

МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,  
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ  
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ  
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишневоий 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 № 86**  
**об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости**

г.Казань

« 09 » апреля 2026 года  
14 ч. 00 мин.

|                                      |                                  |  |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| Заместитель председателя<br>Комиссии | Зяббаров Равиль Нилевич          | Заместитель начальника<br>отдела кадастровой оценки<br>недвижимости Управления<br>Федеральной службы<br>государственной<br>регистрации, кадастра и<br>картографии по<br>Республике 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.Вишневого, д.26, каб.309, в формате видеоконференции.

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

*Члены Комиссии:*

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Лисичкин Андрей Викторович | Представитель Национального совета по<br>оценочной деятельности   |
| Хаматов Фарит Хамзович     | Заместитель начальника юридического<br>управления Ассоциации «Совет<br>муниципальных образований Республики<br>Татарстан» |

**ОТСУТСТВОВАЛИ:**

*Члены Комиссии:*

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Гаврилова Юлия Викторовна    | Главный советник отдела по обеспечению<br>деятельности Уполномоченного по защите<br>прав предпринимателей при Главе (Раисе)<br>Республики Татарстан |
| Сабирзянов Рэнальд Рашитович | Заместитель руководителя ГБУ «Центр<br>государственной кадастровой оценки»  |

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Представитель заявителя ООО «ДАРХАН-М» Фасахов Ильдус Минзакирович.

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение заявления ООО «ДАРХАН-М» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – Административное здание с к.н. 16:50:080527:68, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Учительская, д.2 по основанию установления его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

**СЛУШАЛИ:**

Зяббаров Р.Н., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют не менее 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 «ДАРХАН-М»         | 16:50:080527:68  | 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 19.03.2026 (вх. № 12841) от ООО «ДАРХАН-М».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:080527:68, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Учительская, д.2, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2025.

Согласно сведениям ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:080527:68 составляет 120 183 105, 45 рублей.

В соответствии с отчетом от 16.02.2026 № 26-321-Н «Об оценке рыночной стоимости», выполненным частнопрактикующим оценщиком Сабитовой Динарой Илшатовной (Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:080527:68 составляет 84 530 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 29,6 %.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета 16.02.2026 № 25-321-Н выявлено следующее:

| Объект | Кадастровый №   | Месторасположение  | Наименование            | Площадь кв.м | Кадастровая стоимость, руб. |            | Заявлена рыночная стоимость, руб. |            |
|--------|-----------------|--|-------------------------|--------------|-----------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
|        |                 |  |                         |              | всего                       | за 1 кв.м. | всего                             | за 1 кв.м. |
| Здание | 16:50:080527:68 | РФ, Республика Татарстан, город Казань, ул. Учительская, дом 2 | Административное здание | 3 292        | 120 183 105, 45             | 36 507,63  | 84 530 000                        | 25 677,40  |

**1. 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».**

1.1 На с.26 приведены данные о ценах предложений в количестве 5 единиц объектов – аналогов объектов капитального строительства (далее - ОКС). Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (с.50).

На с.28 приведены данные о ценах предложений в количестве 5 единиц объектов – аналогов ЗУ. Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (с.42).

На с.27 приведены данные о ценах предложений в количестве 5 единиц объектов – аналогов рынка аренды. Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (с.58).

Согласно данным мониторинга опубликованным в сборнике «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2022» подготовленном некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан на основе собственных исследований, проводимых с 2016 г. удельная стоимость объектов недвижимости под административно-торговое назначение в Приволжском районе г. Казани составляет от 45 000 до 160 000 руб. /кв.м.

тыс.рублей за 1 кв.метр

| Наименование района г. Казани | Административные, офисные помещения, бизнес-центры | Торговые площади, пункты общественного питания | Производственно-складские помещения |
|-------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Авиастроительный              | 45 – 100<br>(мин. 35, макс. 155)*                  | 45 – 125<br>(мин. 32, макс. 200)*              | 14 – 47<br>(мин.7; макс.60)*        |
| Вахитовский                   | 55 – 150<br>(мин.40, макс. 250)*                   | 60 – 200<br>(мин.45, макс. 250)*               | 9 – 25<br>(мин.7, макс. 67)*        |
| Кировский                     | 40 – 100<br>(мин. 22, макс. 165)*                  | 40 – 150<br>(мин. 22, макс. 220)*              | 10 – 30<br>(макс. 46)*              |
| Московский                    | 35 – 130<br>(мин. 30, макс. 160)*                  | 50 – 190<br>(мин.35, макс. 260)*               | 9 – 40<br>(мин. 6, макс. 70)*       |
| Ново-Савиновский              | 40 – 160<br>(мин. 35, макс.180)*                   | 55 – 200<br>(мин. 45, макс. 220)*              | 15 – 40<br>(макс.60)*               |
| Приволжский                   | 45 – 120<br>(мин. 35, макс.180)*                   | 50 – 160<br>(мин.45, макс. 180)*               | 10 – 38<br>(мин.7, макс.70)*        |
| Советский                     | 40 – 120<br>(мин.35, макс. 150)*                   | 45 – 160<br>(мин.35, макс. 180)*               | 12 – 55<br>(мин.8, макс. 70)*       |

