

МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,  
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ  
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ  
МИНИСТРЛЫГЫ

Вишневский урамы,  
26-нчы йорт, Казан шәһәре, 420043

Телефон: (843) 221-40-83, факс: (843) 236-27-71. E-mail: [mzio@tatar.ru](mailto:mzio@tatar.ru), сайт: <http://mzio.tatarstan.ru>

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ № 65**  
**об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости**

г.Казань

« 30 » января 2025 год  
14 ч. 00 мин.

|                       |                               |                                                                                                                                    |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Председатель Комиссии | Киямов Алмаз Ахтямович        | Заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Татарстан                                                      |
| Секретарь Комиссии    | Файзрахманов Рустем Вакилович | Начальник отдела правового обеспечения кадастровых отношений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан |

Место проведения: г.Казань, ул.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 |
| Сабирзянов Рэнальд Рашитович | Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»                                                                                                 |
| 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:

|                        |                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Хаматов Фарит Хамзович | Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан» |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Представитель заявителя Макарова Анастасия Николаевна (по доверенности).

#### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления Федосова Сергея Валентиновича о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (нежилое помещение к.н. 16:52:070203:3285, площадью 1399,9 кв.м, расположенного в г.Набережные Челны, проспект Автозаводский, д.7, пом. 1002, по основанию установления в отношении нежилого помещения его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

#### СЛУШАЛИ:

Киямов А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют 4 члена Комиссии, объявил о правомочности комиссии и продолжении проведения заседания.

| Информация о заявителе | Кадастровый № объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости | Основания, по которым подано заявление                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Федосов С.В.           | 16:52:070203:3285                                                                                                  | 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 13.01.2025 (вх.№ 531) от Федосова Сергея Валентиновича.

Федосов Сергей Валентинович является собственником нежилого помещения к.н. 16:52:070203:3285 площадью 1399,9 кв.м, расположенного в г.Набережные Челны, проспект Автозаводский, д.7, пом. 1002.

Согласно Выписке из ЕГРН от 20.12.2024 № КУВИ-001/2024-308326308 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:52:070203:3285 составляет 44 130 195,06 рублей.

В соответствии с отчетом от 26.12.2024 № М-261224 «Об оценке рыночной стоимости», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Мирзагитовым М.Ф., являющимся членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровыми номерами 16:52:070203:3285 по состоянию на 01.01.2023 составляет 8 655 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 80,4%.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета № М-261224 от 07.10.2024 об оценке



рыночной стоимости помещения, дата оценки 01.01.2023, оценщик ООО «РусОценка» Мирзагитов Марат Фандусович, член Ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 010395 от 07.02.2019, выявлены следующие замечания.

| Объект    | Кадастровый №     | Месторасположение                                                                | Наименование      | Площадь, кв.м. | Кадастровая стоимость, руб. |                     | Заявлена рыночная стоимость, руб. |                     |
|-----------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
|           |                   |                                                                                  |                   |                | всего                       | за 1 кв.м. (округл) | всего                             | за 1 кв.м. (округл) |
| помещение | 16:52:070203:3285 | Республика Татарстан, г. Набережные Челны, проспект Автозаводской, д.7. пом 1002 | Нежилое помещение | 1 399,9        | 44 130 195,06               | 31 523,82           | 8 655 000                         | 6 182,58            |

**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. 22-24 приведены данные о ценах предложений в количестве 12 единиц объектов –аналогов рынка продажи. Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (с.36). Процедура отбора не представлена. Оценщик ограничился комментарием «Выбор объектов аналогов обусловлен их сходством с объектом оценки по большинству важных с точки зрения ценообразования характеристик» (с. 35).

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 объектов недвижимости под административно торговое назначение, в г. Набережные Челны составляет от 25 000 до 110 000 руб. /кв.м.

| Наименование населенного пункта | Расположение                    | Административные, офисные помещения, бизнес-центры | Торговые помещения, помещения общественного питания | Производственно-складские помещения |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Набережные Челны                | Центральная часть города        | 35 – 100<br>(мин.14, макс. 130)*                   | 35 – 110<br>(мин.14, макс. 140)*                    | 12 – 20<br>(мин.7)*                 |
|                                 | Районы массовой жилой застройки | 30 – 60<br>(мин. 15, макс. 75)*                    | 25 – 65<br>(мин.9, макс.85)*                        | 4 – 18<br>(мин.2,3, макс.38)*       |
|                                 | Промышленная зона               | 18 – 35<br>(мин.8, макс. 60)*                      | 18 – 35<br>(мин.6, макс.54)*                        | 3 – 26<br>(мин. 1,0)*               |

