

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҒЫ

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 _____

РЕШЕНИЕ № 82
об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости

г.Казань

« 11 » декабря 2025 года
14 ч. 10 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
Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

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

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

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

- с к.н. 16:50:080405:1, расположенного по адресу: г.Казань, ул.Модельная, 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»	16:50:080405:1	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. № 49605) от ООО «Научно-производственная фирма «Интекс-Центр».

Заявитель является арендатором объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:080405:1, общей площадью 3480 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, РТ, г.Казань, ул.Модельная, 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 02.12.2022 № 3733-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Татарстан», кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:080405:1 составляет 26 030 677,7 рублей.

В соответствии с отчетом от 23.07.2025 № 3435-О-07-2025(1) «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 16:50:080405:1 составляет 19 179 000 рублей. Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 26%.

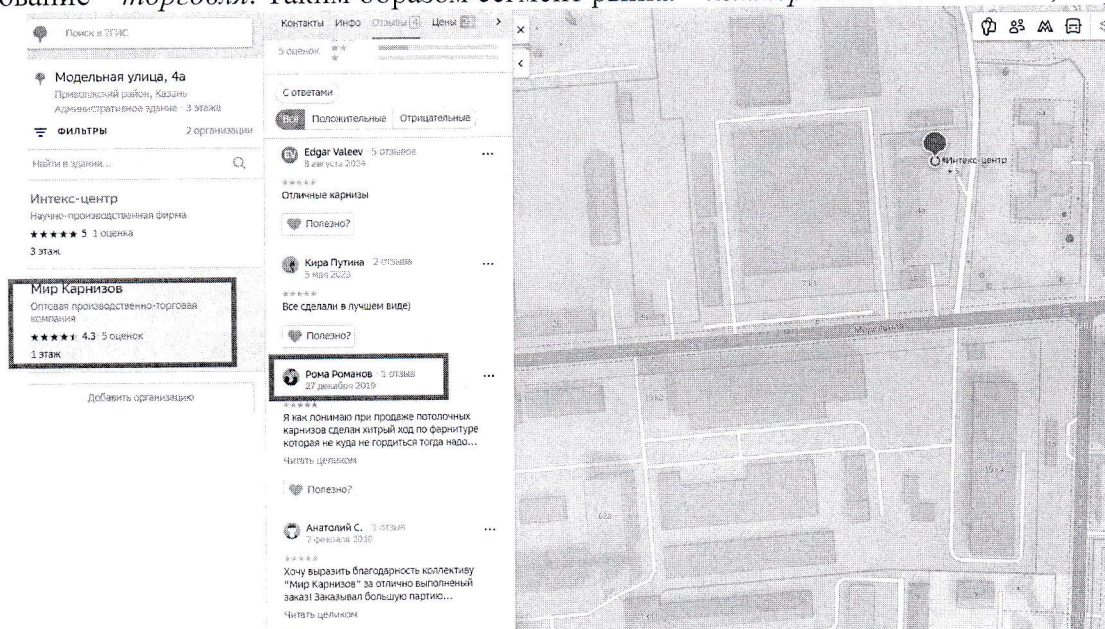
ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета 23.07.2025 № 3435-О-07-2025(1) выявлено следующее:

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория / вид 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	16:50:080405:1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул Модельная.	Земли населённых пунктов / Под здание для размещения административных и производственных помещений, для производства металлочерепицы	3 480	26 030 677,7	7 480,08	19 179 000	5 511,21

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 На дату оценки объект оценки имел ВРИ - Под здание для размещения административных и производственных помещений, для производства металлочерепицы. 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 24.01.2020 по 13.12.2021 было обнаружено 16 объявлений о продаже земельных участков *торгового назначения* площадью до 1000 кв.м. с удельной стоимостью от 8 500 до 38 000 руб. /кв.м.

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 17.01.2020 по 13.06.2020 было обнаружено 27 объявлений о продаже ЗУ *офисно-торгового назначения* с удельной стоимостью от 5 990,22 руб. /кв.м до 41 873,86 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	17.01.2020	16:50:200109:163	Многokвартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта,	108 877 011	6 051	17 993,23

			делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования			
2	22.01.2020	16:50:100401:4281	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв.м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)(код 4.4)	6 200 000	565	10 973,45
3	24.01.2020	16:50:060503:22	Торговые объекты: магазины оптовой торговли	5 538 374	501	11 054,64
4	04.02.2020	16:50:350203:58	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м.	7 500 000	689	10 885,34
5	19.02.2020	16:50:140107:87	под многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, делового назначения	38 000 000	4 451	8 537,41
6	02.03.2020	16:50:011701:297	Торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов.	144 190 000	10 733	13 434,27
7	02.03.2020	16:50:090535:14	многоквартирные жилые дома до 10 этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории	19 800 000	2 016	9 821,43
8	03.03.2020	16:50:000000:17639	объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании	5 600 000	721	7 766,99
9	03.03.2020	16:50:012202:47	Административные офисы; здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств; здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; здания (помещения) финансовых организаций; объекты научных организаций, за исключением лабораторий, опытных баз, опытных производств; объекты культуры и искусств; объекты бытового обслуживания не выше двух этажей; объекты спорта; объекты дошкольного образования; объекты дополнительного образования детей; объекты среднего профессионального образования, высшего профессионального и послевузовского образования (высшие учебные заведения); общежития; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); гаражи, паркинги на отдельном земельном участке; гаражи; паркинги; объекты благоустройства.	9 500 000	928	10 237,07
10	09.03.2020	16:50:060102:266	Земельный участок коммерческого назначения	55 810 000	5 581	10 000,00
11	13.03.2020	16:50:011409:25	Общежития, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов	160 000 000	3 821	41 873,86
12	13.03.2020	16:50:090702:175	административные офисы; объекты общественного питания; объекты спорта физкультурно-оздоровительного назначения (крытые, открытые); объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	55 000 000	2 714	20 265,29
13	15.03.2020	16:50:011413:5	административные офисы; торговые объекты, за исключением рынков	11 000 000	540	20 370,37
14	17.03.2020	16:50:140329:38	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более чем 400 кв.м.	6 300 000	660	9 545,45

15	27.03.2020	16:50:011810:200	Под здание гостиницы	186 614 197	8 773	21 271,42
16	27.03.2020	16:50:011822:47	административные офисы; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки	15 000 000	1 500	10 000,00
17	09.04.2020	16:50:011721:263	административные офисы	12 468 400	854	14 600,00
18	14.04.2020	16:50:050202:99	Административные офисы	690 000 000	16 783	41 113,03
19	17.04.2020	16:50:350103:1805	Магазины; деловое управление; гостиничное обслуживание	2 450 000	409	5 990,22
20	29.04.2020	16:50:011722:13	Под территорию, прилегающую к ДК меховщиков	10 000 000	1 019	9 813,54
21	15.05.2020	16:50:160306:4586	здравоохранение; деловое управление; магазины	25 500 000	1 500	17 000,00
22	18.05.2020	16:50:230102:93	Под здания и сооружения административно-производственного назначения	11 381 859	1 232	9 238,52
23	25.05.2020	16:50:011824:11	Объект бытового обслуживания	13 000 000	1 342	9 687,03
24	25.05.2020	16:50:012103:993	Под здания и сооружения	47 000 000	2 124	22 128,06
25	04.06.2020	16:50:280840:1157	многоквартирные жилые дома в 3 - 5 этажей; многоквартирные жилые дома в 6 - 10 этажей; многоквартирные жилые дома до 10 этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории	36 000 000	3 454	10 422,70
26	11.06.2020	16:50:011812:36	Любое коммерческое назначение, в том числе общепит.	16 000 000	588	27 210,88
27	13.06.2020	16:50:011129:41	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	4 900 000	315	15 555,56

минимум 5 990,22

максимум 41 873,86

среднее 15 436,66

Анализ рынка, приведенный оценщиком, не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового диапазона от 5 666,67 руб./кв.м до 7 901,23 руб./кв.м (с.45).

1.2 При анализе рынка (стр. 43-45) оценщик обнаружил 9 объектов - аналогов. Для расчетов было выбрано 3 аналога (стр.45). Аналог № 3 принятый к расчету согласно текста объявления (Таблица 9 стр. 46) расположен в зоне ДЗ «зона специального назначения». Для данной зоны код ВРИ сопоставимый с объектом оценки Объекты торговли (магазины, деловое управление) является условно разрешенным видом использования.

В отличие от основных видов разрешенного использования условно-разрешенный вид разрешенного использования (УРВИ) может быть выбран только на основании специального решения о предоставлении разрешения на УРВИ, принятого уполномоченным органом в порядке, установленном ст. 39 Градостроительного кодекса РФ. Таким образом УРВИ не является типичным условием для рынка объекта оценки, требует проведения дополнительных процедур (получения специального разрешения), что не соответствует условию рыночности. Выбор и отказ от аналогов не обоснован.

2. Нарушен п. 22 д Федерального Стандарта Оценки № 7, согласно которому «... При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки...».

2.1 Оценщик использовал корректировку на масштаб (стр.62). 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.

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.79-80) которые были использован в расчетах. Для других аналогов, представленных в анализе рынка (стр. 43-45) 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 земельного участка.

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. 16:50:080405:1 по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

Председатель Комиссии _____



/ А.А.Киямов /