

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҖЫ

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 № 38
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. 20 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 ОАО «РЖД» в заседании Комиссии не присутствует.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ОАО «РЖД» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:50:281004:13 площадью 5145 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, п. Кузметьево;

кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:50:281004:14 площадью 2951 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, п. Кузметьево;

кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:50:050141:917, площадью 19 871 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Советский район, ул.Ершова, д.65;

кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок к.н. 16:50:280840:1156, площадью 3266 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский район, ул.Ильича, д.35 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
ОАО «РЖД»	16:50:281004:13	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ОАО «РЖД»	16:50:281004:14	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ОАО «РЖД»	16:50:050141:917	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ОАО «РЖД»	16:50:280840:1156	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 04.12.2024 (вх.№ 45142) от ОАО «РЖД».

ОАО «РЖД» является собственником земельного участка к.н. 16:50:281004:13, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под производственно-технологическим комплексом, общей площадью 5145 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, п. Кузметьево;

земельного участка к.н. 16:50:281004:14, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под производственно-технологическим комплексом, общей площадью 2951 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, п. Кузметьево;

земельного участка к.н. 16:50:050141:917, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под комплекс больницы, общей площадью 19 871 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул.Николая Ершова, д.65;

земельного участка к.н. 16:50:280840:1156, категории земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: производственно-технологический комплекс №2 отделенческой больницы, общей площадью 3266 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул.Ильича, д.35.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.12.2022 № 3733-р кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:281004:13 составляет 23 189 151,44 рубль.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.12.2022 № 3733-р кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:281004:14 составляет 13 700 907,82 рублей.

Согласно акту АОКС-16/2024/000020 от 31.01.2024 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:050141:917 составляет 142 506 792,06 рублей.

Согласно акту АОКС-16/2024/000020 от 31.01.2024 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:280840:1156 составляет 16 248 692,6 рублей.

В соответствии с отчетом от 12.11.2024 № 1665-КС/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Борисовым Андреем Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Русское Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:281004:13 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 15 965 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 31,2 %.

В соответствии с отчетом от 12.11.2024 №1664-ЮЛ/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Борисовым Андреем Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Русское Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:281004:14 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 8 620 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 37%.

В соответствии с отчетом от 20.11.2024 №1689-КС/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Борисовым Андреем Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Русское

Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:050141:917 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 56 255 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 61%.

В соответствии с отчетом от 12.11.2024 №1666-KC/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Борисовым Андреем Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Русское Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:280840:1156 составляет по состоянию на 01.01.2022 составляет 7 851 000,00 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 51,7%.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 1665-KC2024 от 12.11.2024 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022 г.

Оценщик ООО «Экспертный центр «Норматив», Борисов Андрей Владимирович, член «Ассоциация «Русское Общество Оценщиков». рег. № 010493 от 02.11.2020 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	16:50:281004:13	Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, п Куземетьево	Земли населенных пунктов / под производственно-технологическим комплексом	5 145	23 189 151,44	4 507,12	15 965 000	3 103,01

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 использовал доверительный диапазон величины корректировки на расположение относительно крупных автодорог и наличие ж/д ветки (с.52). Автор справочника, которым пользуется Оценщик дает необходимые рекомендации для применения доверительного диапазона.

«Смысл доверительного интервала и доверительной вероятности хорошо известен. Хотелось бы только обратить внимание читателя, что интервал относится только к среднему значению – он не показывает диапазон, в котором находится само выборочное значение приведенного параметра».

Таким образом Оценщик должен был использовать среднее значение, но никак граничные значения доверительного интервала. Кроме того, данная корректировка применима для участков с наличием ж/д путей на своей территории. Аналог, к которому была применена корректировка только граничит с ж/д путями. Корректировка 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. 29-31 приведены данные о ценах предложений в количестве 9 единиц объектов –аналогов для рынка продаж ЗУ. Оценщик для расчета выбрал 3 аналога (с. 49).

