

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 № 37

**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. 10 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 «Галактика» в заседании Комиссии не присутствует.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Галактика» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:53:040403:79 площадью 708 кв.м, расположенный в г. Нижнекамске, ул. Юности 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
ООО «Галактика»	16:53:040403:79	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.№ 44091) от ООО «Галактика».

ООО «Галактика» является собственником земельного участка к.н. 16:53:040403:79, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для эксплуатации магазина, общей площадью 708 кв.м, расположенный по адресу: расположенный в г. Нижнекамске, ул. Юности.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.12.2022 № 3733-р кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:040403:79 составляет 2 680 591, 93 рублей.

В соответствии с отчетом от 21.10.2024 № 01-25-14/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Ахметгалиевым Тимуром Александровичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Русское Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:040403:79 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 1 703 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 36.5 %.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 01-25-13/2024 от 21.10.2024 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	16:53:040403:79	Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Юности	Земли населенных пунктов /Для эксплуатации магазина	708	2 680 591,93	3 786,15	1 703 000	2 405,37

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.51) - рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Нижнекамск слабо развит и является неактивным, оценщиком было выявлено ограниченное количество предложений в период с 2020 по 2021 гг.;». 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 за период с 17.01.2020 по 21.12.2021 г. в г. Нижнекамске было выявлено 20 совершенных сделок с ЗУ с ВРИ – торговля, что говорит об активности рынка.

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

1.2 Аналог №1 кад. №16:53:040311:19 находится на окраине г. Нижнекамска.



Расположение аналога №1 кад. №16:53:040311:19 и объекта оценки.

Оценщик не данное отличие в расчетах.

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. 39-41 приведены данные о ценах предложений в количестве 12 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (с.69).

Согласно данным, 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 ЗУ торгового назначения в г. Нижнекамске составляет от 1500 до 7500 руб. за 1 кв. м.

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (административно-торговое назначение)	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 11 700)*	5 000
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение)	150 (мин. 70)*	1 450 (макс. 2500)*	380
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории промышленной зоны нефтехимического комплекса)	430	550 (макс. 2000)*	490
г.Нижнекамск (ИЖС)	200	860 (макс.2800)*	450
пгт.Камские Поляны (производственно-складское назначение)	80 (мин. 40)*	300 (макс. 1000)*	150
Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 70)*	900 (макс.2270)*	350

Данные мониторинга согласуются с данными 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 17.01.2020 по 21.12.2021 г. в г. Нижнекамске было выявлено 20 совершенных сделок с ЗУ с ВРИ – *торговля* с удельной стоимостью от 1 073,54 руб./кв.м до 12 195,12 руб./кв.м.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь объекта	Рег. №	Дата регистрации	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	ВРИ по док. (на дату сделки)
1	16:30:010802:324	179	16:30:010802:324-16/023/2020-6	17.01.2020	471 000	2 631,28	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
2	16:30:010802:4667	123	16:30:010802:4667-16/004/2020-2	18.03.2020	1 500 000	12 195,12	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
3	16:30:010803:4251	153	16:30:010803:4251-16/001/2020-3	11.06.2020	1 000 000	6 535,95	Магазин товаров первой необходимости
4	16:30:020401:179	158	16:30:020401:179-16/023/2020-2	26.06.2020	300 000	1 898,73	Застройка здания кафе
5	16:30:010802:8877	101	16:30:010802:8877-16/023/2020-7	20.07.2020	370 000	3 663,37	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м)
6	16:30:010803:2729	4 000	16:30:010803:2729-16/137/2020-3	09.10.2020	11 000 000	2 750,00	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
7	16:30:010802:3984	188	16:30:010802:3984-16/137/2020-4	01.12.2020	1 000 000	5 319,15	магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м)
8	16:30:010802:9049	1 798	16:30:010802:9049-16/137/2021-5	15.02.2021	2 842 000	1 580,65	Торговые комплексы и центры
9	16:30:010802:10571	2 962	16:30:010802:10571	04.03.2021	3 310 000	1 117,49	Торговые комплексы,

			-16/137/2021-4				центры
10	16:30:010803:4882	3 563	16:30:010803:4882-16/203/2021-3	15.03.2021	4 275 600	1 200,00	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
11	16:30:010803:4883	1 272	16:30:010803:4883-16/203/2021-3	15.03.2021	1 526 400	1 200,00	многофункциональные деловые и обслуживающие здания
12	16:30:010802:9105	2 925	16:30:010802:9105-16/137/2021-6	12.05.2021	3 696 000	1 263,59	торговые комплексы, центры
13	16:30:010802:9051	2 722	16:30:010802:9051-16/137/2021-10	28.05.2021	4 060 000	1 491,55	торговые комплексы, центры
14	16:30:010802:9106	1 689	16:30:010802:9106-16/203/2021-5	07.09.2021	7 700 000	4 558,91	Офисы
15	16:30:010803:4885	1 300	16:30:010803:4885-16/203/2021-1	25.10.2021	4 275 600	3 288,92	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
16	16:30:010803:4886	1 100	16:30:010803:4886-16/203/2021-1	25.10.2021	4 275 600	3 886,91	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
17	16:30:010803:4887	1 163	16:30:010803:4887-16/203/2021-1	25.10.2021	4 275 600	3 676,35	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
18	16:30:010802:11346	1 863	16:30:010802:11346-16/203/2021-5	03.11.2021	2 000 000	1 073,54	Деловое управление
19	16:30:010802:3967	145	16:30:010802:3967-16/203/2021-2	29.11.2021	900 000	6 206,90	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
20	16:30:010802:7546	1 013	16:30:010802:7546-16/137/2021-26	21.12.2021	3 095 500	3 055,77	торговые комплексы, центры
						минимум	1 073,54
						максимум	12 195,12

Анализ рынка объекта оценки, приведенный Оценщиком не полный, не соответствует ценовому урону реальных продаж на рынке г.Нижнекамска, выбор аналогов из нижнего ценового диапазона от 3049 руб./кв.м до 3170 руб./кв.м (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.112-117) которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в анализе рынка (с. 39-41) 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 «Галактика» по установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:040403:79 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 /