

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 _____

ПРОТОКОЛ № 39

**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. 30 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» |
| 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 «Нефтесбыт» в заседании Комиссии не присутствует.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Нефтесбыт» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:50:200102:17 площадью 2501 кв.м, расположенный в Республике Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Васильченко 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 «Нефтесбыт» | 16:50:200102:17 | 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 09.12.2024 (вх.№ 45735) от ООО «Нефтесбыт».

ООО «Нефтесбыт» является собственником земельного участка к.н. 16:50:200102:17, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: заправка транспортных средств, ремонт автомобилей, общей площадью 2501 кв.м, расположенный по адресу: Республике Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Васильченко.

Согласно акту АОКС-16/2024/000020 31.01.2024 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:200102:17 составляет 28 472 985,89 рублей.

В соответствии с отчетом от 22.11.2024 № 076-24 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Варламовой Диной Анатольевной, являющейся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Региональная ассоциация Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:200102:17 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 3 332 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 88,3 %.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 076-24 от 22.11.2024 об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022 г.

Оценщик Общество с ограниченной ответственностью «АртРеал», Варламова Дина Анатольевна, член саморегулируемой организации оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков», рег. № 00979 от 30.01.2018.

| Объект | Кадастровый № | Месторасположение | Категория / вид использования | Площадь, кв.м. | Кадастровая стоимость, руб. | | Заявлена рыночная стоимость, руб. | |
|-------------------|-----------------|--|---|----------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | | | | | всего | за 1 кв.м. (округл) | всего | за 1 кв.м. (округл) |
| Земельный участок | 16:50:200102:17 | Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Васильченко | Земли населенных пунктов/ Заправка транспортных средств; ремонт автомобилей | 2 501 | 28 472 985,89 | 11 384,64 | 3 332 000 | 1 332,27 |

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 приводит анализ рынка на дату оценки 01.01.2022 в сегменте – **производственно-складское** в количестве 3 объявлений (Таблица 7 с.52). Объект оценки на дату оценки имел ВРИ **Заправка транспортных средств; ремонт автомобилей.** Сегмент рынка - **придорожный сервис.**

Уровень цен в сегменте рынка объекта оценки, представленный Оценщиком, не соответствует цене реальных продаж. 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 19.02.2020 г. по 17.12.2021 г. в г.Казани были совершены 24 сделки купли-продажи ЗУ с ВРИ **придорожный сервис** с удельной стоимостью от 1 600 руб./кв.м до 19 473,68 руб. /кв.м.

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь объекта | Рег. № | Дата регистрации | Цена | Удельная стоимость, руб./кв.м | Разрешенное использование по документу |
|-------|-------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|--------------|-------------------------------|--|
| 1 | 16:50:230202:236 | 3 555 | 16:50:230202:236-16/001/2020-15 | 19.02.2020 | 5 689 729,22 | 1600,49 | объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования |
| 2 | 16:50:190402:35 | 680 | 16:50:190402:35-16/016/2020-5 | 13.03.2020 | 6 000 000,00 | 8823,53 | Строительство здания автомойки с помещениями для производства мелкого ремонта грузового автотранспорта |
| 3 | 16:16:120601:945 | 128 | 16:16:120601:945-16/001/2020-4 | 24.03.2020 | 1 000 000,00 | 7812,50 | Для обслуживания здания технического обслуживания автомобилей |
| 4 | 16:50:060102:66 | 200 | 16:50:060102:66-16/001/2020-5 | 06.05.2020 | 3 000 000,00 | 15000,00 | строительство автомойки |
| 5 | 16:50:200214:180 | 3 177 | 16:50:200214:180-16/001/2020-2 | 20.05.2020 | 9 012 400,00 | 2836,43 | Под автогазозаправочную станцию |
| 6 | 16:50:060102:223 | 660 | 16:50:060102:223-16/016/2020-5 | 23.06.2020 | 5 000 000,00 | 7575,76 | Двухэтажное здание автосервиса для легковых автомобилей |
| 7 | 16:16:120602:291 | 313 | 16:16:120602:291-16/001/2020-2 | 13.08.2020 | 1 800 000,00 | 5750,80 | Для размещения комплекса сервисного обслуживания |
| 8 | 16:50:230201:569 | 50 | 16:50:230201:569-16/104/2020-3 | 21.10.2020 | 80 000,00 | 1600,00 | объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования |
| 9 | 16:50:060632:3 | 22 | 16:50:060632:3979 | 23.10.2020 | 200 000,00 | 9090,91 | Автомобильные мойки; |