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 06.01.2020 по 02.12.2021 г. было обнаружено 26 объявлений о продаже земельных участков *производственного назначения* с удельной стоимостью от 1 738,53 до 22 511,63 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	06.01.2020	16:50:080102:60	Склады (9-й вид)	27 000 000,00	8 227,00	3 281,88
2	16.01.2020	16:50:220532:399	для размещения склада (код :6.9)	4 840 000,00	215,00	22 511,63
3	07.03.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	7 500 000,00	2 500,00	3 000,00
4	16.08.2020	16:50:260108:3	склады	7 500 000,00	4 314,00	1 738,53
5	10.09.2020	16:50:170604:227	Под здания и сооружения производственной базы	10 200 000,00	3 400,00	3 000,00
6	27.10.2020	16:50:200106:1047	производственные и промышленные предприятия V класса опасности (здание №44) (код 6.0-производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	3 500 000,00	717,00	4 881,45
7	28.10.2020	16:50:011703:1	Под складское здание	14 990 000,00	1 040,00	14 413,46
8	30.10.2020	16:50:290101:104	Производственное предприятие	10 200 000,00	2 020,00	5 049,50
9	21.11.2020	16:50:090601:52	под административно-бытовым и производственным зданиями	10 000 000,00	1 302,00	7 680,49
10	12.12.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	8 100 000,00	2 500,00	3 240,00
11	06.01.2021	16:50:050211:612	Под складские здания и сооружения	22 924 000,00	4 168,00	5 500,00
12	11.01.2021	16:50:080120:147	нежилое промышленное здание	4 300 000,00	594,00	7 239,10
13	11.01.2021	16:50:230102:93	Под здания и сооружения административно-производственного назначения	11 312 878,00	1 232,00	9 182,50
14	12.01.2021	16:50:080120:148	нежилое промышленное здание	7 200 000,00	1 760,00	4 090,90
15	15.01.2021	16:50:210202:234	Производственные и промышленные предприятия V класса опасности; склады; административные офисы	28 000 000,00	14 921,00	1 876,50
16	20.01.2021	16:50:230101:101	под производственное здание	30 000 000,00	3 004,00	9 986,70
17	08.02.2021	16:50:200106:604	под производственную базу	20 000 000,00	2 642,00	7 570,00
18	06.03.2021	16:50:110207:125	Для строительства производственной базы	23 000 000	3 947,00	5 827,20
19	06.04.2021	16:50:080118:614	под здания и сооружения производства №2	180 000 000,00	10 126,00	17 776,00
20	22.06.2021	16:50:011723:367	под авторемонтные предприятия	21 000 000,00	1 411,00	14 883,10
21	25.07.2021	16:50:000000:5514	участок, занимаемый причалом	46 000 000,00	11 134,00	4 131,50
22	06.08.2021	16:50:310203:396	производственные и промышленные предприятия II, III, IV классов опасности (код 6.6 - строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции)	15 500 000,00	8 291,00	1 869,50
23	29.08.2021	16:50:080420:438	здания и сооружения производственного предприятия	23 000 000,00	1 556,00	14 781,50
24	13.09.2021	16:50:000000:18158	Под размещение производственных	55 200 000,00	3 807,00	14 499,60

			объектов			
25	25.10.2021	16:50:280101:1334	под размещение производственных зданий и сооружений	23 200 000,00	3 126,00	7 421,60
26	02.12.2021	16:50:050211:611	Под складские здания и сооружения	12 000 000,00	2 179,00	5 507,10
					минимум	1 738,53
					максимум	22 511,63
					среднее	7 728,45

Оценщик представил не полный анализ рынка объекта оценки. Представлен нижний ценовой диапазон рынка земель *производственного назначения* от 1 869 руб./кв.м до 5 507 руб. кв.м (Таблица 19 с. 55).

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 1664-ЮЛ2024 от 12.11.2024 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022 г.

Оценщик ООО «Экспертный центр «Норматив», Борисов Андрей Владимирович, член «Ассоциация «Русское Общество Оценщиков». рег. № 010493 от 02.11.2020 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	16:50:281004:14	Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, п Кузметьево	Земли населенных пунктов / под производственно-технологическим комплексом	2951	13 700 907,82	4 642,80	8 620 000	2 921,04

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 использовал доверительный диапазон величины корректировки на расположение относительно крупных автодорог и наличие ж/д ветки (с.50). Автор справочника, которым пользуется Оценщик дает необходимые рекомендации для применения доверительного диапазона.

«Смысл доверительного интервала и доверительной вероятности хорошо известен. Хотелось бы только обратить внимание читателя, что интервал относится только к среднему значению – он не показывает диапазон, в котором находится само выборочное значение приведенного параметра».