Данные мониторинга согласуются с данными ГБУ ЦГКО. По данным ГБУ ЦГКО в г. Набережные Челны за период с 21.06.2021 по 24.12.2021 г. было обнаружено 55 объявлений о продаже помещений *торгового - офисного назначения* с удельной стоимостью от 10 500 до 140 000 руб. /кв.м.

| № п/ | Дата объявления | Кадастровый номер ЗУ | Текст объявления                                                                                                                                                                                             | Цена, руб. | Площадь Объекта кв. м | Цена за 1 кв.м. |
|------|-----------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------------|
| 1    | 21.06.2021      | 16:52:020101:75      | офисные помещения с удачным расположением в пос. ГЭС. Помещения площадью 190,5 кв.м. и 180,7 кв.м. находятся на первом этаже жилого дома Тюльпан-1, расположенного возле городского Парка культуры и отдыха. | 15 697 200 | 190,50                | 82 400,00       |
| 2    | 21.06.2021      | 16:52:020401:78      | Продам офис. Торг уместен. Переулок энергетиков д.2, Хороший просторный офис с отдельным входом. Можно больше площадь.                                                                                       | 2 900 000  | 249,00                | 11 646,60       |
| 3    | 21.06.2021      | 16:52:020403:146     | СОБСТВЕННИК! Продаю готовый арендный бизнес. Окупаемость менее 8 лет.Площадь 373,2м² на ул. Мусы Джалиля, д. 68                                                                                              | 7 900 000  | 373,20                | 21 168,30       |
| 4    | 21.06.2021      | 16:52:030503:106     | Продается помещение свободного назначения на 1-ой линии ровной геометрической формы, находящееся в ТЦ в густонаселенном районе с огромным пешеходным и автомобильным трафиком. 2-ой этаж.                    | 10 500 000 | 160,00                | 65 625,00       |