| | | | | | | | |
|----|--------------------|-------|---------------------------------------|------------|------------------|----------|--|
| | 979 | | -16/203/2020-2 | | | | ремонт автомобилей; магазины |
| 10 | 16:00:000000:1030 | 5 000 | 16:00:000000:1030 -16/203/2020-10 | 18.11.2020 | 39 500 600,00 | 7900,12 | Объекты придорожного сервиса |
| 11 | 16:50:000000:11485 | 4 437 | 16:50:000000:11485 -16/203/2020-12 | 18.11.2020 | 18 450 000,00 | 4158,22 | объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования |
| 12 | 16:50:140209:30 | 964 | 16:50:140209:30 -16/203/2020-1 | 28.12.2020 | 1 726 397,79 | 1790,87 | объект придорожного сервиса (объекты технического обслуживания): здание автомойки (код 4.9.1) |
| 13 | 16:50:110509:3979 | 1 114 | 16:50:110509:3979 -16/203/2020-2 | 30.12.2020 | 4 957 374,60 | 4450,07 | Автомобильные мойки |
| 14 | 16:50:110108:2832 | 53 | 16:50:110108:2832 -16/203/2021-5 | 12.01.2021 | 300 000,00 | 5660,38 | Для строительства автосервиса |
| 15 | 16:50:140518:75 | 1 900 | 16:50:140518:75 -16/203/2021-2 | 18.01.2021 | 37 000 000,00 | 19473,68 | Автозаправочная станция |
| 16 | 16:16:120601:7 | 1 554 | 16:16:120601:7 -16/203/2021-5 | 25.01.2021 | 9 500 000,00 | 6113,26 | Для размещения автогазозаправочной станции |
| 17 | 16:16:120602:291 | 313 | 16:16:120602:291 -16/203/2021-6 | 20.02.2021 | 1 800 000,00 | 5750,80 | Для размещения комплекса сервисного обслуживания |
| 18 | 16:50:140518:421 | 2 724 | 16:50:140518:421 -16/203/2021-1 | 18.06.2021 | 6 567 065,76 | 2410,82 | "Автозаправочная станция" (код 4.9.1) |
| 19 | 16:50:000000:17526 | 417 | 16:50:000000:17526 -16/203/2021-4 | 21.06.2021 | 2 365 000,00 | 5671,46 | Для строительства автосервиса |
| 20 | 16:50:090301:58 | 1 397 | 16:50:090301:58 -16/203/2021-6 | 24.06.2021 | 5 000 000,00 | 3579,10 | здание автомойки и технического обслуживания |
| 21 | 16:50:171302:83 | 1 250 | 16:50:171302:83 -16/203/2021-7 | 16.08.2021 | 2 167 286,23 | 1733,83 | Под автогазозаправочную станцию |
| 22 | 16:50:050150:7243 | 448 | 16:50:050150:7243 -16/203/2021-5 | 18.10.2021 | 3 500 000,00 | 7812,50 | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования |
| 23 | 16:50:171301:703 | 2 249 | 16:50:171301:703 -16/203/2021-2 | 28.10.2021 | 27 000 000,00 | 12005,34 | Под здание (автозаправочная станция) |
| 24 | 16:50:050152:4160 | 30 | 16:50:050152:4160 -16/203/2021-3 | 17.12.2021 | 241 185,60 | 8039,52 | объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования |

минимум 1 600,00

максимум 19 473,68

среднее 6 526,68

Анализ рынка объекта оценки, приведенный Оценщиком, не соответствует сегменту рынка. Выбор аналогов из нижнего ценового сегмента от 670,26 до 875 руб./кв.м (Таблица 7 с. 52).

1.2 Оценщик осуществил корректировку на дату сделки (с.60) на основе данных уровня инфляции между датой предложения аналогов и датой оценки с использованием сайта инфляционных калькуляторов.

Инфляция в России, как и во многих странах, рассчитывается на основе индекса потребительских цен на товары и услуги. Методология расчета данных индексов не учитывает изменение стоимости земельных участков. Выбор данного источника корректировки не обоснован.

1.3 Корректировка на масштаб как указывает Оценщик (с.61) произведена по данным справочника под ред. Лейфера Л.А. за 2022 г. Величина корректировки для аналога №2 площадью – 93366 кв.м диапазон 5-10 Га (Таблица 10-1 с.61) принята равной 28%. Однако для данного диапазона корректировка должны быть 46%. Величина корректировки выбрана неверно. Кроме того, данный аналог не сопоставим по площади - величина корректировки превышает 30% и находится в серой зоне.

Таблица 33

| Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России | | | | | | |
|---|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,11 | 1,28 | 1,46 | 1,54 |
| | 1-2,5 | 0,90 | 1,00 | 1,15 | 1,31 | 1,39 |
| | 2,5-5 | 0,78 | 0,87 | 1,00 | 1,14 | 1,20 |
| | 5-10 | 0,68 | 0,76 | 0,88 | 1,00 | 1,06 |
| | >10 | 0,65 | 0,72 | 0,83 | 0,95 | 1,00 |

1.4 Оценщик использовал аналог №3 (с.73) не сопоставимый по условию отсутствия строений. Данные аналог текста объявления имеет на своей территории строение недостроенный склад.

1.5 Оценщик использовал аналог №1 (с.71) не сопоставимый по условию «типичных рыночных условий продаж». Данные аналог продается на условия срочности.

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.

Оценщик Варламова Дина Анатольевна неоднократно допускает в расчетах небрежность, ведущие к значительному снижению кадастровой стоимости. В результате ее расчетов кадастровая стоимость объекта оценки на дату оценки 01.01.2022 была снижена на $(11\ 384,64 - 1\ 332,27) / 11\ 384,64 = 0,88$ или на **88,3%**.

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 «Нефлесбыт» по установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:200102:17 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 /