

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 \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ № 3**  
**об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости**

г.Казань

«23» мая 2024г.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, созданная в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Положением о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22.08.2007 № 407 «Вопросы Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан», приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18.09.2023 № 648-пр «О создании Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Татарстан» на заседании, проведенном 23.05.2024 г., в составе:

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.Вишневского, д.26, каб.309.

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
Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению

	деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан
--	---

**ОТСУТСТВОВАЛИ:**

**Члены Комиссии:**

Сабирзанов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»

*Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:*

Заявитель Калимуллин З.Ф. на заседание Комиссии не присутствовал.

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от Калимуллина З.Ф. по основанию установления в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 16:50:170533:152, 16:50:170533:164 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.

<b>Информация о заявителе</b>	<b>Кадастровый № объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости</b>	<b>Основания, по которым подано заявление</b>
Калимуллин Заур Фердинандович	16:50:170533:152	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
Калимуллин Заур Фердинандович	16:50:170533:164	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 13.05.2024 (вх.№ 16600) от Калимуллина З.Ф.

Заявитель является собственником (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.03.2024 г.) объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:170533:152, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Приволжский район, городское поселение город Казань, г. Казань, ул. Центральная (Отары), дом 39, площадью 934 кв.м., здание универсама, объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:170533:164, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Приволжский район, городское поселение город Казань, г. Казань, ул. Центральная (Отары), дом 39, категорией земель: «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования: «нежилое здание», площадью 2 821 кв.м.

Согласно распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 09.11.2023 № 3140-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Татарстан» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:170533:152 составляет 44 809 084,22 рублей.

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 кадастровым номером 16:50:170533:164 составляет 23 021 596,49 рублей.

В соответствии с отчетом от 12.04.2024 №01-15-04/2024 «Об оценке рыночной стоимости универсама (кад. № 16:50:170533:152), расположенного по адресу: расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Приволжский район, городское поселение город Казань, г. Казань, ул. Центральная (Отары), дом 39, площадью 934 кв.м., здание универсама, (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Ахметгалиевым Тимуром Александровичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Ассоциации Русское Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:170533:152 по состоянию на 01.01.2023 составляет 19 893 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости от его кадастровой стоимости составляет 55,6 %.

В соответствии с отчетом от 12.04.2024 №01-11-04/2024 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка (кад. № 16:50:170533:164), расположенного по адресу: расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Приволжский район, городское поселение город Казань, г. Казань, ул. Центральная (Отары) 39, площадью 2 821 кв.м., (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Ахметгалиевым Тимуром Александровичем, являющимся членом саморегулируемой организацией оценщиков «Ассоциации Русское Общество Оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:170533:164 по состоянию на 01.01.2022 составляет 15 284 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости от его кадастровой стоимости составляет 33,6 %.



**ВЫСТУПИЛИ:**

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

В отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:170533:152:

**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. 54-58 приведены данные о ценах предложений в количестве 18 единиц объектов – аналогов ЗУ. Было выбрано 3 аналога (с.97). В качестве критерия выбора Оценщик указал удельную стоимость (Таблица 39 с.96). Величина удельной стоимости сама зависит от ценообразующих факторов. Оценщик должен определить факторы, влияющие на удельную стоимость и произвести соответствующие корректировки. Аналогично данный критерий был использован в выборе аналогов для рынков ОКС (Таблица 52 с.132) и ставки аренды (Таблица 73 с.162).

Оценщик отказался от аналогов ЗУ, расположенных в черте г. Казани указывая на следующее «Не используется, наименее сопоставим по местоположению» (Таблица 39 с.97), однако аналог №4, расположенный вне г. Казани в д. Куюки, был принят к расчету. Выбор и отказ от использования объектов –аналогов не обоснован.

По рынку продаж земельных участков по данным ГБУ ЦГКО на г. Казани в районах сопоставимых с районом расположения объекта оценки (окраины г. Казани в окружении жилых массивов) за период с 04.01.2019 по 12.10.2021 было обнаружено 19 предложений о продаже земельных участков с ВРИ объекта оценки – *торговое назначение*. Средняя удельная стоимость **11 822,12** руб. за 1 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	04.04.2019	16:50:090560:70	Административный офис	7 900 000	990	7 979,80	Поперечно-Базарная
5	15.04.2019	16:00:000000:1030	под торговые объекты	60 000 000	5 000	12 000,00	Мамадышский Тракт
6	04.09.2019	16:16:120203:150	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)	5 500 000	1 685	3 264,09	Самосырово Дорожная

			общей площадью не более 400 кв.м.				
7	13.10.2019	16:16:120601:631	Специализированные торговые объекты по продаже автомобилей	15 350 000	2 571	5 970,44	Константиновка
8	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	п Салмачи, ул. Центральная, д.14
9	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
10	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
11	14.04.2020	16:50:050202:99	Административные офисы	690 000 000	16 783	41 113,03	Сибирский Тракт
12	08.09.2020	16:50:350103:1805	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 950 000	409	7 212,71	ул. Яркая
13	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
14	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
15	26.07.2021	16:50:170539:59	Магазины	3 400 000	400	8 500,00	Набережная
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	Петра Алексеева
17	18.09.2021	16:50:100401:4281	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного	8 750 000	565	15 486,70	Сабан



