

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 № 54

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

г.Казань

« 14 » октября 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 не присутствовал.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления на основании заявления ООО «Промкор-НК» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:53:040105:3, по адресу: РТ, г.Нижнекамск, проспект Химиков. 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 «Промкор-НК»	16:53:040105:3	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 16.09.2025 (вх. № 37815) от ООО «Промкор-НК».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:53:040105:3, общей площадью 7817 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Нижнекамск, проспект Химиков, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.05.2025.

Согласно акту об определении кадастровой стоимости АОКС-16/2025/000286 от 07.05.2025 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:040105:3 составляет 30 387 567, 38 рублей.

В соответствии с отчетом от 25.08.2025 № 01-13-13/2025 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», выполненным оценщиком Ахметгалиевым Тимуром Александровичем (член СОО Ассоциация «Русское общество оценщиков»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:53:040105:3 составляет 16 001 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 47%.

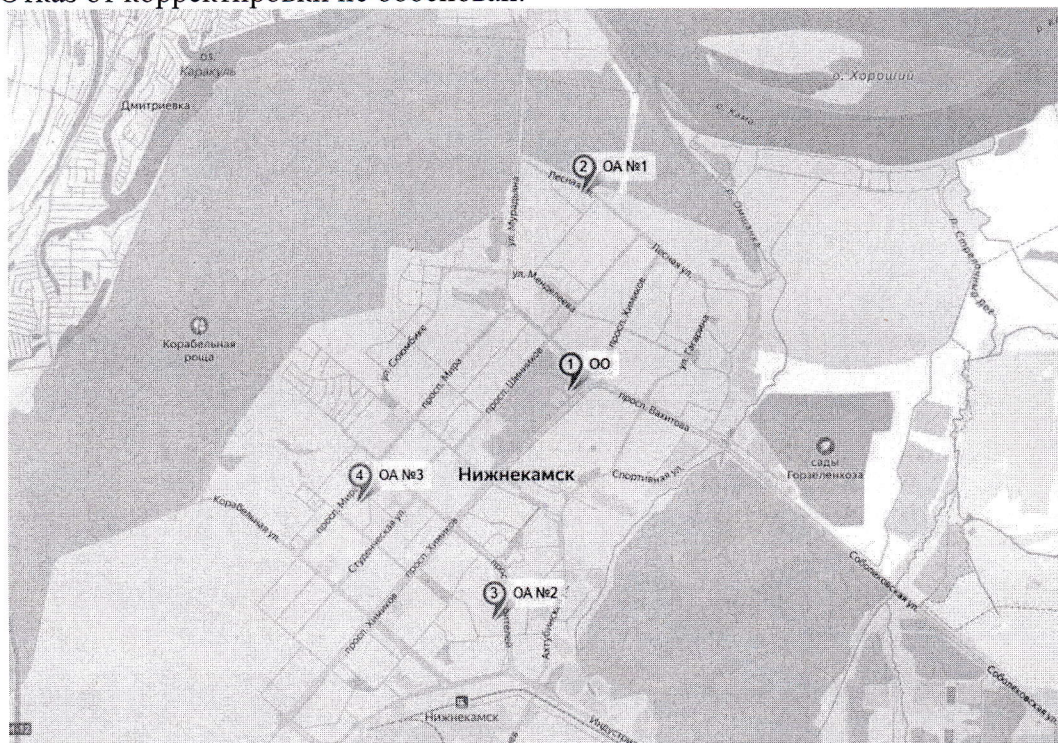
ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета от 25.08.2025 № 01-13-13/2025 выявлено следующее:

Объект	Кадастровый номер	Адрес	Категория / Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м.	всего	за 1 кв.м.
Земельный участок	16:53:040105:3	Республика Татарстан, г. Нижнекамск, пр-кт Химиков	Земли населенных пунктов /Общественное питание, Деловое управление, Объекты культурно-досуговой деятельности, Бытовое обслуживание	7 817	30 387 567,38	3 887,37	16 001 000	2 046,95

1. Нарушен п.226 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 отказался от корректировки на местоположение в городе (с.75). Объект оценки расположен в центральной части г. Нижнекамск, аналоги имеют отличие по данному признаку. Отказ от корректировки не обоснован.



Расположение объекта оценки и аналогов в городе.

1.2 Оценщик определил рынок объекта оценки как «неактивный» (с.73). Автор справочника, которым пользуется Оценщик указывает на условия отнесения рынка к активному или не активному типу.

Важная информация. Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект.

