

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҢӘМ МӘЛКӘТ
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 № 55

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

г.Казань

« 13 » ноября 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:

Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Райсе) Республики 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:

Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
-------------------------	---

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Представитель заявителя не присутствовал.

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 20.10.2025 (вх. № 43476) 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 07.07.2025.

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 02.10.2025 № 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 231 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 30%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета от 02.10.2025 № 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 сельхозназначения / Паевой фонд ООО АФ "Елабуга" (невостребованные земли)	90 000	332 100	3,69	231 000	2,57

1. 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».

1.1 На стр. 35-36 приведены данные о ценах предложений в количестве 5 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 4 аналога (стр.48).

По данным ГБУ ЦГКО в Елабужском муниципальном районе РТ за период с 07.01.2020 по 09.12.2021 было обнаружено 58 объявлений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью свыше 45 000 кв.м. со средней удельной стоимость 19,98 руб./кв.м.

№ п/	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	07.01.2020	16:18:060301:734	Паевой фонд СПК им. Бехтерева	404 510	80 902	5,00
2	11.01.2020	16:18:030401:234	Для сельскохозяйственного производства	7 500 000	252 620	29,69
3	12.01.2020	16:18:140401:2565	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	500 000	90 000	5,56
4	17.01.2020	16:18:140401:3083	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	1 086 133	48 876	22,22
5	27.03.2020	16:18:140401:2499	Паевой фонд ООО АФ	1 900 000	450 000	4,22
6	30.07.2020	16:18:140401:1972	Паевой фонд ООО АФ	3 000 000	77 000	38,96
7	25.08.2020	16:18:140401:1750	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	250 000	77 001	3,25
8	16.09.2020	16:18:110501:1206	Паевой фонд СПК	6 900 000	765 000	9,02
9	23.09.2020	16:18:140401:1901	Паевой фонд ООО АФ	3 000 000	89 997	33,33
10	27.11.2020	16:18:120401:485	Для сельскохозяйственного производства	5 000 000	48 800	102,46
11	04.01.2021	16:18:040501:250	Паевой фонд ПСК	700 000	62 998	11,1
12	08.01.2021	16:18:120501:831	Паевой фонд СПК "Радуга"	2 000 000	90 000	22,20
13	08.01.2021	16:18:140401:1869	Паевой фонд ООО АФ Елабуга (невостребованные земли)	7 500 000	45 352	165,40
14	11.01.2021	16:18:000000:1328	Паевой фонд СПК	250 000	84 723	3,00
15	14.01.2021	16:18:130601:652	Паевой фонд СПК	460 000	88 200	5,20
16	14.01.2021	16:18:000000:158	Для крестьянского (фермерского) хозяйства	450 000	88 559	5,10
17	17.01.2021	16:18:110501:1110	Паевой фонд СПК "Волна революции"	2 500 000	72 700	34,40
18	25.01.2021	16:18:130601:616	Паевой фонд СПК	800 000	88 193	9,10
19	28.01.2021	16:18:140401:1901	Паевой фонд ООО АФ	3 000 000	89 997	33,30
20	08.02.2021	16:18:110501:1494	Паевой фонд СПК Волна революции	450 000	85 000	5,30
21	29.03.2021	16:18:250101:432	Для сельскохозяйственного производства	955 000	273 235	3,50
22	03.04.2021	16:18:120501:1487	Паевой фонд СПК "Радуга"	200 000	49 326	4,10
23	04.04.2021	16:18:130601:653	Паевой фонд СПК "Звезда"	440 000	88 200	5,00
24	07.05.2021	16:18:120401:740	для целей сельскохозяйственного производства	150 000	45 371	3,30
25	17.05.2021	16:18:250101:428	Для сельскохозяйственного производства	1 990 000	557 692	3,60
26	06.06.2021	16:18:030401:219	Для сельскохозяйственного производства	1 550 000	53 656	28,90
27	04.07.2021	16:18:130601:707	Паевой фонд СПК "Звезда"	1 200 000	83 761	14,30