|    |            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |        |            |
|----|------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|------------|
|    |            |                   | ЗДАНИЕ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩЕЕ, что является большим преимуществом перед помещениями, расположенными в жилых домах. На данный момент занято арендатором. Есть место для размещения наружной рекламы. Прямая продажа от собственника.                                                                                                                                                                               |               |        |            |
| 5  | 21.06.2021 | 16:52:040204:53   | Продается магазин, располагаемый на первом этаже жилого дома (32/03). Общая площадь магазина 137 м2. Магазин состоит из двух торговых залов, двух офисных кабинетов, два склада под хранения товарного запаса, санузел. Отдельный главный вход. Использование под различные виды деятельности (магазин, кафе, салон красоты, офис и т.д.). Помещение выведено из жилого фонда и находится в собственности. | 5 000 000     | 137,00 | 36 496,40  |
| 6  | 21.06.2021 | 16:52:060103:73   | Продается помещение свободного назначения в элитном ЖК "Цезарь", на одном из самых оживленных пересечений г. Набережные Челны, пр-ов Сююмбике и Вахитова, напротив ТЦ "Sunrise City"                                                                                                                                                                                                                       | 14 000 000    | 118,00 | 118 644,10 |
| 7  | 22.06.2021 | 16:52:050301:70   | Продается помещение свободного назначения<br>Отдельный вход<br>Парковка<br>Доступ 24 часа<br>Все необходимые коммуникации Частично с мебелью                                                                                                                                                                                                                                                               | 6 195 400     | 120,30 | 51 499,60  |
| 8  | 22.06.2021 | 16:52:070307:135  | Продается помещение с арендаторами Общая площадь объекта -204,8 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9 900 000     | 204,80 | 48 339,80  |
| 9  | 23.07.2021 | 16:52:020403:163  | действующий магазин и парикмахерский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6 000 000     | 101,00 | 59 405,90  |
| 10 | 30.07.2021 | 16:52:070202:25   | Помещение с высокой рентабельностью. Высокая проходимость, т к помещение находится на первой линии от дороги, рядом очень густонаселенный жилой массив. Место очень проходное, т к рядом много магазинов, рядом остановка общественного транспорта, есть парковка для автомобилей.                                                                                                                         | 35 560 000    | 254,00 | 140 000,00 |
| 11 | 01.08.2021 | 16:52:050201:42   | Продается помещение свободного назначения по адресу: г. Набережные Челны, ул. Раскольников д. 63А, цокольный этаж. Общая площадь 151,2 кв. м. Стоимость квадратного метра 37700 руб.Вентиляция и все коммуникации есть. В помещении сделан ремонт. С/у присутствует.                                                                                                                                       | 5 700 000     | 151,20 | 37 698,40  |
| 12 | 01.08.2021 | 16:52:070302:42   | Продам офисное помещение площадью 190.2 кв.м. Находится на первом этаже МКД. На первой линии. Имеется отдельный вход. Перед зданием парковка для автомобилей на 20 мест.                                                                                                                                                                                                                                   | 9 900 000     | 190,20 | 52 050,50  |
| 13 | 02.08.2021 | 16:52:070304:111  | г. Набережные Челны , Автозаводский район , улица 40 лет Победы, 71 ( 52/07)<br>От собственника !!!<br>Продается УНИКАЛЬНОЕ помещение свободного назначения общей площадью 105.8 м2.<br>Единственное в своем роде в данном микрорайоне.<br>Высотка потолков 2,64 м                                                                                                                                         | 6 500 000     | 105,80 | 61 436,70  |
| 14 | 06.08.2021 | 16:52:040207:71   | Продаю помещение свободного назначения на первой линии проспекта Мира, по адресу 11/17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6 500 000     | 106,00 | 61 320,80  |
| 15 | 07.08.2021 | 16:52:030708:16   | Продаётся помещение в Центре Города (набережночелнинский проспект, 54)!!! Готовое для бизнеса нежилое здание с действующими арендаторами! Два отдельных входа: парадный с проспекта и со двора.                                                                                                                                                                                                            | 10 399 999    | 370,00 | 28 108,10  |
| 16 | 07.08.2021 | 16:52:070101:38   | Продается помещение в центре города Набережные Челны по адресу: Проспект Мира, д. 52/16. Общая площадь помещения – 690,3 кв.м., включая подсобные помещения. Помещение состоит из 2 этажей.                                                                                                                                                                                                                | 39 000 000    | 690,30 | 56 497,20  |
| 17 | 14.08.2021 | 16:52:020103:5746 | Продаем помещение 121 метров с хорошим ремонтом.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2 050 000     | 121,00 | 16 942,10  |
| 18 | 14.08.2021 | 16:52:060304:42   | Продается помещение 25/09 площадью 217 кв.м. с отдельным входом в составе офисных галерей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15 500 000,00 | 217,00 | 71 428,60  |
| 19 | 15.08.2021 | 16:52:020103:7241 | Продаю Нежилое помещение свободного назначения на 1 этаже жилого кирпичного дома.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7 650 000     | 164,80 | 46 419,90  |
| 20 | 15.08.2021 | 16:52:070101:234  | Помещение свободного назначения на 2.5 этаже, целиком весь этаж. Бывший офис- Росгосстрах. На сегодняшний день - это 10 кабинетов с балконом.                                                                                                                                                                                                                                                              | 5 500 000     | 182,00 | 30 219,80  |



