

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 № 40

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

г.Казань

« 16 » января 2025 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.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 ООО «Мега 2» в заседании Комиссии не присутствует. Оценщик Осипова Екатерина Сергеевна.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Мега 2» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с к.н. 16:50:060102:64, расположенного г.Казань, проспект Победы д.141а, с к.н. 16:50:060102:65, расположенного г.Казань, проспект Победы по основанию установления в отношении объектов недвижимости их 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 «Мега 2»	16:50:060102:64 16:50:060102:65	установление в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость

РАССМОТРЕЛИ:

Заявление от ООО «Мега 2» о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 19.12.2024 (вх. № 47945).

ООО «Мега 2» является собственником объекта недвижимости, нежилого здания с к.н. 16:50:060102:64, площадью 75 180 кв.м, расположенного в г.Казань, проспект Победы д.141а, 16:50:060102:65, площадью 273 870 кв.м, расположенного в г.Казань, проспект Победы. Согласно Выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:060102:64 составляет 933 238 554,95 рублей, с кадастровым номером 16:50:060102:65 составляет 2 827 766 851,15 рублей.

В соответствии с отчетом от 12.11.2024 № 04/11/2024_ZL «Об определении рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:060102:64, 16:50:060102:65», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Осиповой Екатериной Сергеевной, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков НП СРО «СВОД», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:060102:64 по состоянию на 01.01.2022 составляет 588 500 000 рублей, отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 37%; с кадастровым номером 16:50:060102:65 по состоянию на 01.01.2022 составляет 1 740 500 000 рублей, отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 38,4%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 04/11/2024_ZL от 12.11.2024 об оценке рыночной стоимости земельных участков. Дата оценки 01.01.2022.

Оценщик ООО «ЗЕТТАЛЕКС», Осипова Екатерина Сергеевна, член НП «Саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» рег. № 275 от 25.07.2015.

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	16:50:060102:64	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы, д. 141а	Земли населенных пунктов / объекты торговли (торговые центры, торговые центры, (комплексы)), выставочно-ярмарочная деятельность, благоустройство территории, автомобильные мойки	75 180	933 238 554,95	12 413,39	588 500 000	7 827,88
Земельный участок	16:50:060102:65	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы	Земли населенных пунктов / объекты торговли (торговые центры, торговые центры, (комплексы)) (код 4.2), выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10), благоустройство территории (код 12.0.2)	273 870	2 827 766 851,15	10 325,22	1 740 500 000	6 355,21

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 отнес объект оценки к категории «зона МЖС/промзона» (Таблица 12.2 с.50). Объекты оценки расположены в зоне культурной, торговой и деловой активности, рядом находятся крупные торговые центры «Южный», «Мегастрой», «Ашан», имеет прямой выход на пр. Победы с развитой общественной транспортной инфраструктурой с высоким пешеходным и транспортным трафиком. Категория объекта оценки «Центр деловой активности».

Корректировка на местоположение проведена не верно.

1.2 Оценщик при корректировке на местоположение (с.46) использовал данные аналитики рынка аренды без указания конкретных фактических данных объявлений, с указанием текста объявления, даты объявления, точного местоположения аналогов, площади, этажа расположения, т.е. всех ценообразующих факторов, без которых сопоставление аналогов и объекта оценки невозможно. Анализ рынка представлен в общем виде. Величина корректировки не обоснована.

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. 30-37 приведены данные о ценах предложений в количестве 5 единиц объектов - аналогов. Было выбрано 3 аналога (с.48).

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 24.01.2020 по 13.12.2021 было обнаружено 27 объявлений о продаже земельных участков торгового назначения с удельной стоимостью от 5 252,60 до 41 113,03 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	24.01.2020	16:50:060503:22	Торговые объекты: магазины оптовой торговли	5 538 374	501	11 054,64
2	04.02.2020	16:50:350203:58	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м.	7 500 000	689	10 885,34
3	17.03.2020	16:50:140329:38	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400 кв.м.	6 300 000	660	9 545,45
4	14.04.2020	16:50:050202:99	Административные офисы	690 000 000	16 783	41 113,03
5	13.06.2020	16:50:011129:41	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	4 900 000	315	15 555,56
6	01.08.2020	16:50:160306:4972	Под размещение продовольственного магазина	40 000 000	1 971	20 294,27
7	08.09.2020	16:50:350103:1805	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 950 000	409	7 212,71
8	09.11.2020	16:50:011721:263	административные офисы	12 443 513	854	25 644,03
9	03.12.2020	16:50:000000:25579	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	12 880 000	644	20 000,00
10	18.01.2021	16:50:011413:5	административные офисы; торговые объекты, за исключением рынков	8 000 000	540	14 814,80
11	24.01.2021	16:50:011701:297	Торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов.	114 000 000	10 733	10 621,40
12	07.02.2021	16:50:260101:42	склады; торговые объекты: магазины оптовой торговли	10 500 000	1 999	5 252,60
13	11.06.2021	16:50:140329:39	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	7 000 000	690	10 144,90
14	15.06.2021	16:50:140104:231	Магазины	43 335 060	2 393	18 109,10
15	26.07.2021	16:50:170539:59	Магазины	3 400 000	400	8 500,00
16	28.07.2021	16:50:050137:34	Административные офисы (4.1-деловое управление)- для реконструкции комплекса зданий под административные помещения в зоне специального назначения (ДЗ)	300 000 000	9 000	33 333,30
17	05.08.2021	16:50:070116:8692	магазины:общественное питание	9 000 000	446	20 179,40
18	09.08.2021	16:50:070101:13	административные офисы; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств	19 500 000	1 229	15 866,60
19	14.08.2021	16:50:100308:3	Под торговый павильон	1 900 000	210	9 047,60
20	07.09.2021	16:50:090703:14	административные офисы; объекты торговли: торговые центры; объекты гостиничного сервиса (средства	24 700 000	650	38 000,00

