

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ҖИР 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, сайт: <http://mzio.tatarstan.ru>

№ _____
На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 48

заседания членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

г.Казань

«19» июня 2025 год
11 ч. 05 мин.

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

Место проведения: г.Казань, ул.Вишневого, д.26, каб.309, в формате видеоконференции.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе)
---------------------------	---

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

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель Чахмачев Роман Саввич.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от ООО «Нурлатские Деликатесы» по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:56:010152:42 его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют более половины членов Комиссии, объявил о правомочности и продолжении проведения заседания.

Информация о заявителе	Кадастровый № объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости	Основания, по которым подано заявление
ООО «Нурлатские Деликатесы»	16:56:010152:42	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 09.06.2025 (вх. № 22641) от ООО «Нурлатские Деликатесы».

Заявитель является собственником (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.04.2025). Объект недвижимого имущества, кадастровый номер 16:56:010152:42, назначение нежилое, общей площадью 1 371,9 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, муниципальный район Нурлатский, городское поселение город Нурлат, город Нурлат, Гиматдинова, здание 52В.

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 16:56:010152:42 составляет 29 517 101,55 рублей.

В соответствии с отчетом от 12.05.2025 № 755/1-Н «Об оценке рыночной стоимости нежилого здания», (далее – Отчет), выполненным оценщиком, Масленниковой Алсу Айратовной, членом Ассоциация «Русское общество оценщиков», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:56:010152:42 составляет 4 964 900 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 83%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета № 755/1-Н от 12.05.2025 выявлено следующее:

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

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м.	всего	за 1 кв.м.
здание	16:56:01015 2:42	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Нурлатский, городское поселение город Нурлат, город Нурлат, улица Гиматдинова, здание 52В	Универсальный рынок "Центральный"	1 371,9	29 517 101,55	21 515,49	4 964 900	3 618,99

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 Корректировка на местоположение произведена на основе данных «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2021г.», подготовленному НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Минземимущества Республики Татарстан (с.68, с.70). Однако данный сборник **не является справочным пособием по оценке**. В данном сборнике показаны только диапазоны цен. Данные, опубликованные в нем, могут быть использованы исключительно в целях ориентира цен. Подбор объектов в нем произведен без учета ряда ценообразующих факторов на что указывают авторы данного сборника.

Мониторинг определяет диапазоны цен и не может заменить процедуру определения рыночной стоимости конкретных объектов недвижимости, осуществляемую в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также действующими на дату оценки Федеральными стандартами оценки. Мониторинг носит справочный характер и не может применяться как основание для совершения сделок, поскольку не учитывает индивидуальные особенности земельных участков (рельеф, конфигурацию, локальное расположение, площадь, вид разрешенного использования, наличие сервитутов и обременений, возможность торга, наличие экологических факторов, загрязнений и другие факторы), объектов капитального строительства (архитектурно-планировочные решения, износы и устаревания, наличие обременений, возможность торга, площадь, локальное расположение и другие факторы). В Сборнике мониторинга с 2019 года публикуются диапазоны **среднерыночной стоимости жилой недвижимости на территории Республики Татарстан**. Также в Сборнике представлены Рекомендованные минимальные тарифы на

Осреднение данных из диапазона является не допустимым действием, так как диапазон может быть представлен только двумя крайними значениями. Распределение стоимости внутри диапазона никакой статистической обработкой не представлен, то есть не может быть справочным показателем с достаточной степенью достоверности для использования в расчетах.

Использование Оценщиком в расчётах корректировок данных мониторинга не допустимо.

1.2 На с. 46-48 приведены данные о ценах предложений в количестве 10 единиц объектов – аналогов рынка продаж зданий. Было выбрано 4 аналога (с.60). На с. 63-64 приведены данные о ценах предложений в количестве 4 единиц объектов-аналогов рынка продаж ЗУ. Было выбрано 4 аналога ЗУ (с.64).

Оценщик не указал критерии отбора и отказ от аналогов по конкретным ценообразующим

факторам для каждого аналога. Оценщик ограничился комментарием «Оценщиком было подобрано наиболее подходящее количество аналогов на территории г. Казани по данным сайта avito.ru» (с.58). Процедура отбора не представлена. Например, аналог №9 (с.48), принятый к расчету согласно тексту объявления является полностью офисным (с.60) без торговых площадей. Аналоги №1 (с.46) магазин и №3 (с.46) торговый центр были исключены из расчётов. Выбор и отказ от аналогов не обоснован.

По данным ГБУ ЦГКО в г. Лениногорск и Нурлат за период с 06.05.2020 по 14.08.2021 г. было обнаружено 8 объявлений о продаже торговой недвижимости с площадью свыше 600 кв.м с удельной стоимостью от 3 639 руб./кв.м до 37 109 руб./кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер здания	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Населенный пункт
1	06.05.2020	16:51:013201:946	В общественно-деловых целях (магазин Медуница)	30 006 000	809	37 109	Лениногорск г.
2	08.06.2020	16:51:013202:2704	В общественно-деловых целях	31 000 000	997	31 109	Лениногорск г.
3	01.09.2020	16:51:011501:1185	В производственных целях (торговый комплекс «Шифа»)	45 000 000	2 227	20 205	Лениногорск г.
4	09.09.2020	16:51:013101:967	В общественно-деловых целях	9 500 000	995	9 552	Лениногорск г.
5	13.09.2020	16:51:010501:1769	Административное здание и территория необходимая для обслуживания	17 528 000	696	25 173	Лениногорск г.
6	22.09.2020	16:51:012001:156	административное здание	5 000 000	1 374	3 639	Лениногорск г.
7	06.10.2020	16:56:010123:152	Под строительство Центра красоты и здоровья	25 000 000	1 010	24 755	Нурлат г.
8	14.08.2021	16:51:010501:498	под административное здание	10 000 000	1 056	9 472	Лениногорск г.
						минимум	3 639
						максимум	37 109
						среднее	20 127

Оценщик использовал аналоги из нижнего диапазона цен от 6 500 руб./кв.м до 9 479 руб./кв.м (Таблица 11.4.1. с.59).

1.3 Оценщик не учел отличие аналогов в расположении в городе. Аналог №1 (с.61), расположенный по адресу РТ, г.Нурлат, ул.Гиматдинова, д.16 находится на окраине города.



Окружение аналога №1, расположенного по адресу РТ, г.Нурлат, ул.Гиматдинова, д.16

Объект оценки расположен в окружении многочисленных объектов торговли, социальной инфраструктуры, вблизи администрации района.



Окружение объекта оценки.

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 земельного участка.

Голосовали за установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости:

Члены Комиссии	За/против
Киямов А.А.	ПРОТИВ
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссия вынесла решение:

- отклонить заявление ООО «Нурлатские Деликатесы» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:56:010152:42 по основанию установления 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 /