

МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,  
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ЖИР 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](mailto:mzio@tatar.ru), сайт: <http://mzio.tatarstan.ru>

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ № 81**  
**об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости**

г.Казань

« 11 » декабря 2025 года  
14 ч. 10 мин.

|                       |                                  |   |
|-----------------------|----------------------------------|---|
| Председатель Комиссии | Киямов Алмаз Ахтямович           | Заместитель министра<br>земельных и<br>имущественных отношений<br>Республики Татарстан  |
| Секретарь Комиссии    | Файзрахманов Рустем<br>Вакилович | Начальник отдела<br>правового обеспечения<br>кадастровых отношений<br>Министерства земельных и<br>имущественных отношений<br>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<br>оценки недвижимости Управления Федеральной<br>службы государственной регистрации, кадастра<br>и картографии по Республике Татарстан |
| Гаврилова Юлия Викторовна    | Главный советник отдела по обеспечению<br>деятельности Уполномоченного по защите<br>прав предпринимателей при Главе (Раисе)<br>Республики Татарстан                              |
| Хаматов Фарит Хамзович       | Заместитель начальника юридического<br>управления Ассоциации «Совет<br>муниципальных образований Республики<br>Татарстан»  |
| Сабирзянов Рэнальд Рашитович | Заместитель руководителя ГБУ «Центр<br>государственной кадастровой оценки»   |
| Лисичкин Андрей Викторович   | Представитель Национального совета по<br>оценочной деятельности  |

*Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:*

Заявитель: Директор ООО «Научно-производственная фирма «Интекс-Центр» Ксенофонов Артем Николаевич.

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение заявления ООО «Научно-производственная фирма «Интекс-Центр» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

- с к.н. 16:50:000000:10664, расположенного по адресу: г.Казань, ул.Модельная д.4а, по основанию установления рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

**СЛУШАЛИ:**

Киямова А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют все члены 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 «Научно-производственная фирма «Интекс-Центр» | 16:50:000000:10664   | установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость |

**РАССМОТРЕЛИ:**

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 26.11.2025 (вх. № 49604) от ООО «Научно-производственная фирма «Интекс-Центр».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:000000:10664, общей площадью 2313,0 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, РТ, г.Казань, ул.Модельная д.4а, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.11.2025.

Согласно результатам государственной кадастровой оценки, утвержденных распоряжением 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 16:50:000000:10664 составляет 141 741 543, 46 рублей.

В соответствии с отчетом от 23.07.2025 № 3435-О-07-2025(2) «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости», выполненным оценщиком Гордеевой Надеждой Васильевной (член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:000000:10664 составляет 84 056 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 41%.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета 23.07.2025 № 3435-О-07-2025(2) выявлено следующее:



| Объект | Кадастровый №      | Месторасположение  | Наименование                        | Площадь,<br>кв. м. | Кадастровая<br>стоимость, руб. |                            | Заявлена рыночная<br>стоимость, руб. |                         |
|--------|--------------------|--|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
|        |                    |  |                                     |                    | всего                          | за 1<br>кв. м.<br>(округл) | всего                                | за 1 кв. м.<br>(округл) |
| Здание | 16:50:000000:10664 | Республика<br>Татарстан, город<br>Казань, улица<br>Модельная, дом 4а | Административное<br>здание и модуль | 2 313              | 141 741<br>543,46              | 61<br>280,39               | 84 056<br>000                        | 36 340,68               |

**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 долю стоимости ЗУ произведена на основе данных «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2022», подготовленному НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Минземимущества Республики Татарстан (стр.57). 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 сервитуты 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.