			размещения), за исключением индивидуальных средств размещения			
21	18.09.2021	16:50:011129:38	нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов	21 000 000	755	27 814,60
22	18.09.2021	16:50:100401:4281	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)(код 4.4)	8 750 000	565	15 486,70
23	25.09.2021	16:50:350103:1831	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 600 000	400	6 500,00
24	12.10.2021	16:50:300302:7339	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	100 000 000	11 817	8 462,40
25	28.10.2021	16:50:090702:16	Административные офисы	30 000 000	983	30 518,80
26	20.11.2021	16:50:012202:47	Административные офисы; здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств; здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; здания (помещения) финансовых организаций; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств;	12 500 000	928	13 469,80
27	13.12.2021	16:50:060102:13353	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); общественное питание	15 000 000	500	30 000,00

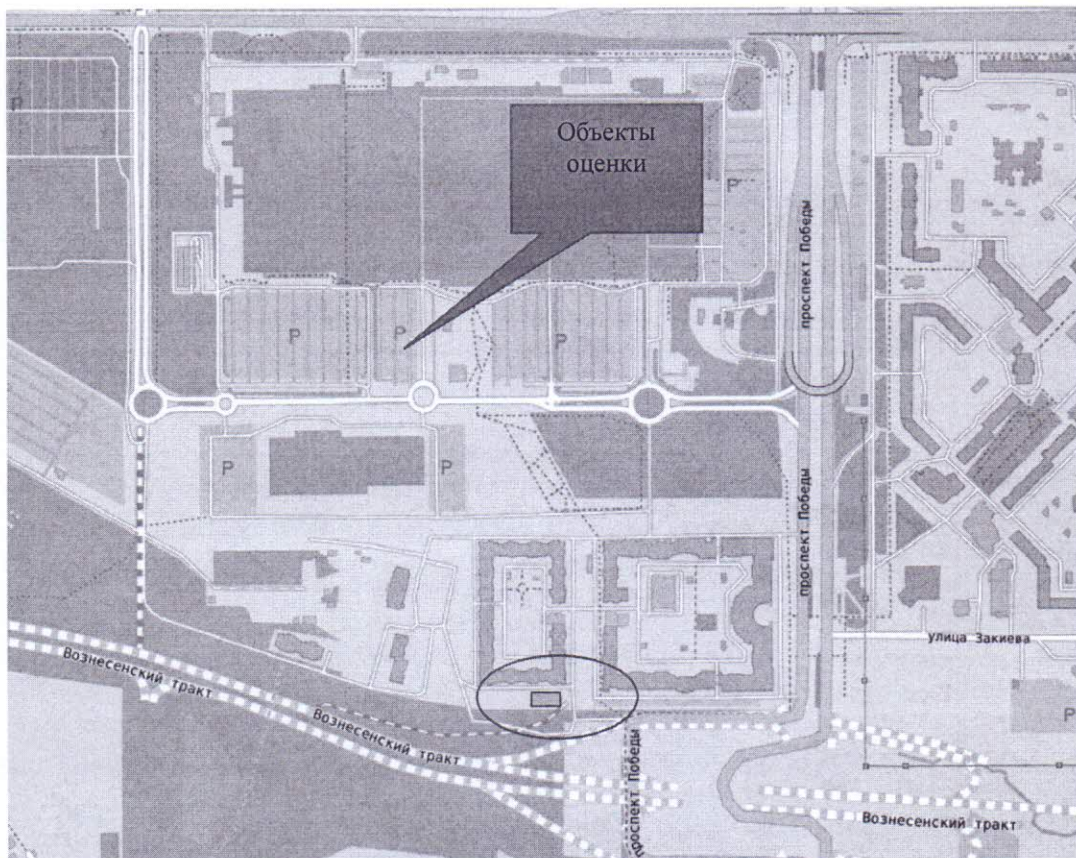
минимум 5 252,60
максимум 41 113,03
среднее 17 682,48

Анализ рынка объекта оценки, приведенный Оценщиком не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового сегмента от 5 982,7 до 12 477,41 руб./кв.м (с. 48).