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 за период с 17.01.2020 по 21.12.2021 в г. Нижнекамске было выявлено 20 совершенных сделок с ЗУ с ВРИ – торговля с удельной стоимостью от 1 073,54 руб./кв.м до 12 195,12 руб./кв.м.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь объекта	Рег. №	Дата регистрации	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	ВРИ по док. (на дату сделки)
1	16:30:010802:324	179	16:30:010802:324-16/023/2020-6	17.01.2020	471 000	2 631,28	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
2	16:30:010802:4667	123	16:30:010802:4667-16/004/2020-2	18.03.2020	1 500 000	12 195,12	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
3	16:30:010803:4251	153	16:30:010803:4251-16/001/2020-3	11.06.2020	1 000 000	6 535,95	Магазин товаров первой необходимости
4	16:30:020401:179	158	16:30:020401:179-16/023/2020-2	26.06.2020	300 000	1 898,73	Застройка здания кафе
5	16:30:010802:8877	101	16:30:010802:8877-16/023/2020-7	20.07.2020	370 000	3 663,37	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
6	16:30:010803:2729	4 000	16:30:010803:2729-16/137/2020-3	09.10.2020	11 000 000	2 750,00	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
7	16:30:010802:3984	188	16:30:010802:3984-16/137/2020-4	01.12.2020	1 000 000	5 319,15	магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
8	16:30:010802:9049	1 798	16:30:010802:9049-16/137/2021-5	15.02.2021	2 842 000	1 580,65	Торговые комплексы и центры
9	16:30:010802:10571	2 962	16:30:010802:10571-16/137/2021-4	04.03.2021	3 310 000	1 117,49	Торговые комплексы, центры
10	16:30:010803:4882	3 563	16:30:010803:4882-16/203/2021-3	15.03.2021	4 275 600	1 200,00	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
11	16:30:010803:4883	1 272	16:30:010803:4883-16/203/2021-3	15.03.2021	1 526 400	1 200,00	многофункциональные деловые и обслуживающие здания
12	16:30:010802:9105	2 925	16:30:010802:9105-16/137/2021-6	12.05.2021	3 696 000	1 263,59	торговые комплексы, центры
13	16:30:010802:9051	2 722	16:30:010802:9051-16/137/2021-10	28.05.2021	4 060 000	1 491,55	торговые комплексы, центры
14	16:30:010802:9106	1 689	16:30:010802:9106-16/203/2021-5	07.09.2021	7 700 000	4 558,91	Офисы
15	16:30:010803:4885	1 300	16:30:010803:4885-16/203/2021-1	25.10.2021	4 275 600	3 288,92	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
16	16:30:010803:4886	1 100	16:30:010803:4886-16/203/2021-1	25.10.2021	4 275 600	3 886,91	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

							здания
17	16:30:010803:4887	1 163	16:30:010803:4887-16/203/2021-1	25.10.2021	4 275 600	3 676,35	Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
18	16:30:010802:11346	1 863	16:30:010802:11346-16/203/2021-5	03.11.2021	2 000 000	1 073,54	Деловое управление
19	16:30:010802:3967	145	16:30:010802:3967-16/203/2021-2	29.11.2021	900 000	6 206,90	Магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.)
20	16:30:010802:7546	1 013	16:30:010802:7546-16/137/2021-26	21.12.2021	3 095 500	3 055,77	торговые комплексы, центры

минимум 1 073,54

максимум 12 195,12

Активность рынка определена не верно. Корректировка на торг произведена с нарушением требований справочника.

1.3 Оценщик использовал корректировку на масштаб (с.90). Зависимость, которую использует Оценщик на основе материалов сайта СтатРиэлта, имеют свои ограничения по диапазону площадей. Вне данного диапазона использование зависимостей не обосновано. Оценщик не обосновал применимость данной зависимости для площадей объекта оценки и аналогов.

2. 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».*

2.1 Оценщик представил анализ рынка продаж ЗУ (с. 39-42) в количестве 12 единиц. В дальнейшем Оценщик использовал 3 аналога (с. 69). Одним из критериев отказа в использовании объектов –аналогов Оценщиком была указана удельная стоимость (с. 64). Величина удельной стоимости сама зависит от ценообразующих факторов. Оценщик должен определить факторы, влияющие на удельную стоимость и произвести соответствующие корректировки. Только после этой процедуры Оценщик вправе отказаться от использования аналога. Выбор аналогов не обоснован.

Анализ рынка, приведенный Оценщиком не полный. Выбор аналогов произведен из нижнего ценового диапазона от 3 049 руб./кв.м до 3 170 руб./кв.м (Таблица 25 с.69).

3. Нарушен п.15 Федерального стандарта оценки (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 (с.111-117), которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в анализе рынка (с. 39-42)

скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

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.

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 «Промкор-НК» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:53:040105:3 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 /