

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишне夫斯基 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 _____

РЕШЕНИЕ № 5
об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости

г.Казань

«29» мая 2024 год

Председатель Комиссии	Киямов Алмаз Ахтямович	Заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Татарстан
Секретарь Комиссии	Сабирзанов Марат Тагирович	Ведущий советник 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
Сабирзанов 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:

Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис» доверенное лицо Зимин К.А. (копия доверенности от 18.04.2024 выданного директором ООО «УК «ТрансТехСервис» Д.В.Зубаревым) в заседании Комиссии не присутствовали.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис» по основанию установления в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 16:50:100429:11, 16:50:100427:22, 16:50:060201:640, 16:50:011201:33, 16:50:15031:3490, 16:50:0660201:136, 16:50:070404:80, 16:50:100431:42, 16:50:100431:128, 16:16:120602:229 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 «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:100429:11	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:100427:22	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:060201:640	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:011201:33	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:15031:3490	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:0660201:136	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:070404:80	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания	16:50:100431:42	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на

«ТрансТехСервис»		дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:50:100431:128	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис»	16:16:120602:229	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 21.05.2024 (вх.№ 17841) от ООО «Управляющая компания «ТрансТехСервис».

Заявитель является собственником (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.03.2024 г.). Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Под автосалон и демонстрационную площадку автомобилей, общей площадью 12530 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Московский район, пр-кт Ибрагимова. Кадастровый номер: 16:50:100429:11. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: специализированные торговые объекты по продаже автомобилей (код 4.4) – для автосалона в зоне обслуживания населения (Д2), общей площадью 9050 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Московский район, ул. Правосудия. Кадастровый номер: 16:50:100427:22. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под здание (автосалона "Форд"), общей площадью 1196 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Советский район, пр-кт Победы. Кадастровый номер: 16:50:060201:640. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: специализированные торговые объекты по продаже автомобилей, общей площадью 5035 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Агрономическая, 7. Кадастровый номер: 16:50:011201:33. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Специализированные торговые объекты по продаже автомобилей, общей площадью 31735 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы, 194. Кадастровый номер: 16:50:150301:3490. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: специализированные торговые объекты по продаже автомобилей, общей площадью 12429 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы. Кадастровый номер: 16:50:060201:136. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: здание Торгового дома «Нур-Авто», общей площадью 10287 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Даурская, 18. Кадастровый номер: 16:50:070404:80. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: специализированные торговые объекты по продаже автомобилей – для автосалонов в зоне коммерческой и деловой активности (Д1), общей площадью 3243 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Московский район, ул. М.Вахитова. Кадастровый номер: 16:50:100431:42. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: специализированные торговые объекты по продаже автомобилей (код 4.4), общей площадью 18400 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Казань,

Московский район, ул. Декабристов. Кадастровый номер: 16:50:100431:128. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: специализированные торговые объекты по продаже автомобилей (код 4.4 — магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) - для автосалона в зоне коммерческой и деловой активности (Д1), общей площадью 25085 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Советский район, ул. Мамадышский Тракт, д. 30. Кадастровый номер: 16:16:120602:229.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.12.2022. №3733-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Татарстан» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:50:100429:11, 16:50:100427:22, 16:50:060201:640, 16:50:011201:33, 16:50:150301:3490, 16:50:060201:136, 16:50:070404:80, 16:50:100431:42, 16:50:100431:128 и 16:16:120602:229 составляет 158 500 373,87 рублей, 114 979 849,08 рублей, 15 662 160,35 рублей, 68 106 675,20 рублей, 392 384 906,78 рублей, 160 422 580,81 рублей, 124 049 019,20 рублей, 42 027 707, 47 рублей, 238 531 377,12 рублей, 284 431 946,73 рублей.

В соответствии с отчетом от 21.03.2024 №3492-03-2024-Р/16-1 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Рат Григорий Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Ассоциации Межрегиональный союз оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:50:100429:11, 16:50:100427:22, 16:50:060201:640, 16:50:011201:33, 16:50:150301:3490, 16:50:060201:136, 16:50:070404:80, 16:50:100431:42, 16:50:100431:128 и 16:16:120602:229 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 106 372 000 рублей, 81 454 000 рублей, 11 477 000 рублей, 50 034 000 рублей, 197 980 000 рублей, 86 506 000 рублей, 75 290 000 рублей, 34 533 000 рублей, 146 646 000 рублей, 160 259 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости все земельных участков от его кадастровой стоимости составляет 41 %.

