

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 № 51

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

г.Казань

«18» августа 2025 год
14 ч. 00 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.Вишневого, 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
Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

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»

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель, представитель заявителя не присутствовали.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявлений ООО «Управляющая компания «АГРО» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости:

- с к.н 16:50:290601:26, по адресу: РТ, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, территория придорожная, земельный участок 12;

- с к.н 16:50:290601:27, по адресу: РТ, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, территория придорожная, земельный участок 14 по основанию установления их рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., 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
ООО «Управляющая компания «АГРО»	16:50:290601:26	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость
ООО «Управляющая компания «АГРО»	16:50:290601:27	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость

РАССМОТРЕЛИ:

1. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 23.07.2025 (вх. № 29184) от ООО «Управляющая компания «АГРО».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:290601:26, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, территория придорожная, земельный участок 12, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.03.2025.

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 16:50:290601:26 составляет 17 665 204 рубля.

В соответствии с отчетом от 31.03.2025 № 752-Н «Об оценке рыночной стоимости

земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Масленниковой Алсу Айратовной, (член СОО Ассоциация «Русское общество оценщиков»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:290601:26 составляет 7 960 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 55%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета № 752-Н от 31.03.2025 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	16:50:290601:26	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Зеленодольский, сельское поселение Октябрьское, территория Придорожная, земельный участок 12	Земли промышленности / под объекты придорожного сервиса	10 000	17 665 204	1 766,52	7 960 000	796

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 применил корректировку на масштаб по данным справочника под ред. Лейфера Л.А. (с.55). Используемые корректировки применимы для городов с населением менее 1 млн. чел. Объект оценки расположен в сельском поселении Октябрьское, который не является городом. Величина корректировки не обоснована.

1.2 Оценщик не произвел корректировки на местоположение относительно автомагистрали. Аналог №4 (с.72) расположен в удалении от трассы Казань-Малмыж и имеет иное ВРИ - размещение логистического центра.

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост.
ид объекта	Земельный участок			
единицы				
ид земельного участка	Землепользование			
дата присвоения	26.09.2012			
кадастровый номер	16:16:080501:360			
кадастровый квартал	16:16:080501			
адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.			
	Развернуть			
площадь уточненная	50 000 кв. м			
площадь	-			
эксплуатационная	-			
площадь	-			
статус	Учтенный			
категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,			
	Развернуть			
ид разрешенного использования	Для размещения логистического центра			
форма собственности	Частная			
кадастровая стоимость	29 335 110 руб.			



Расположение аналога №4

Аналог не сопоставим по ВРИ и местоположению.

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 с. 39-40 приведены данные о ценах предложений в количестве 7 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 4 аналога (с.51). Оценщик не обосновал отказ от использования по конкретному фактору для каждого конкретного аналога, а ограничился комментарием «Аналоги выбирались максимально приближенные к средней стоимости за кв.м., приведенной в анализе предложений ранее, а также по принципу схожести назначения (близости местоположения, а также сопоставимые по размеру)» (с.51). Отказ от использования аналогов не обоснован.

По данным ГБУ ЦГКО в районах РТ за период с 04.02.2020 по 26.12.2021 г. было обнаружено 34 объявления о продаже ЗУ с ВРИ объекта оценки со средней удельной стоимостью 2 384,62руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Район
1	04.02.2020	16:49:011907:251	Под строительство автосервиса с автомойкой	9 000 000,00	897,00	10 033,44	20 Зеленодольский
2	14.03.2020	16:45:050137:264	Объекты дорожного сервиса	24 500 000,00	3 500,00	7 000,00	07 Альметьевский
3	10.04.2020	16:28:180103:2	Под автозаправочную станцию	930 000,00	870,00	1 068,97	28 Мензелинский
4	06.05.2020	16:53:040312:730	ремонт автомобилей	430 000,00	122,00	3 524,59	30 Нижнекамский
5	03.06.2020	16:14:100206:24	Объекты придорожного сервиса	2 800 000,00	3 417,00	819,43	14 Буинский
6	24.07.2020	16:20:084501:24	В целях размещения объектов дорожного сервиса	30 223 880,00	45 000	671,64	20 Зеленодольский
7	05.08.2020	16:24:070805:1045	Для размещения объектов дорожного сервиса	32 000 000,00	50 214,00	637,27	24 Лаишевский
8	14.09.2020	16:30:010803:2729	Для размещения станции технического обслуживания автомобилей	17 000 000,00	4 000,00	4 250,00	30 Нижнекамский
9	22.09.2020	16:24:000000:6233	Под размещение автомойки	7 200 000,00	1 500,00	4 800,00	24 Лаишевский