Таким образом Оценщик должен был использовать среднее значение, но никак граничные значения доверительного интервала. Кроме того, данная корректировка применима для участков с наличием ж/д путей на своей территории. Аналог, к которому была применена корректировка только граничит с ж/д путями. Корректировка 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. 28-30 приведены данные о ценах предложений в количестве 9 единиц объектов –аналогов для рынка продаж ЗУ. Оценщик для расчета выбрал 3 аналога (с. 53).

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 06.01.2020 по 02.12.2021 г. было обнаружено 26 объявлений о продаже земельных участков *производственного назначения* с удельной стоимостью от 1 738,53 до 22 511,63 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	06.01.2020	16:50:080102:60	Склады (9-й вид)	27 000 000,00	8 227,00	3 281,88
2	16.01.2020	16:50:220532:399	для размещения склада (код :6.9)	4 840 000,00	215,00	22 511,63
3	07.03.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	7 500 000,00	2 500,00	3 000,00
4	16.08.2020	16:50:260108:3	склады	7 500 000,00	4 314,00	1 738,53
5	10.09.2020	16:50:170604:227	Под здания и сооружения производственной базы	10 200 000,00	3 400,00	3 000,00
6	27.10.2020	16:50:200106:1047	производственные и промышленные предприятия V класса опасности (здание №44) (код 6.0-производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	3 500 000,00	717,00	4 881,45
7	28.10.2020	16:50:011703:1	Под складское здание	14 990 000,00	1 040,00	14 413,46
8	30.10.2020	16:50:290101:104	Производственное предприятие	10 200 000,00	2 020,00	5 049,50
9	21.11.2020	16:50:090601:52	под административно-бытовым и производственным зданиями	10 000 000,00	1 302,00	7 680,49
10	12.12.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	8 100 000,00	2 500,00	3 240,00
11	06.01.2021	16:50:050211:612	Под складские здания и сооружения	22 924 000,00	4 168,00	5 500,00
12	11.01.2021	16:50:080120:147	нежилое промышленное здание	4 300 000,00	594,00	7 239,10
13	11.01.2021	16:50:230102:93	Под здания и сооружения административно-производственного назначения	11 312 878,00	1 232,00	9 182,50
14	12.01.2021	16:50:080120:148	нежилое промышленное здание	7 200 000,00	1 760,00	4 090,90
15	15.01.2021	16:50:210202:234	Производственные и промышленные предприятия V класса опасности; склады; административные офисы	28 000 000,00	14 921,00	1 876,50
16	20.01.2021	16:50:230101:101	под производственное здание	30 000 000,00	3 004,00	9 986,70
17	08.02.2021	16:50:200106:604	под производственную базу	20 000 000,00	2 642,00	7 570,00
18	06.03.2021	16:50:110207:125	Для строительства производственной базы	23 000 000	3 947,00	5 827,20
19	06.04.2021	16:50:080118:614	под здания и сооружения производства №2	180 000 000,00	10 126,00	17 776,00
20	22.06.2021	16:50:011723:367	под авторемонтные предприятия	21 000 000,00	1 411,00	14 883,10
21	25.07.2021	16:50:000000:5514	участок, занимаемый причалом	46 000 000,00	11 134,00	4 131,50
22	06.08.2021	16:50:310203:396	производственные и промышленные предприятия II, III, IV классов опасности (код 6.6 - строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции)	15 500 000,00	8 291,00	1 869,50
23	29.08.2021	16:50:080420:438	здания и сооружения производственного предприятия	23 000 000,00	1 556,00	14 781,50
24	13.09.2021	16:50:000000:18158	Под размещение производственных объектов	55 200 000,00	3 807,00	14 499,60
25	25.10.2021	16:50:280101:1334	под размещение производственных зданий и сооружений	23 200 000,00	3 126,00	7 421,60
26	02.12.2021	16:50:050211:611	Под складские здания и сооружения	12 000 000,00	2 179,00	5 507,10

минимум	1 738,53
максимум	22 511,63
среднее	7 728,45

Оценщик представил не полный анализ рынка объекта оценки. Представлен нижний ценовой диапазон рынка земель *производственного назначения* от 1 869 руб./кв.м до 5 507 руб. кв.м (Таблица 18 с. 53).

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 1689-КС2024 от 12.11.2024 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022 г.

Оценщик ООО «Экспертный центр «Норматив», Борисов Андрей Владимирович, член «Ассоциация «Русское Общество Оценщиков». рег. № 010493 от 02.11.2020 г.

