

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫң
ЖИР ҮӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛÝГÝ

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 № 56

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

г.Казань

« 11 » декабря 2025 года
14 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:

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

Оценщик Гусаров Александр Викторович. Представитель заявителя не присутствовал.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявлений ООО «Инвест-Недвижимость» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

- с к.н. 16:50:100431:53, расположенного по адресу: г.Казань, ул.Декабристов д.79. 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 «Инвест-Недвижимость»	16:50:100431:53	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 21.11.2025 (вх. № 48589) от ООО «Инвест-Недвижимость».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:100431:53, общей площадью 4507,4 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, РТ, г.Казань, ул.Декабристов д.79, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.09.2025.

Согласно результатам государственной кадастровой оценки, утвержденных распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19.11.2024 № 3685-р «Об утверждении изменений, вносимых в результаты государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Татарстан, утвержденные распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 09.11.2023 № 3140-р», кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:100431:53 составляет 316 944 436, 59 рублей.

В соответствии с отчетом от 01.11.2025 № 2025-905-1 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости», выполненным оценщиком Гусаровым Александром Викторовичем (член Саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:100431:53 составляет 229 240 204 рубля.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 28%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета 01.11.2025 № 2025-905-1 выявлено следующее:

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м. (округл)	всего	за 1 кв.м. (округл)
здание	16:50:100431:53	РТ, г Казань, ул. Декабристов, д. 79	Здание торгового комплекса	4 507,4	316 944 436,59	70 316,47	229 240 204	50 858,63

1. Нарушен п. 9 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", согласно которому: «Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости) ...».

1.1 Объект оценки расположен вблизи от станции метро «Козья слобода», что является фактором, повышающим стоимость. Аналоги имеют отличие по данному фактору (стр.44). Оценщик данное отличие не учёл в расчетах.

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 На стр. 37 приведены данные о ценах предложений в количестве 3 единиц объектов – аналогов. В качестве критерия выбора оценщик указал: «Выше были представлены доступные рыночные данные об объектах, по которым было установлено максимальное количество количественных и качественных характеристик по всем ценообразующим факторам, относящихся к сегменту рынка коммерческих зданий в Московском районе г. Казани.

Провести более подробный анализ рынка объектов, аналогичных объекту оценки, не представляется возможным в связи с ограниченной выборкой.

Все объекты, подобранные оценщиком, были приняты к расчету, поскольку сопоставимы с объектом оценки по местоположению, площади и по ним имеется наиболее полная информация» (стр.37). Объект оценки отнесен оценщиком к классу торговых зданий. Оценщик не подтвердил у аналогов класс торговых объектов. Например, аналоги № 2, № 3 (стр.37) являются офисными зданиями, что не соответствует критериям торговых зданий. Выбор использования объектов – аналогов не обоснован.

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 16.03.2020 по 04.12.2021 было обнаружено 12 объявлений о продаже зданий и помещений торгово-офисного назначения площадью свыше 1000 кв.м. со средней удельной стоимость 80 021,69 руб. /кв.м.

п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	16.03.2020	16:50:070116:453	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности); объекты общественного питания общей площадью не более 300 кв.м	150 000 000	2 635,6	56 913,04
2	03.07.2020	16:50:070116:8454	магазины; общественное питание	150 000 000	2 635,6	56 913,04

3	04.08.2020	16:50:011907:6	под торговый павильон	60 265 000	1 022,1	58 961,94
4	07.10.2020	16:50:011807:27	Административные офисы общей площадью более 600 кв.м. – для многофункционального офисного здания в зоне коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры (ДКИ)Свернуть	146 500 000	2 129,0	68 811,65
5	18.10.2020	16:50:090523:26	Под размещение торгового комплекса	355 000 000	2 686,8	132 127,44
6	08.08.2021	16:50:010211:13	Под административно-торговое здание	140 000 000	1 254,4	111 607,10
7	15.08.2021	16:50:110502:50	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)	280 000 000	2 741,2	102 145,00
8	22.11.2021	16:50:050134:20	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)	155 000 000	1 555,8	99 627,20
9	27.11.2021	16:50:011816:118	торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания; объекты спорта (крытые)	525 000 000	8 029,3	65 385,50
10	29.11.2021	16:50:110503:2445	Магазины	40 000 000	1 000,0	40 000,00
11	02.12.2021	16:50:010205:5	Для размещения и эксплуатации административно-торговых помещений и предприятий общественного питания	321 000 000	3 209,8	100 006,20
12	04.12.2021	16:50:010215:435	Под административно-торговое здание	120 000 000	1 770,9	67 762,20

минимум	40 000,00
максимум	132 127,44
среднее	80 021,69

Анализ рынка объекта оценки, приведенный оценщиком не полный. Выбор аналогов № 2 и № 3 из нижнего ценового сегмента от 63 029,66 до 79 905,21 руб./кв.м (Таблица 9 стр. 37).

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 «Инвест-Недвижимость» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:50:100431:53 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 /