

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишнево́ский 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 № 41

**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. 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»
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:

Представитель заявителя ООО «Казанские нерудные материалы» в заседании Комиссии:

Федагина Эльмира Дамировна, Сычов Михаил Сергеевич, оценщик – Масленникова Алсу Айратовна.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Казанские нерудные материалы» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с к.н. 16:49:000000:2, расположенного в г.Зеленодольск, по основанию установления в отношении земельного участка 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 «Казанские нерудные материалы»	16:49:000000:2	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость

РАССМОТРЕЛИ:

Заявление от ООО «Казанские нерудные материалы» о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 23.12.2024 (вх. № 48455).

ООО «Казанские нерудные материалы» является субарендатором части объекта недвижимости, земельного участка с к.н. 16:49:000000:2, расположенного в г.Зеленодольск, площадью 1 787 964 кв.м. Согласно Выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:49:000000:2 составляет 1 807 825 776,89 рублей.

В соответствии с отчетом от 11.12.2024 № 736-Н (далее – Отчет), выполненным оценщиком Масленниковой Алсу Айратовной являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:49:000000:2 по состоянию на 01.01.2022 составляет 523 873 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 71,1 %.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 736-Н от 11.12.2024 об оценке рыночной стоимости земельных участков. Дата оценки 01.01.2022.

Оценщик ООО «ЭБОС», Масленникова Алсу Айратовна, член Ассоциация «РОО» рег. № 002067 от 21.12.2007.

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	16:49:000000:2	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, МО "г Зеленодольск", г Зеленодольск	земли населенных пунктов / Железнодорожный транспорт	1 787 964	1 807 825 776,89	1 011,11	523 873 000	293

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 отказался от корректировки на местоположение в регионе (с.56). Аналоги расположены в различных районах РТ Зеленодольском, Высокогорском, Пестречинском, г. Набережные Челны. Согласно данным мониторинга опубликованным в сборнике «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2022 г.» подготовленном некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан на основе собственных исследований, проводимых с 2016 г удельная стоимость в данных районах существенно отличается.

Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (административно-торговое назначение)	1300 (Мин.500)*	5600 (7800)*	1600
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	400 (мин. 200)*	1 500 (макс. 3 700)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	900	500

Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1 790 (мин. 450)*	5 500	3 000
г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)	3 800 (мин. 1 250)*	7 000 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск (производственно-складское назначение)	800	4 900 (макс. 8000)*	2 500

Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы (торговля)	730	4 200	900
с.Пестрецы (промышленное использование)	660	1350 (макс.2000)*	800

г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (административно – торговое назначение)	2800 (мин.650)*	10 000 (макс. 15 000)*	5 500
г.Набережные Челны (производственно-складское назначение)	140	900 (макс. 5 000)*	400
г. Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	2 900	7 400 (макс.15 750)*	4 800
г. Набережные Челны (ИЖС)	500 (мин. 220)*	3 800 (макс. 6 700)*	2 200
г.Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	60	1 000 (макс.1 600)*	350

Отказ от корректировки не обоснован.

1.2 Оценщик выбрал к расчету аналоги с площадью существенно отличающихся от объектов оценки. Оценщик применил корректировку на масштаб по данным справочника под ред. Лейфера Л.А. (с.56). Автор данного справочника не рекомендует использовать аналоги с существенным отличием по площади, для данных аналогов величины корректировок автор справочника выделяет серым цветом.

Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по площади объектов (в данном случае земельных участков), поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как объект-аналог.

Величины корректировок для аналога №1 -0,53, для аналога №2 – 0,64 (Таблица 14.3 с.57) находятся в серой зоне.

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44	
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37	
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87	
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57	
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40	
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	

1.3 Аналог №3 (с.74) является автостоянкой с твердым покрытием. Аналог не сопоставим по наличию улучшений.

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. 38-42 приведены данные о ценах предложений в количестве 16 единиц объектов –аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 4 аналога (с.55). Оценщик не обосновал отказ от использования по конкретному фактору для каждого конкретного аналога, а ограничился комментарием *«Аналоги выбирались максимально приближенные к средней стоимости за кв.м., приведенной в анализе предложений ранее, а также по принципу схожести назначения (близости местоположения, а также сопоставимые по размеру)»* (с.53). Отказ от использования аналогов не обоснован.

По данным ГБУ ЦГКО в РТ за период с 21.04.2020 по 24.12.2021 было обнаружено 17 объявлений о продаже ЗУ с площадью свыше 3 Га промышленного назначения с удельной стоимостью от 520,8 руб./кв.м до 2177,6 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Район
1	21.04.2020	16:16:080309:9	Для размещения складских помещений	40 000 000	53 839	742,96	16 Высокогорский
2	24.07.2020	16:20:084501:24	В целях размещения объектов дорожного сервиса	30 223 880	45 000	671,64	20 Зеленодольский
3	05.08.2020	16:24:070805:1045	Для размещения объектов дорожного сервиса	32 000 000	50 214	637,27	24 Лаишевский
4	19.01.2021	16:20:080802:163	для размещения объектов индустриального парка	62 085 400	47 758	1 300,00	20 Зеленодольский
5	02.03.2021	16:39:100912:45	в целях размещения производственной базы	20 000 000	38 399	520,80	39 Тукаевский
6	20.04.2021	16:20:150901:28	для строительства логистического центра	120 000 000	200 801	597,60	20 Зеленодольский
7	26.04.2021	16:16:080503:6083	для размещения производственной базы	96 415 861	44 276	2 177,60	16 Высокогорский
8	19.07.2021	16:20:150901:28	для строительства логистического центра	133 000 000	200 801	662,30	20 Зеленодольский
9	28.07.2021	16:16:080501:360	Для размещения логистического центра	35 000 000	50 000	700,00	16 Высокогорский
10	29.07.2021	16:20:084501:73	в целях размещения объектов дорожного сервиса	92 985 075	89 000	1 044,80	20 Зеленодольский
11	06.08.2021	16:52:100201:52	Автомобилестроительная промышленность	144 000 000	144 314	997,80	52 г.Набережные Челны
12	03.09.2021	16:33:050901:116	в целях строительства логистического центра при отсутствии иных вариантов его размещения	74 000 000	99 960	740,30	33 Пестречинский
13	05.09.2021	16:52:090205:501	под мазутное хозяйство	20 560 000	39 162	525,00	52 г.Набережные Челны
14	30.09.2021	16:04:070301:41	Для размещения автозаправочной станции и объектов дорожного сервиса	40 000 000	43 000	930,20	04 Актанышский
15	18.10.2021	16:18:060301:1081	Для размещения объекта придорожного сервиса (сервисного центра по обслуживанию большегрузных автомобилей)	39 107 379	48 507	806,20	18 Елабужский
16	26.11.2021	16:15:121101:254	Для размещения стоянки транспортных средств	48 306 201	41 288	1 170,00	15 Верхнеуслонский
17	24.12.2021	16:33:170416:402	в целях размещения складов	144 700 000	140 468	1 030,10	33 Пестречинский

минимум 520,80
максимум 2 177,60
среднее 897,33

Анализ рынка приведенный Оценщиком не полный, выбор представлен аналогами из нижнего диапазона цен от 250 руб./кв.м до 680 руб./кв.м (Таблица 14.1 с. 53).

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 решила отклонить заявление ООО «Казанские нерудные материалы» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с к.н. 16:49:000000:2, по основанию установления в отношении земельных участков 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 /