

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишне夫斯基 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 № 59

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

г.Казань

« 12 » марта 2026 года
14 ч. 00 мин.

Заместитель председателя Комиссии	Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Секретарь Комиссии	Файзрахманов Рустем Вакилович	Начальник отдела правового обеспечения кадастровых отношений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

Место проведения: г.Казань, ул.Вишневого, д.26, каб.309, в формате видеоконференции.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
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»

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
------------------------------	---

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Представитель заявителя по доверенности:

Бикулов Искандер Рафаилович - специалист отдела по управлению собственностью АО «ТРАНСНЕФТЬ - ПРИКАМЬЕ»;

Галеева Гульназ Дамировна - специалист по управлению собственностью ЗИС Альметьевского управления АО «ТРАНСНЕФТЬ - ПРИКАМЬЕ».

Оценщик ООО «КонТраст» Каткова Динара Исмагиловна.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления АО «ТРАНСНЕФТЬ - ПРИКАМЬЕ» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – сооружение Магистральный нефтепровод «Пермь-Альметьевск»:

- с к.н. 16:36:000000:1715, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район.

по основанию установления его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

СЛУШАЛИ:

Зяббарова Р.Н., 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
АО «ТРАНСНЕФТЬ - ПРИКАМЬЕ»	16:36:000000:1715	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 17.02.2026 (вх. № 7327) от АО «ТРАНСНЕФТЬ - ПРИКАМЬЕ».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:36:000000:1715, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.12.2025.

Согласно акту об определении кадастровой стоимости АОКС-16/2025/000010 от 10.01.2025 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:36:000000:1715 составляет 1 081 902 307,62 рубля.

В соответствии с отчетом от 27.01.2026 № 4115.177 «Об оценке рыночной стоимости», выполненным оценщиком Катковой Динарой Исмагиловной (Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:36:000000:1715 составляет 399 197 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 63%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета 27.01.2026 № 4115.177 выявлено следующее:

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Наименование	Протяженность м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м.	всего	за 1 кв.м.
сооружение	16:36:000000:1715	Российская Федерация, Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район	Магистральный нефтепровод Пермь-Альметьевск,	23 685	1 081 902 307,62	-	399 197 000	-

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 Объект оценки имеет в своем составе ограждения на 402 и 418 км. (с.43), ограждение КТП (с.44). Оценщик применил аналог без учета данных затрат (с.32).

1.2 Оценщик для определения прибыли предпринимателя использовал данные для зданий и помещений (с.33). Объект оценки сооружение. Выбор величины прибыли предпринимателя не обоснован.

1.3 Не корректно применены расчеты относительно износа объекта недвижимости.

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
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ
Гаврилова Ю.В.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссией вынесено решение:

отклонить заявление АО «ТРАНСНЕФТЬ - ПРИКАМЬЕ» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:36:000000:1715 по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

СЛУШАЛИ:

Зяббарова Р.Н., который подвел итоги заседания Комиссии и объявил заседание закрытым.

Заместитель председателя Комиссии _____

/ Р.Н.Зяббаров /