ВЫСТУПИЛИ:

Сабирзянов Р.Р. сообщил, что в ходе анализа Отчетов выявлено следующее:

Оценщик ООО «ЦЭО «ЦЕРТА», Рат Григорий Владимирович, член Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» рег. № 1467 от 25.02.2019 г.

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	16:50:100429:11	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, пр-кт Ибрагимова	Земли населённых пунктов/ Под автосалон и демонстрационную площадку автомобилей	12 530	158 500 373,87	12649,67	106 372 000	8 489,39
Земельный участок	16:50:100427:22	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Московский район, ул. Правосудия	Земли населённых пунктов/ специализированные торговые объекты по продаже автомобилей (код 4.4) – для автосалона в зоне обслуживания	9 050	114 979 849,08	12704,96	81 454 000	9 000,44

			населения (Д2)					
Земельный участок	16:50:060201:640	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Советский район, пр-кт Победы	Земли населённых пунктов/ под здание (автосалона "Форд")	1 196	15 662 160,35	13095,45	11 477 000	9 596,15
Земельный участок	16:50:011201:33	Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Агрономическая, 7	Земли населённых пунктов/ специализированные торговые объекты по продаже автомобилей	5 035	68 106 675,2	13526,65	50 034 000	9 937,24
Земельный участок	16:50:150301:3490	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы, 194	Земли населённых пунктов/ Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы, 194	31 735	392 384 906,78	12364,42	197 980 000	6 238,54
Земельный участок	16:50:060201:136	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, пр-кт Победы	Земли населённых пунктов/ специализированные торговые объекты по продаже автомобилей	12 429	160 422 580,81	12907,12	86 506 000	6 960,01
Земельный участок	16:50:070404:80	Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Даурская, 18	Земли населённых пунктов/ здание Торгового дома "Нур-Авто"	10 287	124 049 019,62	12058,81	75 290 000	7 318,95
Земельный участок	16:50:100431:42	Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Московский район, ул. М.Вахитова	Земли населённых пунктов/ специализированные торговые объекты по продаже автомобилей – для автосалонов в зоне коммерческой и деловой активности (Д1)	3 243	42 027 707,47	12959,52	34 533 000	10 648,47
Земельный участок	16:50:100431:128	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул. Декабристов	Земли населённых пунктов/ специализированные торговые объекты по продаже автомобилей (код 4.4)	18 400	238 531 377,12	12963,66	146 646 000	7 969,89
Земельный участок	16:16:120602:229	Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Советский район, ул. Мамадышский Тракт, д. 30	Земли населённых пунктов/ специализированные торговые объекты по продаже автомобилей (код 4.4 — магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых	25 085	284 431 946,73	11338,73	160 259 000	6 388,64

			составляет до 5000 кв.м.) - для автосалона в зоне коммерческой и деловой активности (Д1)				
--	--	--	--	--	--	--	--

1. 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».

1.1 На с. 93-98 приведены данные о ценах предложений в количестве 12 единиц объектов - аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 8 объявлений (Таблица 41 с.126) без обоснования по конкретным ценообразующим факторам для каждого аналога. Оценщик ограничился комментарием «выбран в качестве объекта - аналога. Выбор объектов -аналогов не обоснован».

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 04.01.2019 по 13.12.2021 г. было обнаружено 41 объявление о продаже земельных участков в г. Казани административно-торгового назначения со средней удельной стоимостью **14 548,73** руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Наименование улицы
1	04.01.2019	16:00:000000:636	Склады, торговые объекты: магазины оптовой торговли	60 000 000	7 379	8 131,18	Интернациональная
2	08.02.2019	16:16:120602:3092	под торговые объекты	56 000 000	4 000	14 000,00	Мамадышский Тракт
3	10.02.2019	16:16:120602:361	под торговые объекты	120 000 000	9 000	13 333,33	Мамадышский Тракт
4	27.02.2019	16:50:090566:737	Административные офисы (код 4.1); торговые объекты, за исключением рынков (код 4.2)	9 000 000	528	17 045,45	ул. Горсоветская
5	01.03.2019	16:50:060201:570	административные офисы	10 000 000	1 905	5 249,34	Родины
6	01.03.2019	16:50:060201:627	административные офисы	35 000 000	6 978	5 015,76	Родины
7	04.04.2019	16:50:090560:70	Административный офис	7 900 000	990	7 979,80	Поперечно-Базарная
8	15.04.2019	16:00:000000:1030	под торговые объекты	60 000 000	5 000	12 000,00	Мамадышский Тракт
9	12.07.2019	16:50:110805:4895	Торговые объекты, за исключением рынков (код 3.3)	6 000 000	167	35 928,14	Амирхана
10	23.07.2019	16:50:060627:73	торговый объект	30 000 000	1 985	15 113,35	Аделя Кутуя
11	16.08.2019	16:50:010303:61	под административное здание	4 300 000	374	11 497,33	л. Профсоюзная, Чернышевского, Мусы Джалиля, 3/9/19
12	04.09.2019	16:16:120203:150	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м.	5 500 000	1 685	3 264,09	Дорожная
13	13.10.2019	16:16:120601:631	Специализированные торговые объекты по продаже автомобилей	15 350 000	2 571	5 970,44	с. Константиновa
14	24.10.2019	16:50:011822:46	торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в	39 000 000	3 932	9 918,62	Нариманова