			и автомагазина, шиномонтажа и кафе				
10	06.10.2020	16:07:090001:2251	Под строительство автозаправки, пункта общественного питания и автостоянку для транзитного автотранспорта	13 000 000,00	5 000,00	2 600,00	07 Альметьевский
11	15.12.2020	16:30:021303:123	В целях размещения автозаправочной станции и объектов дорожного сервиса	10 500 000,00	4 572,00	2 296,59	30 Нижнекамский
12	24.01.2021	16:56:010114:83	под строительство АЗС	4 500 000,00	4 198,00	1 071,90	32 Нурлатский
13	06.03.2021	16:33:170416:187	В целях размещения объектов придорожного сервиса	20 000 000,00	25 000	800,00	33 Пестречинский
14	11.03.2021	16:01:220528:25	для размещения объектов придорожного сервиса	1 000 000	1 245,00	803,20	01 Агрызский
15	21.05.2021	16:18:060301:1082	Для размещения объекта придорожного сервиса (сервисного центра по обслуживанию большегрузных автомобилей)	9 000 000,00	11 030,00	816,00	18 Елабужский
16	07.06.2021	16:47:011405:85	Под автозаправочную станцию	7 500 000,00	9 242,00	811,50	18 Елабужский
17	01.07.2021	16:39:031801:25	Размещение автозаправочной станции и объектов придорожного сервиса	6 000 000,00	10 000,00	600,00	39 Тукаевский
18	12.07.2021	16:21:010112:385	Автомобильные мойки	200 000,00	120,00	1 666,70	21 Кайбицкий
19	29.07.2021	16:20:084501:73	в целях размещения объектов дорожного сервиса	92 985 075,00	89 000	1 044,80	20 Зеленодольский
20	30.07.2021	16:18:110501:247	Под автозаправочную станцию	30 000 000,00	5 905,00	5 080,40	18 Елабужский
21	11.08.2021	16:33:140406:1544 5	Автомобильные мойки	15 500 000,00	1 193	12 992,50	33 Пестречинский
22	28.08.2021	16:26:400101:255	для размещения автогазозаправочной станции и объектов дорожного сервиса	3 850 000,00	5 000,00	770,00	26 Мамадышский
23	06.09.2021	16:18:060301:376	АЗС	10 000 000,00	7 000,00	1 428,60	18 Елабужский
24	15.09.2021	16:24:070806:116	магазины, объекты придорожного сервиса	1 300 000,00	1 000,00	1 300,00	24 Лаишевский
25	30.09.2021	16:04:070301:41	Для размещения автозаправочной станции и объектов дорожного сервиса	40 000 000,00	43 000,00	930,20	04 Актанышский
26	05.10.2021	16:33:021132:4	для размещения объектов дорожного сервиса	15 000 000,00	10 000	1 500,00	33 Пестречинский
27	16.10.2021	16:34:100901:548	для размещения объектов дорожного сервиса	9 000 000,00	25 483	353,20	34 Рыбно-Слободский
28	18.10.2021	16:18:060301:1081	Для размещения объекта придорожного сервиса (сервисного центра по обслуживанию большегрузных автомобилей)	39 107 379,00	48 507,00	806,20	18 Елабужский
29	20.10.2021	16:20:150901:37	Для размещения объектов дорожного сервиса и производственно-складской базы при отсутствии иных вариантов размещения объектов	75 000 000,00	179 758	417,20	20 Зеленодольский
30	21.10.2021	16:40:120114:39	в целях размещения объектов дорожного сервиса при отсутствии иных вариантов	24 000 000,00	9 758,00	2 459,50	40 Тюлячинский

			размещения объекта				
31	15.11.2021	16:26:510201:518	Объекты придорожного сервиса	8 700 000,00	7 000,00	1 242,90	26 Мамадышский
32	21.11.2021	16:20:150901:25	для размещения объектов дорожного сервиса	34 334 648,00	81 379	421,90	20 Зеленодольский
33	04.12.2021	16:36:060403:61	Заправка транспортных средств	4 000 000,00	3 000,00	1 333,30	36 Сармановский
34	26.12.2021	16:39:103601:96	Для размещения АЗС, АГЗС и придорожного сервиса с сопутствующими постройками	13 500 000,00	2 857,00	4 725,20	39 Тукаевский
						минимум	353,20
						максимум	12 992,50
						среднее	2 384,62

Анализ рынка, приведенный Оценщиком не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового диапазона от 680 до 971,12 руб./кв.м (Таблица 14.1, с. 51).