|    |            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |          |            |
|----|------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|------------|
|    |            |                   | Кондиционер. Частично мебель.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |          |            |
| 21 | 30.10.2021 | 16:52:050201:89   | Вашему вниманию представлено помещение по адресу, ул. Раскольников, 81.<br>На данный момент офис функционирует и используется в целях профессиональной трудовой деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 15 000 000  | 221,00   | 67 873,30  |
| 22 | 08.11.2021 | 16:52:020103:210  | Продается нежилое помещение на 1 этаже, на 1-й линии! Нежилое помещение расположено в старой части города (пос. ГЭС) на 1 этаже 5-ти этажного жилого дома. Окружением являются жилые 5-9 этажные дома, рядом расположен деловой центр, гостиница, кафе, почта, школы и дет. сады, парк культуры и отдыха.                                                                                                                                                        | 3 900 000   | 104,00   | 37 500,00  |
| 23 | 08.11.2021 | 16:52:020103:93   | Продается помещение площадью 194,9 кв. м, на первом этаже многоэтажного дома. Назначение помещения нежилое, в настоящее время используется под офис, но возможен перевод в статус жилого, получится квартира площадью почти 200 кв. м с шикарной лоджией. Хорошее состояние, качественная внутренняя отделка. Отдельный вход. На полу плитка, линолеум, в окнах теплосъемные стеклопакеты. Помещение оснащено пожарной сигнализацией и системой видеонаблюдения. | 14 700 000  | 195,00   | 75 384,60  |
| 24 | 08.11.2021 | 16:52:020603:333  | Продается торгово-офисное помещение. Отдельный вход, удобные подъездные пути, парковка, черновая отделка, витражное остекление, проложены все необходимы инженерные коммуникации, заключены прямые договора на свет, воду, тепло.                                                                                                                                                                                                                                | 5 200 000   | 126,80   | 41 009,50  |
| 25 | 08.11.2021 | 16:52:050306:107  | Продаю помещение на первом этаже, по ул. Проспект Вахитова, 27, отлично подойдет для любого вида бизнеса, требует ремонта, отдельный вход, площадь 120 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5 200 000   | 120,00   | 43 333,30  |
| 26 | 11.11.2021 | 16:52:050304:31   | 1 этаж жилого дома. Шок цена! 43тр./кв.м. в центре города. Помещение оборудовано под офис. 11 комнат, 2 с/у, душевая, кухня. 2 входа. При желании сделаем перепланировку под Вас.                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11 000 000  | 255,00   | 43 137,30  |
| 27 | 12.11.2021 | 16:52:030728:1213 | Помещение с черновой отделкой, установлено принудительная вентиляция. ЖК «Притяжение» первая линия.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15 000 000  | 162,00   | 92 592,60  |
| 28 | 12.11.2021 | 16:52:060101:47   | Продается помещение с отдельным входом, подойдет под офис, детскую студию, салон красоты и пр. Стоянка для транспорта, удобные подъездные пути.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7 200 000   | 100,00   | 72 000,00  |
| 29 | 14.11.2021 | 16:52:020603:338  | Продается помещение в новом районе Замелекесье, с новым ремонтом, в помещении никто ранее не работал и не было арендовано, оборудовано пожарной сигнализацией, светодиодным освещением, потолки (армстронг), качественная Электрика, большой зал при входе, тепловая завеса на входной двери, электробойлер для гор Воды, счётчики для хол Воды и отопления                                                                                                      | 10 239 000  | 119,50   | 85 682,00  |
| 30 | 15.11.2021 | 16:52:020128:159  | подвальное помещение в веденном в эксплуатацию Торгово - деловом центре на Комсомольской Набережной п. ГЭС по адресу: пр. М. Джалиля. д.83<br><br>Помещение площадью 300.6 м² с отдельным входом;                                                                                                                                                                                                                                                                | 10 521 000  | 300,60   | 35 000,00  |
| 31 | 15.11.2021 | 16:52:030301:4    | Продается помещение свободного назначения 1 этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31 400 000  | 314,00   | 100 000,00 |
| 32 | 15.11.2021 | 16:52:060302:4276 | Продается торговый комплекс «Деметра» Расположен по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. Ш. Усманова, 127а.<br>Дата постройки – 2012 год.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 100 000 000 | 1 112,80 | 89 863,40  |
| 33 | 15.11.2021 | 16:52:070101:243  | Предлагается нежилое помещения общей площадью 188,10 кв.м., расположенное на 2-м этаже.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6 565 200   | 188,10   | 34 902,70  |
| 34 | 21.11.2021 | 16:52:050304:74   | Продаю помещение общей площадью 290,6 кв.м, Помещение расположено в офисном центре 45/16 пр-т Сююмбике, д.61/2 - красная линия напротив Санрайз сити, помещение расположено в цокольном этаже, есть отдельный вход. Земельный участок под зданием в долевой собственности.                                                                                                                                                                                       | 12 500 000  | 290,60   | 43 014,50  |