\* информация по единичным сделкам;

МММ – метод максимальных значений

Данные мониторинга согласуются с 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    | 2 635,6               | 56 913,04       |
| 2     | 03.07.2020      | магазины; общественное питание   | 150 000    | 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 multifunctional офисного здания в зоне коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры (ДКИ)Свернуть           | 146 500    | 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 | 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

Оценщик представил не полный анализ рынка продаж объекта оценки. Выбор аналогов ОКС из нижнего ценового сегмента от 54 268 до 70 673 руб./кв.м (Таблица 13 с. 50).

**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 применил корректировку на полноту права – аренда для земельного участка под объектом оценки (с. 44) в размере 14 %. Необходимо отметить рыночная стоимость объекта оценки определяется из условия права собственности. Корректировка не обоснована.

В дальнейшем Оценщик повторно применил данную корректировку в размере 16,27% которая не подтверждена расчётом, при выделении стоимости ЗУ из ЕОН (с.52). Полученная удельная величина стоимости ЗУ равная 4 907,02 руб./кв.м уже содержит корректировку на право собственности. Корректировка не обоснована.

2.2 При корректировке на масштаб ЗУ (с.46) зависимость, которую использует Оценщик на основе материалов справочника под ред. Лейфера Л.А. Автор справочника указывает на ограничения использованию данной корректировки. Величины корректировок, выделенные серым цветом не рекомендованы к использованию ввиду несопоставимости по площади.

**Важная информация.** *Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.*

Объект оценки имеет площадь в диапазоне до 50 соток. Площадь аналога № 2 – 18 200 кв.м находится в диапазоне 100-200 соток. Корректировка находится в серой зоне.

Таблица 30

| Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup> |         |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |      |
|---|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------|
| Площадь, сот.   | аналог  |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |      |
|   | 0-50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |      |
| объект оценки   | 0-50    | 1,00   | 1,21    | 1,36    | 1,48    | 1,57    | 1,63    | 1,69    | 1,74    | 1,78    | 1,82     | 1,86 |
|   | 50-100  | 0,83   | 1,00    | 1,13    | 1,23    | 1,30    | 1,36    | 1,40    | 1,44    | 1,48    | 1,51     | 1,54 |
|   | 100-200 | 0,74   | 0,89    | 1,00    | 1,09    | 1,15    | 1,21    | 1,25    | 1,28    | 1,31    | 1,34     | 1,37 |
|   | 200-300 | 0,68   | 0,81    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,14    | 1,18    | 1,21    | 1,23     | 1,25 |
|   | 300-400 | 0,64   | 0,77    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,16     | 1,19 |
|   | 400-500 | 0,61   | 0,74    | 0,83    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09    | 1,11     | 1,14 |
|   | 500-600 | 0,59   | 0,71    | 0,80    | 0,87    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,08     | 1,10 |
|   | 600-700 | 0,57   | 0,69    | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02    | 1,05     | 1,07 |
|   | 700-800 | 0,56   | 0,68    | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02     | 1,04 |
|   | 800-900 | 0,55   | 0,66    | 0,74    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00     | 1,02 |
| 900-1000  | 0,54    | 0,65   | 0,73    | 0,80    | 0,84    | 0,88    | 0,91    | 0,94    | 0,96    | 0,98    | 1,00     |      |

Данный аналог не сопоставим по площади. Корректировка не обоснована.

2.3 Оценщик применил корректировку на красные линии (с.55) определив расположение объекта оценки «внутриквартально». Однако объект оценки расположен непосредственно на ул. Учительской г.Казани.



Расположение объекта оценки относительно ул. Учительской. Корректировка не обоснована.

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 «ДАРХАН-М» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:50:080527:68 по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

Заместитель председателя Комиссии \_\_\_\_\_

/ Р.Н.Зяббаров /