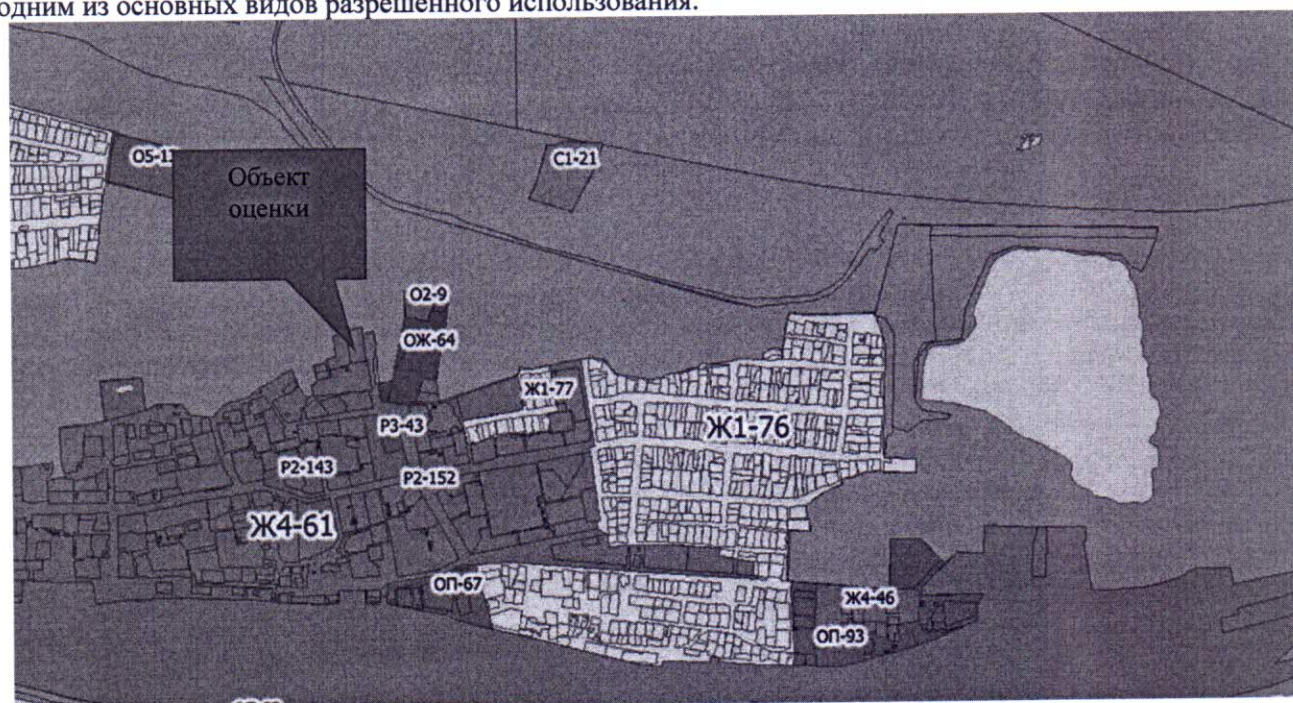
Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория / Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м. (округл)	всего	за 1 кв.м. (округл)
Земельный участок	16:50:050141:917	Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 65.	Земли населенных пунктов / Под комплекс больницы	19 871	142 506 792,06	7 171,60	56 255 000	2 831,01

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 корректировку на назначение (с.53). Объект оценки был отнесен к категории «рекреация» на основании документа Распоряжение правительства РФ от 01.06.2024 (дата выпуска после даты оценки) в котором представлен перечень объектов, которые могут быть размещены на землях рекреационного значения. **Однако это не означает, что оцениваемый земельный участок относится к данной категории.**

Виды использования земельных участков описаны в ПЗЗ г. Казани, при этом размещение больницы может быть разрешено не только на землях рекреационного назначения.

Объект оценки расположен в зоне Ж4 зона многоэтажной жилой застройки, для которой Стационарное медицинское обслуживание и Амбулаторно-поликлиническое обслуживание является одним из основных видов разрешенного использования.



Расположение объекта оценки на ПЗЗ г. Казани

Выбор категории земельного участка, его назначение не обоснован.

Сегмент рынка объекта оценки - *многоэтажная жилая застройка*. Данный сегмент рынка является развитым и широко представлен в г.Казани. Выбор сегмента рынка - *производство* для расчета не обоснован.