|    |            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |            |
|----|------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|
| 35 | 22.11.2021 | 16:52:020401:83   | цокольный этаж с отдельным выходом на улицу                                                                                                                                                                                                                             | 5 460 000  | 520,00   | 10 500,00  |
| 36 | 22.11.2021 | 16:52:040211:48   | Действующий магазин в центре города, земля в собственности, парковка, второй этаж (офис),подвал (склады)                                                                                                                                                                | 95 000 000 | 1 944,10 | 48 865,80  |
| 37 | 22.11.2021 | 16:52:050305:42   | Продается офисное помещение в центре города 19/01 с арендаторами.                                                                                                                                                                                                       | 8 000 000  | 207,00   | 38 647,30  |
| 38 | 22.11.2021 | 16:52:070101:5580 | Продается помещение свободного назначения<br>-Отличный современный ремонт<br>-Кабинетная нарезка<br>-Отдельная входная группа<br>-Имеется запасный выход<br>-Парковка                                                                                                   | 12 500 000 | 215,00   | 58 139,50  |
| 39 | 27.11.2021 | 16:52:050203:83   | Продается помещение. Площадь 680,1 кв.м<br>Адрес г. Набережные Челны , пр. Хасана Туфана, д. 29Г ( 14/05 Г )<br>Здание расположено в Центре города на против Мэрии города,<br>Возле пересечения пр. Сююмбике и пр. Х. Туфана.<br>Помещение расположено на втором этаже. | 54 300 000 | 680,00   | 79 852,90  |
| 40 | 29.11.2021 | 16:52:020103:69   | Продается коммерческая недвижимость свободного назначения на ул. Гидростроителей - 21 000 руб за 1 м2                                                                                                                                                                   | 15 330 000 | 730,80   | 20 977,00  |
| 41 | 29.11.2021 | 16:52:040211:155  | Продается помещение свободного назначения<br>- Второй этаж<br>- Отдельно стоящее здание высокого класса комфорта<br>- Общая входная группа с домофоном<br>- Своя парковка, шлагбаум<br>- Все необходимые коммуникации с индивидуальными узлами учета                    | 9 415 000  | 134,50   | 70 000,00  |
| 42 | 29.11.2021 | 16:52:060103:73   | Продается помещение свободного назначения в элитном ЖК "Цезарь", на одном из самых оживленных пересечений г. Набережные Челны, пр-ов Сююмбике и Вахитова                                                                                                                | 14 500 000 | 118,00   | 122 881,40 |
| 43 | 02.12.2021 | 16:52:070307:175  | Продается помещение свободного назначения<br>Первая линия<br>Отдельный вход<br>Первый этаж<br>Высокие потолки 3 м<br>Охранная и пожарная сигнализация<br>Центральное отопление и водоснабжение<br>Предчистовая отделка                                                  | 16 300 000 | 163,00   | 100 000,00 |
| 44 | 03.12.2021 | 16:52:020402:24   | Продается помещение свободного назначения с арендаторами<br>Первый и цокольный этаж<br>Участок 499 кв.м.<br>Общая площадь магазина 862 м.кв.                                                                                                                            | 19 990 000 | 862,00   | 23 190,30  |
| 45 | 03.12.2021 | 16:52:020603:330  | Продается коммерческое помещение в молодом перспективном развивающемся районе - Замелекесье, по адресу Гостева, 57                                                                                                                                                      | 9 500 000  | 128,00   | 74 218,80  |
| 46 | 04.12.2021 | 16:52:040101:2435 | Цокольный этаж.отопление,предч.отделка.идеально подойдёт под салон красоты,кальянную,химчистку,магазин быт.обслуживания,сауну и так далее....Два отдельных входа(можно разделить),сан узел.отличный район.Дом сдан.                                                     | 16 575 000 | 255,00   | 65 000,00  |
| 47 | 04.12.2021 | 16:52:040211:160  | Продается помещение свободного назначения<br>В центре города<br>На первой линии<br>Высокий пешеходный и автомобильный трафик                                                                                                                                            | 15 500 000 | 290,00   | 53 448,30  |
| 48 | 06.12.2021 | 16:52:060102:112  | Продается коммерческая недвижимость в Центральной части Нового города (47/31).                                                                                                                                                                                          | 32 500 000 | 488,00   | 66 598,40  |
| 49 | 09.12.2021 | 16:52:020128:1921 | Продается помещение площадью 214 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 319 кв.м., все в собственности по адресу: поселок ГЭС, улица Кооперативная, рядом с рынком "Чайка" и бывшим Комсомольским рынком.                                                   | 10 700 000 | 214,00   | 50 000,00  |
| 50 | 09.12.2021 | 16:52:020603:328  | Продается помещение свободного назначения<br>-Общая площадь 170м2<br>-Предчистовая отделка от застройщика<br>-Отличные подъездные пути                                                                                                                                  | 9 350 000  | 170,00   | 55 000,00  |