28	05.07.2021	16:18:070701:381	Паевой фонд СПК "Память Кирова" (невостребованные земли)	8 100 000	270 000	30,00
29	05.07.2021	16:18:130601:481	Для сельскохозяйственного производства	750 000	199 168	3,80
30	07.07.2021	16:18:120601:1111	Паевой фонд СПК "Колос"	2 400 000	90 000	26,70
31	11.07.2021	16:18:140401:2407	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	2 300 000	90 000	25,60
32	13.07.2021	16:18:120401:857	для целей сельскохозяйственного производства	2 440 000	48 800	50,00
33	21.07.2021	16:18:110501:1380	Паевой фонд СПК "Волна революции"	680 000	85 000	8,00
34	22.07.2021	16:18:140401:2212	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	400 000	90 000	4,40
35	25.07.2021	16:18:060401:260	Паевой фонд ПСК "Гари"	300 000	90 000	3,30
36	25.07.2021	16:18:110501:1232	Паевой фонд СПК "Волна революции" (востр.земли)	1 000 000	85 000	11,80
37	25.07.2021	16:18:140401:2348	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	400 000	90 000	4,40
38	28.07.2021	16:18:120501:1092	Паевой фонд СПК "Радуга"	350 000	91 763	3,80
39	29.07.2021	16:18:060301:631	Паевой фонд СПК им.Бехтерева	500 000	161 800	3,10
40	29.07.2021	16:18:110501:1268	Паевой фонд СПК "Волна революции"	600 000	85 000	7,10
41	01.08.2021	16:18:030401:203	Для сельскохозяйственного назначения	550 000	84 467	6,50
42	03.08.2021	16:18:110501:1366	Паевой фонд СПК "Волна революции"	250 000	45 262	5,50
43	07.08.2021	16:18:140401:1979	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга" (невостребованные земли)	900 000	90 001	10,00
44	08.08.2021	16:18:120401:803	для целей сельскохозяйственного производства	1 500 000	48 801	30,70
45	01.09.2021	16:18:110401:623	Паевой фонд СПК "Волна революции" (невостребованные земли)	1 500 000	85 000	17,60
46	11.09.2021	16:18:140401:1890	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга" (невостребованные земли)	5 000 000	89 997	55,60
47	20.09.2021	16:18:140401:2002	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	350 000	90 000	3,90
48	20.09.2021	16:18:140401:5175	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга"	1 000 000	180 000	5,60
49	21.09.2021	16:18:120601:894	Паевой фонд СПК "Колос"	800 000	174 253	4,60
50	30.09.2021	16:18:110501:1453	Паевой фонд СПК "Волна революции"	1 200 000	114 568	10,50
51	30.09.2021	16:18:110501:1454	Паевой фонд СПК "Волна революции"	800 000	72 249	11,10
52	02.10.2021	16:18:130601:709	Паевой фонд СПК "Звезда"	1 850 000	64 516	28,70
53	05.10.2021	16:18:040501:210	Паевой фонд ПСК "Лекарево"	1 600 000	83 000	19,30
54	03.11.2021	16:18:140401:2955	для целей сельскохозяйственного производства	990 000	180 000	5,50
55	21.11.2021	16:18:140401:2452	Паевой фонд ООО АФ "Елабуга" (невостребованные земли)	5 180 000	90 000	57,60
56	29.11.2021	16:18:120501:973	Паевой фонд СПК "Радуга"	3 000 000	84 612	35,50
57	30.11.2021	16:18:130601:616	Паевый фонд СПК "Звезда"	1 000 000	88 193	11,30
58	09.12.2021	16:18:110401:393	Паевой фонд СПК "Волна революции"	4 000 000	85 000	47,10

минимум 3,00

максимум 165,40

среднее 19,98

Оценщик представил не полный анализ рынка объекта оценки, выбор аналогов произведен из нижнего диапазона цен от 2,22 руб./кв.м до 4,41 руб./кв.м (Таблица 12.1 стр. 48).

2. 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.».

2.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов, которые были использованы в расчетах (стр.69-70). Для других аналогов, представленных в обзоре рынка, скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики (стр. 35-36).

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
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ
Гаврилова Ю.В.	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 /