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. 33-34 приведены данные о ценах предложений в количестве 9 единиц объектов –аналогов для рынка продаж ЗУ. Оценщик для расчета выбрал 3 аналога (с. 51).

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 06.01.2020 по 02.12.2021 г. было обнаружено 26 объявлений о продаже земельных участков *производственного назначения* с удельной стоимостью от 1 738,53 до 22 511,63 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	06.01.2020	16:50:080102:60	Склады (9-й вид)	27 000 000,00	8 227,00	3 281,88
2	16.01.2020	16:50:220532:399	для размещения склада (код :6.9)	4 840 000,00	215,00	22 511,63
3	07.03.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	7 500 000,00	2 500,00	3 000,00
4	16.08.2020	16:50:260108:3	склады	7 500 000,00	4 314,00	1 738,53
5	10.09.2020	16:50:170604:227	Под здания и сооружения производственной базы	10 200 000,00	3 400,00	3 000,00
6	27.10.2020	16:50:200106:1047	производственные и промышленные предприятия V класса опасности (здание №44) (код 6.0-производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	3 500 000,00	717,00	4 881,45
7	28.10.2020	16:50:011703:1	Под складское здание	14 990 000,00	1 040,00	14 413,46
8	30.10.2020	16:50:290101:104	Производственное предприятие	10 200 000,00	2 020,00	5 049,50
9	21.11.2020	16:50:090601:52	под административно-бытовым и производственным зданиями	10 000 000,00	1 302,00	7 680,49
10	12.12.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	8 100 000,00	2 500,00	3 240,00
11	06.01.2021	16:50:050211:612	Под складские здания и сооружения	22 924 000,00	4 168,00	5 500,00
12	11.01.2021	16:50:080120:147	нежилое промышленное здание	4 300 000,00	594,00	7 239,10
13	11.01.2021	16:50:230102:93	Под здания и сооружения административно-производственного назначения	11 312 878,00	1 232,00	9 182,50
14	12.01.2021	16:50:080120:148	нежилое промышленное здание	7 200 000,00	1 760,00	4 090,90
15	15.01.2021	16:50:210202:234	Производственные и промышленные предприятия V класса опасности; склады; административные офисы	28 000 000,00	14 921,00	1 876,50
16	20.01.2021	16:50:230101:101	под производственное здание	30 000 000,00	3 004,00	9 986,70
17	08.02.2021	16:50:200106:604	под производственную базу	20 000 000,00	2 642,00	7 570,00
18	06.03.2021	16:50:110207:125	Для строительства производственной базы	23 000 000	3 947,00	5 827,20
19	06.04.2021	16:50:080118:614	под здания и сооружения производства №2	180 000 000,00	10 126,00	17 776,00
20	22.06.2021	16:50:011723:367	под авторемонтные предприятия	21 000 000,00	1 411,00	14 883,10
21	25.07.2021	16:50:000000:5514	участок, занимаемый причалом	46 000 000,00	11 134,00	4 131,50
22	06.08.2021	16:50:310203:396	производственные и промышленные	15 500 000,00	8 291,00	1 869,50

			предприятия II, III, IV классов опасности (код 6.6 - строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции)			
23	29.08.2021	16:50:080420:438	здания и сооружения производственного предприятия	23 000 000,00	1 556,00	14 781,50
24	13.09.2021	16:50:000000:18158	Под размещение производственных объектов	55 200 000,00	3 807,00	14 499,60
25	25.10.2021	16:50:280101:1334	под размещение производственных зданий и сооружений	23 200 000,00	3 126,00	7 421,60
26	02.12.2021	16:50:050211:611	Под складские здания и сооружения	12 000 000,00	2 179,00	5 507,10
					минимум	1 738,53
					максимум	22 511,63
					среднее	7 728,45

Оценщик представил не полный анализ рынка объекта оценки. Представлен нижний ценовой диапазон рынка земель *производственного назначения* от 1 869 руб./кв.м до 5 507 руб. кв.м (Таблица 8 с. 48).

Замечания, выявленные в ходе анализа Отчета № 1666-КС2024 от 12.11.2024 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка. Дата оценки 01.01.2022 г.

Оценщик ООО «Экспертный центр «Норматив», Борисов Андрей Владимирович, член «Ассоциация «Русское Общество Оценщиков». рег. № 010493 от 02.11.2020 г.