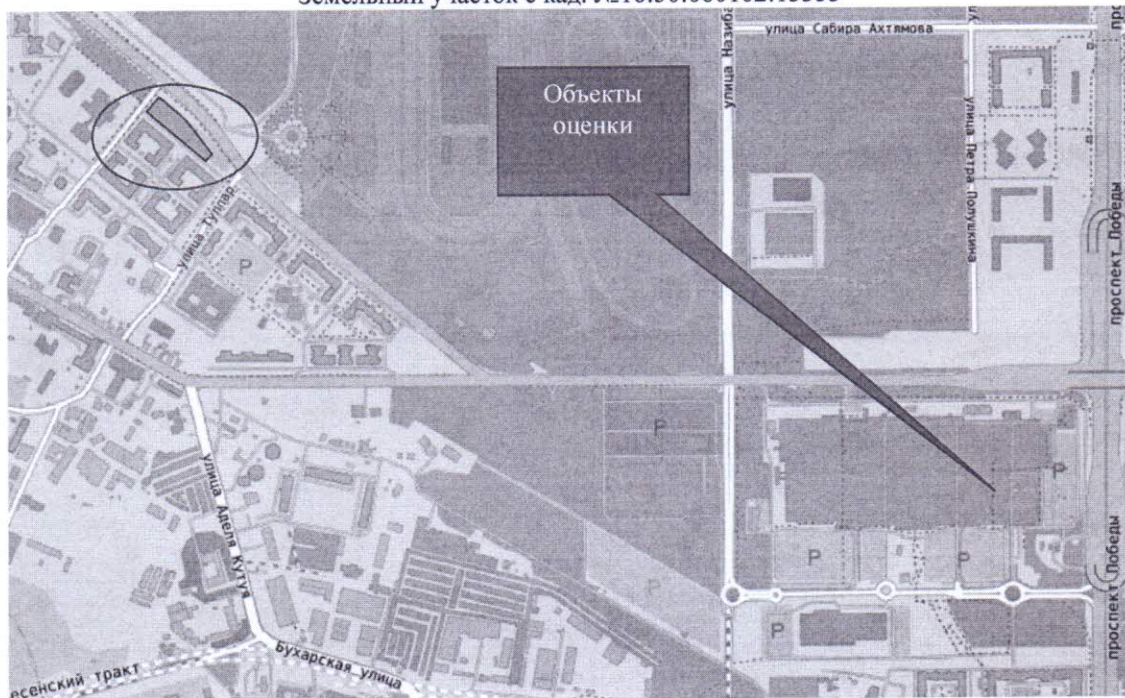
Уровень цен предложений, приведенный Оценщиком, **не соответствует цене реальных продаж**. Согласно данным о сделках, состоявшихся с 01.01.2015, представленной Управлением Росреестра по Республике Татарстан (Письмо 1-30/1059 от 27.01.2022) для ГБУ ЦГКО в г. Казани были совершены сделка купли-продажи земельных участков идентичного назначения в ближайшем окружении объектов оценки.

Земельный участок кад. № 16:50:060102:13353 по удельной стоимости **15 500** руб./кв.м. Регистрационный номер сделки 16:50:060102:13353-16/016/2020-3, дата сделки 15.01.2020.

Земельный участок кад. № 16:50:060102:3857 по удельной стоимости **66 3357,17** руб./кв.м. Регистрационный номер сделки 16:50:060102:3857-16/203/2020-9, дата сделки 10.11.2020.



Земельный участок с кад. №16:50:060102:13353



Земельный участок с кад. № 16:50:060102:3857

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 выбрал к расчету аналог № 1 (Таблица 12.1 с. 48) с площадью существенно

отличающейся от объектов оценки. Отличие составляет с объектом оценки 16:50:060102:64 с аналогом №1 75 180/5 500 = 13,7 раз.

Отличие составляет с объектом оценки 16:50:060102:65 с аналогом №1 273 870/5 500 = 49,79 раз, аналогом №2 273 870/10 733 = 25,52 раз.

Данные аналоги не сопоставимы по площади с объектами оценки.

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

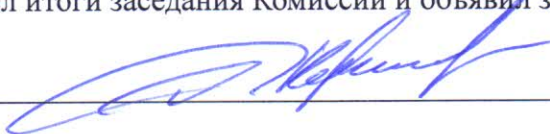
По результатам голосования Комиссия вынесла решение:

- отклонить заявления ООО «Мега 2» по установлению в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами к.н. 16:50:060102:64, 16:50:060102:65 их рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

СЛУШАЛИ:

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

Председатель Комиссии _____



/ А.А.Киямов /