

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

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

**ПРОТОКОЛ № 60**

**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. 10 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.Вишневского, 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: не присутствовал.

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение заявления Сайфуллиной Розы Сабировны о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – нежилое помещение:

- с к.н. 16:52:000000:3757, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, район БСИ, помещение площадка № 2, территория ЖБИ-210.

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
Сайфуллина Роза Сабировна	16:52:000000:3757	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 24.02.2026 (вх. № 8263) от Сайфуллиной Розы Сабировны.

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:52:000000:3757, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, район БСИ, помещение площадка № 2, территория ЖБИ-210, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.02.2026.

Согласно акту об определении кадастровой стоимости АОКС-16/2025/000153 от 07.03.2025 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:52:000000:3757 составляет 121 538 588,05 рублей.

В соответствии с отчетом от 10.12.2025 № 193/2025 «Об оценке рыночной стоимости незавершенного строительством объекта-часть склада готовой продукции, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, район БСИ, помещение площадка № 2, территория ЖБИ-210», выполненным оценщиком Мифтаховым Раилем Альфировичем (Член Ассоциации «СРОО Экспертный совет»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:52:000000:3757 составляет 15 094 000 рублей.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета 10.12.2025 № 193/2025 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)
ОНС	16:52:000000:3757	Республика Татарстан, г. Набережные Челны БСИ, помещение площадка № 2, территория ЖБИ -210	Незавершенный строительством объект – часть склада готовой продукции	3 722,5	18 979 352,38	5 098,55	15 094 000	4 054,80

**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 Оценщик использовал корректировку на *прибыль предпринимателя* (с.21) для производственных зданий. Объект оценки является частью склада, для которых величина прибыли предпринимателя другая. Расчет стоимости не обоснован.
- 1.2 Объект оценки и аналог имеют отличия в площади (с.21) Оценщик не учел данное отличие в расчетах. Расчет стоимости не обоснован.

В отчете оценщиком была применена и указана не актуальная кадастровая стоимость 18 979 352,38 руб., которая является архивной. В заявлении Сайфуллиной Р.С. и в выписке о кадастровой стоимости объекта недвижимости № КУВИ-001/2026-12873364 от 02.02.2026 указана иная кадастровая стоимость 121 538 588 руб. Комиссией установлено расхождение в сведениях о кадастровой стоимости.

**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 Сайфуллиной Розы Сабиловны о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:52:000000:3757 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 /