.06.2020	Для размещения ремонтной мастерской
8	16:53:040601:740	9743,00	16:53:040601:740-16/001/2020-5	16.07.2020	для эксплуатации производственной базы
9	16:53:020106:17	862,00	16:53:020106:17-16/023/2020-4	24.07.2020	для эксплуатации производственной базы
10	16:53:040601:652	1146,00	16:53:040601:652-16/023/2020-7	24.07.2020	для эксплуатации производственной базы
11	16:53:020106:40	7152,00	16:53:020106:40-16/137/2020-2	03.10.2020	Для размещения производственной базы
12	16:53:020102:33	3544,00	16:53:020102:33-16/137/2020-5	06.10.2020	для эксплуатации производственной базы
13	16:53:010102:141	1583,00	16:53:010102:141-16/137/2020-3	12.10.2020	эксплуатация производственной базы
14	16:53:010102:93	2107,00	16:53:010102:93-16/203/2020-2	10.11.2020	для эксплуатации производственной базы
15	16:53:030107:28	4363,00	16:53:030107:28-16/137/2020-10	11.12.2020	для эксплуатации производственной базы
16	16:53:030107:57	840,00	16:53:030107:57-16/137/2020-8	11.12.2020	для эксплуатации производственной базы
17	16:53:020101:245	588,00	16:53:020101:245-16/137/2020-3	26.12.2020	для эксплуатации производственной базы
18	16:53:010102:487	623,00	16:53:010102:487-16/137/2021-19	25.01.2021	Для размещения производственного объекта
19	16:53:010102:2742	54,00	16:53:010102:2742-16/137/2021-23	29.01.2021	для размещения производственного объекта
20	16:53:010102:31	13394,88	16:53:010102:31-16/137/2021-3	17.03.2021	для эксплуатации производственной базы
21	16:53:030107:93	4940,00	16:53:030107:93-16/137/2021-2	16.04.2021	для эксплуатации производственной базы
22	16:53:030110:114	4249,00	16:53:030110:114-16/137/2021-9	22.04.2021	для эксплуатации производственной базы
23	16:53:020104:198	1750,00	16:53:020104:198-16/137/2021-3	29.04.2021	для размещения производственной базы
24	16:53:020102:47	4000,00	16:53:020102:47-16/203/2021-8	12.05.2021	под размещение производственной базы
25	16:53:010101:12	12600,00	16:53:010101:12-16/203/2021-2	16.06.2021	для эксплуатации производственной базы
26	16:53:030110:115	3604,00	16:53:030110:115-16/137/2021-5	24.06.2021	для эксплуатации производственной базы
27	16:53:010102:2	2000,00	16:53:010102:2-16/137/2021-5	12.07.2021	для эксплуатации производственной базы
28	16:53:030106:167	16622,00	16:53:030106:167-16/137/2021-3	13.08.2021	промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса опасности, требующие большегрузного и железнодорожного транспорта
29	16:53:030106:317	3019,00	16:53:030106:317-16/137/2021-3	13.08.2021	промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса опасности, требующие большегрузного и железнодорожного транспорта
30	16:53:030106:532	311,00	16:53:030106:532-16/137/2021-3	13.08.2021	Для эксплуатации нефтехимического производства
31	16:53:030106:533	168,00	16:53:030106:533-16/137/2021-3	13.08.2021	Для эксплуатации нефтехимического производства
32	16:53:030107:349	254,00	16:53:030107:349-16/137/2021-5	24.08.2021	Для эксплуатации производственной базы
33	16:53:030107:351	28756,00	16:53:030107:351-16/137/2021-3	24.08.2021	для эксплуатации производственной базы
34	16:53:030107:353	4492,00	16:53:030107:353-16/137/2021-3	24.08.2021	под промышленные

					предприятия
35	16:53:030107:355	8515,00	16:53:030107:355-16/137/2021-3	24.08.2021	для эксплуатации производственной базы
36	16:53:020101:34	9637,00	16:53:020101:34-16/137/2021-6	17.09.2021	для размещения производственной базы
37	16:53:020101:236	4728,00	16:53:020101:236-16/203/2021-3	27.09.2021	для эксплуатации производственной базы
38	16:53:030107:357	17478,00	16:53:030107:357-16/137/2021-3	04.10.2021	для эксплуатации производственной базы
39	16:53:010101:34	3418,00	16:53:010101:34-16/137/2021-16	25.10.2021	Для размещения производственных мастерских
40	16:53:010101:87	2005,00	16:53:010101:87-16/137/2021-12	09.12.2021	земельный участок для размещения производственного объекта
41	16:53:010102:780	147,00	16:53:010102:780-16/137/2021-3	10.12.2021	для размещения производственной базы
42	16:53:020106:14	3195,00	16:53:020106:14-16/137/2021-4	28.12.2021	для эксплуатации производственного объекта

Активность рынка определена не верно. Корректировка на торг произведена с нарушением требований справочника.

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. 39-42 приведены данные о ценах предложений в количестве 15 единиц объектов-аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 3 объявления (с. 69). По данным ГБУ ЦГКО только в г. Нижнекамск за период с 07.02.2018 по 10.11.2021 г. было обнаружено 10 объявлений о продаже земельных участков производственного назначения с удельной стоимостью от 1 342,86 до 10 000,00 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Населенный пункт
1	07.02.2018	16:53:030106:597	Для эксплуатации нефтехимического производства	5 000 000	3 480	1 436,78	Нижнекамск г.
2	13.02.2018	16:53:030104:56	Для эксплуатации нефтехимического производства	18 871 354	9 447	1 997,60	Нижнекамск г.
3	14.03.2018	16:53:040104:133	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	2 647 771	1 176	2 251,51	Нижнекамск г.
4	12.11.2018	16:53:040507:135	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля	24 000 000	8 008	2 997,00	Нижнекамск г.
5	16.01.2019	16:53:040601:672	Для размещения производственной базы	2 350 000	1 750	1 342,86	Нижнекамск г.
6	06.05.2020	16:53:040312:730	ремонт автомобилей	430 000	122	3 524,59	Нижнекамск г.
7	14.09.2020	16:30:010803:2729	Для размещения станции технического обслуживания автомобилей	17 000 000	4 000	4 250,00	Нижнекамск г.

8	17.11.2020	16:30:010805:407	Площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов	107 660 000	10 766	10 000,00	Нижнекамск г.
9	12.02.2021	16:53:030106:597	для эксплуатации нефтехимического производства	5 000 000	3 480	1 436,80	Нижнекамск г.
10	10.11.2021	16:30:010805:407	Площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов	15 000 000	10 766	1 393,30	Нижнекамск г.
						минимум	1 342,86
						максимум	10 000,00

Анализ рынка, приведенный Оценщиком не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового диапазона от 351 руб./кв.м до 586 руб./кв.м (Таблица 27 с.69).

3. Нарушен п.15 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", согласно которому: *«Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:*

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.».

3.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов (с.111-119) которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в анализе рынка (с. 39-42) скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

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
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ
Гаврилова Ю.В.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссия вынесла решение:

- отклонить заявление ООО «Нижекамскснаб» по установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:020102:8 его рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

СЛУШАЛИ:

Киямов А.А., который подвел итоги заседания Комиссии и объявил заседание закрытым.

Председатель Комиссии _____ / А.А.Киямов /