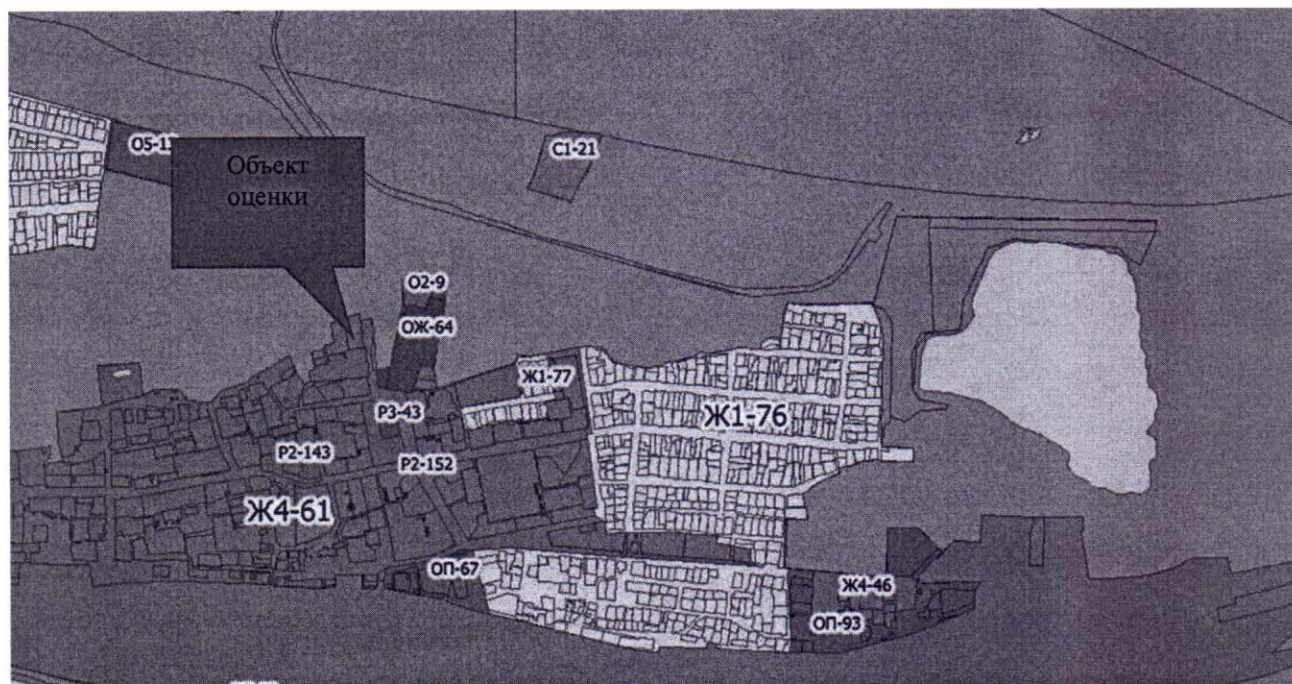
Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория / Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м. (округл)	всего	за 1 кв.м. (округл)
Земельный участок	16:50:280840:1156	Республика Татарстан, МО «г Казань», г Казань, Кировский район, ул. Ильича, д. 35.	Земли населенных пунктов / Производственно-технологический комплекс №2 Отделенческой больницы	3266	16 248 692,6	4975,10	7 851 000,00	2403,85

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 корректировку на назначение (с.50). Объект оценки был отнесен к категории «рекреация» на основании документа Распоряжение правительства РФ от 01.06.2024 (дата выпуска после даты оценки) в котором представлен перечень объектов, которые могут быть размещены на землях рекреационного значения. Однако это не означает, что оцениваемый земельный участок относится к данной категории.

Виды использования земельных участков описаны в ПЗЗ г. Казани, при этом размещение больницы может быть разрешено не только на землях рекреационного назначения.

Объект оценки расположен в зоне Ж4 зона многоэтажной жилой застройки, для которой Стационарное медицинское обслуживание и Амбулаторно-поликлиническое обслуживание является одним из основных видов разрешенного использования.



Расположение объекта оценки на ПЗЗ г. Казани

Выбор категории земельного участка, его назначение не обоснован.

Сегмент рынка объекта оценки - *многоэтажная жилая застройка*. Данный сегмент рынка является развитым и широко представлен в г.Казани. Выбор сегмента рынка - *производство* для расчета не обоснован.

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. 30-31 приведены данные о ценах предложений в количестве 9 единиц объектов –аналогов для рынка продаж ЗУ. Оценщик для расчета выбрал 3 аналога (с. 48).