			спроса (шаговой доступности)(код 4.4)				
18	25.09.2021	16:50:350103:1831	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 600 000	400	6 500,00	Яркая
19	12.10.2021	16:50:300302:7339	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	100 000 000	11 817	8 462,40	Залесная

минимум 3 264,09

максимум 41 113,03

среднее 11 822,12

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 аналог №1 с кад. № 16:50:260101:42 был продан 29.12.2021 по цене выше заявленной в объявлении 10 500 000 руб. (или 5 253 руб./ кв.м) равной 14 350 000 руб. (или 7 178,59 руб. / кв.м). Данный аналог не соответствует реальному уровню цен н рынке.

Анализ рынка ЗУ объекта оценки, приведенный Оценщиком не полный, выбор аналогов из нижнего ценового сегмента от 5 253 руб./кв.м, до 5 957 руб./кв.м (Таблица 40 с.102).

По рынку продаж ОКС по данным ГБУ ЦГКО по г. Казани в районах сопоставимых с районом расположения объекта оценки (окраины г. Казани в окружении жилых массивов) за период с 26.01.2020 по 17.11.2020 было обнаружено 16 предложений о продаже зданий с ВРИ объекта оценки – *торговое назначение*. Средняя удельная стоимость **69 694,36** руб. за 1 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	26.01.2020	16:50:160506:3	Строительство торгового павильона	8 000 000	83,20	96 153,85	Кул Гали
2	12.02.2020	16:50:270249:60	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400 кв.м.	19 500 000	247,50	78 787,88	Центральная(Вознесенское)
3	26.04.2020	16:50:300265:2	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)	4 200 000	60,90	68 965,52	Варшавская
4	13.05.2020	16:50:150103:10	Под мини-маркет	23 520 000	382,20	61 538,46	Ноксинский Спуск
5	13.05.2020	16:50:280840:2	Под магазин	11 000 000	235,00	46 808,51	Железнодорожников
6	07.06.2020	16:50:150401:68	торговые объекты: магазины розничной	3 500 000	127,90	27 365,13	Новоселья

			торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м.				
7	10.06.2020	16:50:250261:1165	торговые объекты (код 4.0-предпринимательств: размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности)	1 500 000	43,10	34 802,78	Липатова
8	16.06.2020	16:50:220762:55	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м; 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 объектовСвернуть	18 500 000	154,00	120 129,87	Вересаева
9	22.06.2020	16:50:140209:3	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400 кв.м	23 900 000	272,60	87 674,25	Азинская 1-я
10	28.07.2020	16:50:150106:2465	торговый объект	33 000 000	410,20	80 448,56	Ноксинский Спуск
11	12.08.2020	16:50:280840:1172	Под магазин	10 999 000	235,00	46 804,26	Железнодорожников
12	05.10.2020	16:50:050134:20	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)	120 000 000	1 555,80	77 130,74	Азинская 2-я
13	30.10.2020	16:50:220505:9	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)	33 831 168	367,00	92 183,02	Лукина



14	05.11.2020	16:50:221132:1	Под торговый павильон	10 000 000	148,80	67 204,30	Дениса Давыдова
15	10.11.2020	16:50:220505:9	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)	33 840 000	367,00	92 207,08	Лукина
16	17.11.2020	16:50:240206:43	торговый объект	5 200 000	140,90	36 905,61	Кооперативная

минимум 27 365,13

максимум 120129,87

среднее 69 694,36

Анализ рынка продаж зданий объекта оценки, приведенный Оценщиком не полный, выбор аналогов из нижнего ценового сегмента от 30 080 руб./кв.м, до 39 429 руб./кв.м (Таблица 53 с.135).

**2. Нарушен п.15 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)",** согласно которому: *«Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:*

*в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);*

*в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.»*

2.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов (с.214-237) которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в анализе рынков продажи ОКС (с. 49-51), ЗУ (с. 54-58) и аренды (с. 61-63) скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

**3. Нарушен п.10 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)",** согласно которому: *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:*

*1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;*



2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок...».

3.1 Оценщик использовал аналог земельного участка №2 (Таблица 39 с.97) расположенный вне г.Казани, в д. Куюки, данный аналог несопоставим по местоположению с объектом оценки использование его без соответствующей корректировки не допустимо.

3.2 Аналог №2 расположен на земельном участке (Таблица 53 с.135) согласно данным публичной кадастровой карты (с.219) с ВРИ –*амбулаторно-поликлиническое обслуживание*. Оценщик не обосновал соответствие его ВРИ объекту оценки- *торговое назначение*.

3.3 Аналог №3 (с.222) согласно текста объявления продается по удельной стоимости 40 064 руб. /кв.м Оценщик использовал в расчетах удельную стоимость 32 198 руб.кв.м (Таблица 53 с.136). Недостоверная информация по данному аналогу.