			Российской Федерации" и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов				
15	12.11.2019	16:50:100431:4	Строительство торгового павильона	2 999 999	80	37 499,99	Декабристов
16	24.01.2020	16:50:060503:22	Торговые объекты: магазины оптовой торговли	5 538 374	501	11 054,64	Гвардейская
17	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	Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, д.14
18	11.03.2020	16:50:220720:95	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400 кв.м.	7 350 000	2 097	3 505,01	Песочная
19	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	пер. Бахетле
20	30.05.2020	16:50:050152:1528	объекты технического обслуживания, ремонта транспортных средств - для объекта технического обслуживания в зоне специального назначения (ДЗ)	18 000 000	1 222	14 729,95	Космонавтов
21	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	Калинина
22	08.09.2020	16:50:350103:1805	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 950 000	409	7 212,71	ул. Яркая
23	09.11.2020	16:50:011721:263	административные офисы	12 443 513	854	25 644,03	Сары Садыковой
24	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	Подгорная
25	18.01.2021	16:50:011413:5	административные офисы; торговые объекты, за исключением рынков	8 000 000	540	14 814,80	Нурсултана Назарбаева
26	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	Габдуллы Тукая
27	07.02.2021	16:50:260101:42	склады; торговые объекты: магазины оптовой торговли	10 500 000	1 999	5 252,60	ул. Школьная (Константиновка), уч. 57Б
28	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	пер. Бахетле
29	15.06.2021	16:50:140104:231	Магазины	43 335 060	2 393	18 109,10	пер. Дорожный
30	26.07.2021	16:50:170539:59	Магазины	3 400 000	400	8 500,00	Набережная
31	28.07.2021	16:50:050137:34	Административные офисы (4.1-деловое управление)- для	300 000 000	9 000	33 333,30	Петра Алексеева

			реконструкции комплекса зданий под административные помещения в зоне специального назначения (ДЗ)				
32	05.08.2021	16:50:070116:8692	магазины:общественное питание	9 000 000	446	20 179,40	Павлюхина
33	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	Качалова
34	09.08.2021	16:50:160824:1539	Объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования	16 500 000	1 042	15 834,90	Нурлы
35	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	Сабан
36	25.09.2021	16:50:350103:1831	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 600 000	400	6 500,00	Яркая
37	12.10.2021	16:50:300302:7339	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	100 000 000	11 817	8 462,40	Залесная
38	16.10.2021	16:50:000000:24345	объекты технического обслуживания	8 000 000	414	19 323,70	Закиева
39	28.10.2021	16:50:090702:16	Административные офисы	30 000 000	983	30 518,80	Красносельская
40	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	Мазита Гафур
41	13.12.2021	16:50:060102:13353	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); общественное питание	15 000 000	500	30 000,00	пр-кт Победы

минимум 3 264,09

максимум 37 499,99

среднее 14 548,73

Рыночные данные согласуются с данными опубликованные в сборнике «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2021 г.» Удельная стоимость земельных участков сегмента *административно-торгового назначения* в Московском районе г. Казани составляет от 5000 до 20 000 руб. за 1 кв.м.

**МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ**

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 – 10 (макс.24)*	1,4 – 3,5	1,2 – 6,8 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 30 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	8 – 25 (макс.30)*	5 – 16 (мин.3, макс. 22)*	1,7 – 5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 20 (макс.40)*	5 – 20 (макс.25)*	3 – 6 (мин.1,8)*	1,5 – 6,6
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс.35)*	6 – 20 (макс.37*, 70**)	3 – 6	3,5 – 7,5
Приволжский	11 – 16	6,5 – 18 (макс.35)*	3 – 6 (макс.8)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	9 – 20 (макс. 22)*	6 – 18 (макс.20)*	2,5 – 6	1,2 – 12 (макс.16)*

Анализ рынка, приведенный Оценщиком не полный (Таблица 38 с.93-98).

2. 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...».

2.1. Оценщик применил корректировку на масштаб (с.153) по данным сайта Статриелт (с.152). Площадь объекта оценки кад. № 16:50:150301:3490 составляет 31 735 кв.м. Площади аналогов №1-№4, №7, (Таблица 64 с.153) существенно отличаются от площади объекта оценки. Отличие для аналога №1 составило $31\ 735 / 1229 = 25,82$ раз, для аналога №2 составило $31\ 735 / 1497 = 21,20$ раз, для аналога №3 составило $31\ 735 / 1302 = 24,37$ раз, для аналога №4 составило $31\ 735 / 1403 = 22,92$ раз, для аналога №7 составило $31\ 735 / 1717 = 18,48$ раз.

Площадь объекта оценки кад. № 16:50:100431:128 составляет 18 400 кв.м. Площади аналогов №1-№4, №7, (Таблица 68 с.154) существенно отличаются от площади объекта оценки. Отличие для аналога №1 составило $18\ 400 / 1229 = 14,97$ раз, для аналога №2 составило $18\ 400 / 1497 = 12,29$ раз, для аналога №3 составило $18\ 400 / 1302 = 14,13$ раз, для аналога №4 составило $18\ 400 / 1403 = 13,11$ раз, для аналога №7 составило $18\ 400 / 1717 = 10,72$ раз.

Площадь объекта оценки кад. № 16:16:120602:229 составляет 25 085 кв.м. Площади аналогов №1-№4, №7, (Таблица 69 с.154) существенно отличаются от площади объекта оценки. Отличие для аналога №1 составило $25\ 085 / 1229 = 20,41$ раз, для аналога №2 составило $25\ 085 / 1497 = 16,76$ раз, для аналога №3 составило $25\ 085 / 1302 = 19,27$ раз, для аналога №4 составило $25\ 085 / 1403 = 17,88$ раз, для аналога №7 составило $25\ 085 / 1717 = 14,61$ раз.

Данные аналоги несопоставимы по площади.

2.2 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 на дату 13.09.2021 г. совершена сделка по продаже земельного участка с кад. № 16:50:010102:30 площадью 1403 кв.м. по удельной стоимости 24 946,54 руб./кв.м. Уровень удельных цен –

предложения для данного аналога 20 669,99 (Таблица 38 с.96) не соответствует реальному уровню цен продаж на рынке.

2.3 Оценщик необоснованно отнес объекты оценки с кад. № 16:50:060201:640 и № 16:50:060201:136 к зоне *автомагистралей* (Таблица 49,52 с.145, с.146). Данные объекты расположены в непосредственной близости к торговому моллу «Южный», поблизости гипермаркет «Мегастрой», с оживленным транспортным трафиком по ул. Родины и пр. Победы.

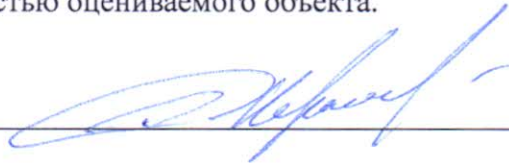
Аналогично расположены объекты оценки с кад. № 16:50:150301:3490 и № 16:50:100431:42. Напротив объекта оценки с кад. № 16:50:150301:3490, находится торговый комплекс «Агропромышленный парк», высокий транспортный трафик (выезд из города с проспекта Победы на Мамадышский тракт). Объекта оценки с кад. № 16:50:100431:42, находится рядом с торговым комплексом «Тандем», «М-Видео» высокий транспортный трафик (перекресток ул. Чистопольской, ул. Декабристов и ул. Муллачура Вахитова).

Объект оценки с кад.№ 16:16:120602:229 расположен на Мамадышском тракте вблизи многофункциональный торговый центр Sekgros Cash & Carry.

Применение к данным объектом корректировки категории автомагистралей не обосновано. Так как они расположены вблизи крупных торговых центров, рядом с которыми сосредоточены транспортные узлы, что относится к категории – центр деловой активности (с. 143).

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.

Председатель Комиссии _____



/ А.А.Киямов /