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 06.01.2020 по 02.12.2021 г. было обнаружено 26 объявлений о продаже земельных участков *производственного назначения* с удельной стоимостью от 1 738,53 до 22 511,63 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	06.01.2020	16:50:080102:60	Склады (9-й вид)	27 000 000,00	8 227,00	3 281,88
2	16.01.2020	16:50:220532:399	для размещения склада (код :6.9)	4 840 000,00	215,00	22 511,63
3	07.03.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	7 500 000,00	2 500,00	3 000,00
4	16.08.2020	16:50:260108:3	склады	7 500 000,00	4 314,00	1 738,53
5	10.09.2020	16:50:170604:227	Под здания и сооружения производственной базы	10 200 000,00	3 400,00	3 000,00
6	27.10.2020	16:50:200106:1047	производственные и промышленные предприятия V класса опасности (здание №44) (код 6.0-производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	3 500 000,00	717,00	4 881,45
7	28.10.2020	16:50:011703:1	Под складское здание	14 990 000,00	1 040,00	14 413,46
8	30.10.2020	16:50:290101:104	Производственное предприятие	10 200 000,00	2 020,00	5 049,50

9	21.11.2020	16:50:090601:52	под административно-бытовым и производственным зданиями	10 000 000,00	1 302,00	7 680,49
10	12.12.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	8 100 000,00	2 500,00	3 240,00
11	06.01.2021	16:50:050211:612	Под складские здания и сооружения	22 924 000,00	4 168,00	5 500,00
12	11.01.2021	16:50:080120:147	нежилое промышленное здание	4 300 000,00	594,00	7 239,10
13	11.01.2021	16:50:230102:93	Под здания и сооружения административно-производственного назначения	11 312 878,00	1 232,00	9 182,50
14	12.01.2021	16:50:080120:148	нежилое промышленное здание	7 200 000,00	1 760,00	4 090,90
15	15.01.2021	16:50:210202:234	Производственные и промышленные предприятия V класса опасности; склады; административные офисы	28 000 000,00	14 921,00	1 876,50
16	20.01.2021	16:50:230101:101	под производственное здание	30 000 000,00	3 004,00	9 986,70
17	08.02.2021	16:50:200106:604	под производственную базу	20 000 000,00	2 642,00	7 570,00
18	06.03.2021	16:50:110207:125	Для строительства производственной базы	23 000 000	3 947,00	5 827,20
19	06.04.2021	16:50:080118:614	под здания и сооружения производства №2	180 000 000,00	10 126,00	17 776,00
20	22.06.2021	16:50:011723:367	под авторемонтные предприятия	21 000 000,00	1 411,00	14 883,10
21	25.07.2021	16:50:000000:5514	участок, занимаемый причалом	46 000 000,00	11 134,00	4 131,50
22	06.08.2021	16:50:310203:396	производственные и промышленные предприятия II, III, IV классов опасности (код 6.6 - строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции)	15 500 000,00	8 291,00	1 869,50
23	29.08.2021	16:50:080420:438	здания и сооружения производственного предприятия	23 000 000,00	1 556,00	14 781,50
24	13.09.2021	16:50:000000:18158	Под размещение производственных объектов	55 200 000,00	3 807,00	14 499,60
25	25.10.2021	16:50:280101:1334	под размещение производственных зданий и сооружений	23 200 000,00	3 126,00	7 421,60
26	02.12.2021	16:50:050211:611	Под складские здания и сооружения	12 000 000,00	2 179,00	5 507,10
					минимум	1 738,53
					максимум	22 511,63
					среднее	7 728,45

Оценщик представил не полный анализ рынка объекта оценки. Представлен нижний ценовой диапазон рынка земель *производственного назначения* от 1 869 руб./кв.м до 5 507 руб. кв.м (Таблица 8 с. 48).

Вывод: представленные отчеты выполнены с нарушениями требований законодательства и методологии оценочной деятельности, в связи с чем, рассчитанная оценщиком стоимость не является действительной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Голосовали за установление кадастровой стоимости в размере их 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 ОАО «РЖД» по установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:281004:13 его рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

- отклонить заявление ОАО «РЖД» по установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:281004:14 его рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

- отклонить заявление ОАО «РЖД» по установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:050141:917 его рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

- отклонить заявление ОАО «РЖД» по установлению в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:280840:1156 его 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 /