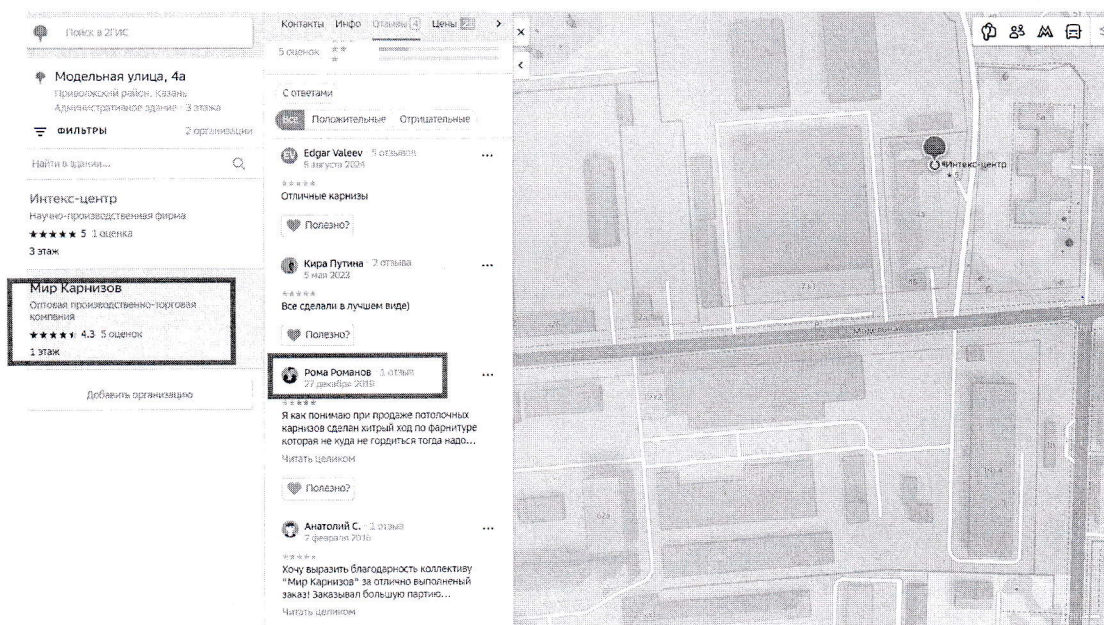
Использование Оценщиком в расчётах корректировок данных мониторинга не допустимо.

**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 стр. 40-42 приведены данные о ценах предложений в количестве 11 единиц объектов –аналогов объектов капитального строительства (далее-ОКС). Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (стр.56).

На территории объекта оценки расположено производство и оптовая торговля. Фактическое использование – *торговля*. Таким образом сегмент рынка – *коммерческое назначение, торговля*.





Территория объекта оценки.

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* в г. Казани площадью свыше 1000 кв.м. со средней удельной стоимостью 80 021,69 руб. /кв.м.

| № п/п | Дата объявления | Разрешенное использование  | Цена, руб.  | Площадь Объекта кв. м | Цена за 1 кв.м. |
|-------|-----------------|--|-------------|-----------------------|-----------------|
| 1     | 16.03.2020      | 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      | магазины; общественное питание   | 150 000 000 | 2 635,6               | 56 913,04       |
| 3     | 04.08.2020      | под торговый павильон  | 60 265 000  | 1 022,1               | 58 961,94       |
| 4     | 07.10.2020      | 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      | Под размещение торгового комплекса   | 355 000 000 | 2 686,8               | 132 127,44      |
| 6     | 08.08.2021      | Под административно-торговое здание  | 140 000 000 | 1 254,4               | 111 607,10      |
| 7     | 15.08.2021      | 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      | Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)  | 155 000 000 | 1 555,8               | 99 627,20       |
| 9     | 27.11.2021      | 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      | Магазины   | 40 000 000  | 1 000,0               | 40 000,00       |
| 11    | 02.12.2021      | Для размещения и эксплуатации административно-торговых помещений и предприятий общественного питания   | 321 000 000 | 3 209,8               | 100 006,20      |
| 12    | 04.12.2021      | 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 ОКСов из нижнего ценового сегмента от 56 022 до 68 182 руб./кв.м (Таблица 10 с. 44).



**3. 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.».*

3.1 Копии скриншотов объявлений представлены только для аналогов (стр.69-71) которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в анализе рынка (стр. 40-42) скриншоты отсутствуют, что не позволяет подтвердить их характеристики.

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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

отклонить заявление ООО «Научно-производственная фирма «Интекс-Центр» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:50:000000:10664 по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_



/ А.А.Киямов /