

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 \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ № 72**

**об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости**

г.Казань

«19» июня 2025 год  
11 ч. 10 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 Мубаракшин Рамиль Вагизович.

#### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости от ООО «Вояджер» по основанию установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:56:010187:187 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 «Вояджер»          | 16:56:010187:187                                                                                                   | 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. № 22642) от ООО «Вояджер».

Заявитель является собственником (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.04.2025). Объект недвижимого имущества, кадастровый номер 16:56:010187:187, общей площадью 1 318,6 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, муниципальный район Нурлатский, городское поселение город Нурлат, город Нурлат, улица Советская, здание 146.

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 16:56:010187:187 составляет 21 101 918,02 рубля.

В соответствии с отчетом от 30.04.2025 № 756-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 16:56:010187:187 составляет 5 667 300 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 73%.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета № 756-Н от 30.04.2025 выявлено следующее:

Оценщик ООО «ЭБОС», Масленникова Алсу Айратовна, член Ассоциация «РОО» рег.



| 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) |
| здание | 16:56:01018 7:187 | Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Нурлатский, городское поселение город Нурлат, город Нурлат, улица Советская, здание 146 | Реконструкция здания склада материалов-столярка, под здание магазина по адресу: Республика Татарстан, Нурлатский муниципальный район, г. Нурлат, ул. Советская | 1 318,6        | 21 101 918,02               | 16 003,27           | 5 667 300                         | 4 297,98            |

**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.71, с.73). 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. 47-49 приведены данные о ценах предложений в количестве 10 единиц объектов – аналогов рынка продаж зданий. Было выбрано 4 аналога (с.59). На с. 66-67 приведены данные о ценах предложений в количестве 4 единиц объектов-аналогов рынка продаж ЗУ. Было выбрано 4 аналога ЗУ (с.67).

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.60). Процедура отбора не представлена. Например, аналог №9 (с.49), принятый к расчету согласно тексту объявления является полностью офисным (с.61) без торговых площадей. Аналоги №1 (с.47) магазин и №3 (с.47) торговый центр были исключены из расчетов. 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.60).

1.3 Оценщик не учел отличие аналогов в расположение в городе. Аналог №1 (с.62), расположенный по адресу РТ, г.Нурлат, ул.Гиматдинова, д.1б находится на окраине города.





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

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



Окружение объекта оценки.

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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

- отклонить заявление ООО «Вояджер» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:56:010187:187 по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_

/ А.А.Киямов /