

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҖЫ

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

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

№ _____

На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 52

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

г.Казань

« 22 » сентября 2025 года
11 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.Вишневского, д.26, каб.309, в формате видеоконференции.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

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

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Представитель заявителя по доверенности: специалист юридического отдела ООО «Морган» Герасимова Анастасия Николаевна.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Морган» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

- к.н 16:18:140401:5761, по адресу: РТ, Елабужский район, г.Елабуга, квартал 140401, земельный участок 5761 по основанию установления 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 «Морган»	16:18:140401:5761	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 22.08.2025 (вх. № 33980) от ООО «Морган».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:18:140401:5761, общей площадью 90 000 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, РТ, Елабужский район, г.Елабуга, квартал 140401, земельный участок 5761, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.06.2025.

Согласно акту об определении кадастровой стоимости АОКС-16/2024000020 от 31.01.2024 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:18:140401:5761 составляет 332 100 рубля.

В соответствии с отчетом от 25.07.2025 № 5190 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», выполненным оценщиком Прытковой Эвелиной Васильевной (член СОО Ассоциация «Русское общество оценщиков»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:18:140401:5761 составляет 213 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 36%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета от 25.07.2025 № 5190 выявлено следующее:

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория / вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м. (округл)	всего	за 1 кв.м. (округл)
Земельный участок	16:18:140401:5761	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Елабужский, городское поселение город Елабуга, квартал 140401, земельный участок 5761	Земли сельскохозяйственного назначения / Паевой фонд ООО АФ "Елабуга" (невостребованные земли)	90 000	332 100	3,69	213 000	2,37

1. Нарушен п.22 б Федерального Стандарта Оценки № 7, согласно которому «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;»

1.1 Оценщик применил корректировку на близость биотермической ямы (с.18). Однако корректировка принята по фактору «конфигурация» (с.51). В перечень факторов подлежащих данной корректировке наличие биотермической ямы не входит. Корректировка не обоснована.

1.2 Аналоги, принятые к расчету расположены в Танайском сельском поселении (с.53). В распоряжении Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 апреля 2012 г. № 620-р опубликован перечень сибирязвенных скотомогильников и биотермических ям, согласно которому в ближайшем окружении выбранных аналогов также имеются сибирязвенные скотомогильники:

50. Сибирязвенный скотомогильник д. Хлыстово, в 1 км на запад

52. Сибирязвенный скотомогильник с.Танайка, в 0,6 км на юго-восток

53. Сибирязвенный скотомогильник с.Танайка, в 1,2 км на северо-восток

59 Биотермическая яма с. Бехтерево, юго-восточнее

По данному фактору аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не обоснована.

2. Нарушен п.22 в Федерального стандарта оценки № 7, согласно которому «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

2.1 На с. 35-36 приведены данные о ценах предложений в количестве 6 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 4 аналога (с.47). При выборе аналогов Оценщик ограничился комментарием (с.46) «... были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки». При этом Оценщик не приводит конкретные ценообразующие факторы по каждому из выбранных аналогов. Отказ от аналогов также не подтвержден конкретными ценообразующими факторами. Выбор и отказ от аналогов не обоснован.

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.

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
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссией вынесено решение:

отклонить заявление ООО «Морган» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:18:140401:5761 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 /