**4. Нарушен п.22 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)",** согласно которому: *«Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).*

*... При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:*

*... 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:*

*сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);*

4.1 Оценщик использовал в доходном подходе величину ставки капитализации по данным сайта <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda> (с.183). При этом представленные данные являются обобщёнными для всей территории РФ, без учета специфики конкретного рынка аренды региона объекта оценки – г. Казани Республики Татарстан.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 16:50:170533:164:

**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. 42-45 приведены данные о ценах предложений в количестве 12 единиц объектов - аналогов. Было выбрано 3 аналога (с.70). В качестве критерия выбора Оценщик указал удельную стоимость (Таблица 21 с.66). Величина удельной стоимости сама зависит от ценообразующих факторов. Оценщик должен определить факторы, влияющие на удельную стоимость и произвести соответствующие корректировки.

Оценщик отказался от аналогов, расположенных в черте г. Казани указывая на следующе *«Не используется, наименее сопоставим по местоположению»* (Таблица 21 с.66), однако аналог №4, расположенный вне г. Казани в д. Куюки, был принят к расчету. Выбор и отказ от использования объектов –аналогов не обоснован.

По данным ГБУ ЦГКО на г. Казани в районах сопоставимых с районом расположения объекта оценки (окраины г. Казани в окружении жилых массивов) за период с 04.01.2019 по 12.10.2021 было обнаружено 19 предложений о продаже земельных участков с ВРИ объекта оценки – *торговое назначение*. Средняя удельная стоимость **11 822,12** руб. за 1 кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Район	Наименование улицы
1	04.01.2019	16:00:000000:636	Склады, торговые объекты: магазины оптовой торговли	60 000 000	7 379	8 131,18	50 г.Казань	Интернациональная
2	08.02.2019	16:16:120602:3092	под торговые объекты	56 000 000	4 000	14 000,00	50 г.Казань	Мамадышский Тракт
3	10.02.2019	16:16:120602:361	под торговые объекты	120 000 000	9 000	13 333,33	50 г.Казань	Мамадышский Тракт
4	04.04.2019	16:50:090560:70	Административный офис	7 900 000	990	7 979,80	50 г.Казань	Поперечно-Базарная
5	15.04.2019	16:00:000000:1030	под торговые объекты	60 000 000	5 000	12 000,00	50 г.Казань	Мамадышский Тракт
6	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	50 г.Казань	Самосырово Дорожная
7	13.10.2019	16:16:120601:631	Специализированные торговые объекты по продаже автомобилей	15 350 000	2 571	5 970,44	50 г.Казань	Константиновка
8	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	50 г.Казань	п Салмачи, ул. Центральная, д.14
9	11.03.2020	16:50:220720:95	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400	7 350 000	2 097	3 505,01	50 г.Казань	Песочная



			кв.м.					
10	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	50 г.Казань	пер. Бахетле
11	14.04.2020	16:50:050202:99	Административные офисы	690 000 000	16 783	41 113,03	50 г.Казань	Сибирский Тракт
12	08.09.2020	16:50:350103:1805	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 950 000	409	7 212,71	50 г.Казань	ул. Яркая
13	07.02.2021	16:50:260101:42	склады; торговые объекты: магазины оптовой торговли	10 500 000	1 999	5 252,60	50 г.Казань	ул. Школьная (Константиновка), уч. 57Б
14	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	50 г.Казань	пер Бахетле
15	26.07.2021	16:50:170539:59	Магазины	3 400 000	400	8 500,00	50 г.Казань	Набережная
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	50 г.Казань	Петра Алексева
17	18.09.2021	16:50:100401:4281	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного	8 750 000	565	15 486,70	50 г.Казань	Сабан

			спроса (шаговой доступности)(код 4.4)					
18	25.09.2021	16:50:350103:1831	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 600 000	400	6 500,00	50 г.Казань	Яркая
19	12.10.2021	16:50:300302:7339	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	100 000 000	11 817	8 462,40	50 г.Казань	Залесная

минимум 3 264,09

максимум 41 113,03

среднее 11 822,12

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 аналог №1 с кад. № 16:50:260101:42 был продан 29.12.2021 по цене выше заявленной в объявлении 10 500 000 руб. (или 5 253 руб./ кв.м) равной 14 350 000 руб. (или 7 178,59 руб. / кв.м). Данный аналог не соответствует реальному уровню цен на рынке.

Анализ рынка объекта оценки, приведенный Оценщиком не полный, выбор аналогов из нижнего ценового сегмента от 5 253 руб./кв.м, до 5 957 руб./кв.м (Таблица 22 с.70).

**2. Нарушен п.15 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)",** согласно которому: *«Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:*

*в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);*

*в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.»*



2.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов (с.126-133) которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в анализе рынка (с. 42-45) скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

**3. Нарушен п.10 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)",** согласно которому: *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:*

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;*
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок...».*

3.1 Оценщик использовал аналог №2 расположенный вне г.Казани в д. Куюки, данный аналог несопоставим по местоположению с объектом оценки использование его без соответствующей корректировки не допустимо.

**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.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_



/ А.А.Киямов /

Секретарь Комиссии \_\_\_\_\_

/ М.Т.Сабирзанов /