|    |            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |        |           |
|----|------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|
| 51 | 10.12.2021 | 16:52:030302:56   | Продается торговое помещение в г. Набережные Челны. Торговое помещение светлое, большое, просторное, высокие потолки, есть возможность разделить и сделать три входных зоны (три двери). Здание расположено на первой линии центральной городской улицы "Набережночелнинский проспект" между двумя районами в географическом центре города. Развитая транспортная инфраструктура. В окружении находятся жилые, офисные, производственные и торговые объекты. Частная жилая застройка. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. | 49 640 000 | 584,00 | 85 000,00 |
| 52 | 23.12.2021 | 16:52:050301:2400 | Продается нежилое помещение с действующими арендаторами в клубном доме ПЛАЗМА<br>Общая площадь помещения - 227.2 кв.м., из которых площади свободного назначения – 54 кв.м., 51 кв.м., 63.7 кв.м., санузел (мужской/женский) - 10.5 кв.м., подсобное помещение – 8 кв.м., коридор – 40 кв.м.<br>Первая линия<br>Цокольный этаж<br>Отдельный вход со стороны проспекта Чулман                                                                                                                                                         | 9 000 000  | 227,20 | 39 612,70 |
| 53 | 24.12.2021 | 16:52:020403:154  | Продается помещение свободного назначения<br>Цокольный этаж<br>С окнами<br>С отличным ремонтом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6 800 000  | 431,60 | 15 755,30 |
| 54 | 24.12.2021 | 16:52:060102:111  | Продается помещение свободного назначения<br>Первый этаж<br>Первая линия<br>В помещении 10 кабинетов, два санузла, два подсобных помещения<br>Отдельный вход со стороны проспекта Вахитова                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16 000 000 | 238,50 | 67 086,00 |
| 55 | 24.12.2021 | 16:52:070101:77   | Продаю торговое помещение на 1м этаже 9-ти этажного кирпичного дома на первой линии, с ремонтом, в центре!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15 200 000 | 229,60 | 66 202,10 |

минимум 10 500,00

максимум 140 000,00

Оценщик представил не полный анализ рынка объекта оценки, Выбор аналогов из нижнего диапазона цен от 42 389 руб./кв.м до 45 454 руб./кв.м (с. 36).

**2. Нарушен п.5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)",** согласно которому: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: ...4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

2.1 Оценщик использовал корректировку на масштаб (с.39) по материалам справочника под ред.Лейфера Л.А). Автор данного справочника не рекомендует использовать аналоги с существенным отличием по площади, для данных аналогов величины корректировок автор справочника выделяет серым цветом.

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.



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.

Оценщик проигнорировал указания автора Справочника. Величина корректировки для аналога №2 -0,62 находится в серой зоне.

#### Поправки на площадь

Площадь объекта оценки является важным параметром, влияющим на стоимос условиях рынка. Аналоги имеют отличную от Объекта оценки площадь. Требу внесение поправки.

| Объект оценки | Объект аналог        |        |               |               |                |                 |         |
|---------------|----------------------|--------|---------------|---------------|----------------|-----------------|---------|
|               | Общая площадь, кв.м. | до 125 | от 125 до 300 | от 300 до 750 | от 750 до 1500 | от 1500 до 5000 | от 5000 |
|               | до 125               | 1,00   | 1,19          | 1,37          | 1,61           | 1,67            | 2,27    |
|               | от 125 до 300        | 0,84   | 1,00          | 1,15          | 1,35           | 1,40            | 1,91    |
|               | от 300 до 750        | 0,73   | 0,87          | 1,00          | 1,18           | 1,22            | 1,66    |
|               | от 750 до 1500       | 0,62   | 0,74          | 0,85          | 1,00           | 1,03            | 1,41    |
|               | от 1500 до 5000      | 0,60   | 0,71          | 0,82          | 0,97           | 1,00            | 1,36    |
|               | от 5000              | 0,44   | 0,52          | 0,60          | 0,71           | 0,73            | 1,00    |

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2022».

| Наименование              | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь, м²               | 1399,9        | 519       | 103,7     | 154       |
| Коэффициент корректировки |               | -15%      | -38%      | -26%      |

Величина корректировки не обоснована.

2.2 Объект оценки расположен в отдельно стоящем здании, спроектированном для целей торговли.



#### Здание расположения объекта оценки

Оценщик выбрал аналоги, расположенные в жилых зданиях, изначально не предназначенных для целей торговли (с.47). Данное отличие не учтено в расчетах.

3. 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.».

3.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов рынка продаж (с.47) которые были использован в расчетах. Для других аналогов рынка продаж (с.22-24) скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

**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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

- отклонить заявление Федосова Сергея Валентиновича о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:52:070203:3285 его рыночной стоимости.

Председатель Комиссии



/ А.А.Киямов /