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
Киямов А.А.	ПРОТИВ
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссией вынесено решение:

отклонить заявление ООО «Управляющая компания «АГРО» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:50:290601:26 по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

2. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 23.07.2025 (вх. № 29183) от ООО «Управляющая компания «АГРО».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:290601:27, общей площадью 20 000 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, территория придорожная, земельный участок 14, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.03.2025.

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 16:50:290601:27 составляет 31 310 508 рублей.

В соответствии с отчетом от 31.03.2025 № 752/1-Н «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», (далее – Отчет), выполненным оценщиком Масленниковой Алсу Айратовной (член СОО Ассоциация «Русское общество оценщиков»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:290601:27 составляет 14 580 000 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 53%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа Отчета № 752/1-Н от 31.03.2025 выявлено следующее:

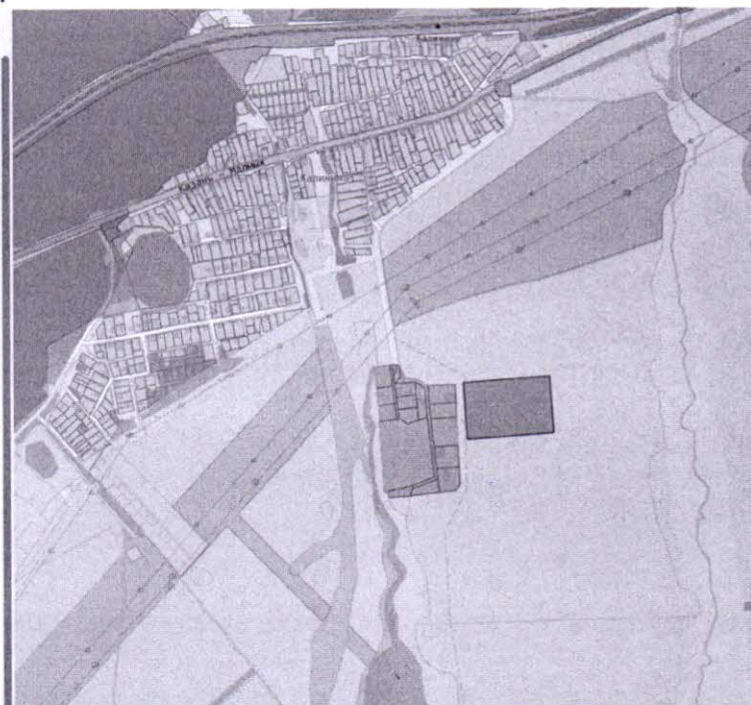
Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория / Вид использования	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м. (округл)	всего	за 1 кв.м. (округл)
Земельный участок	16:50:290601:27	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Зеленодольский, сельское поселение Октябрьское, территория Придорожная, земельный участок 14	Земли промышленности / под объекты придорожного сервиса	20 000	31 310 508	1 565,53	14 580 000	729

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 применил корректировку на масштаб по данным справочника под ред. Лейфера Л.А. (с.55). Используемые корректировки применимы для городов с населением менее 1 млн. чел. Объект оценки расположен в сельском поселении Октябрьское, который не является городом. Величина корректировки не обоснована.

1.2 Оценщик не произвел корректировки на местоположение относительно автомагистрали. Аналог № 4 (с.72), расположен в удалении от трассы Казань -Малмыж и имеет иное ВРИ - размещение логистического центра.

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост.
ид объекта недвижимости	Земельный участок			
ид земельного участка	Землепользование			
дата присвоения	26.09.2012			
кадастровый номер	16:16:080501:360			
кадастровый квартал	16:16:080501			
адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть			
площадь уточненная	50 000 кв. м			
площадь эксплицированная	-			
площадь	-			
статус	Учтенный			
категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, Развернуть			
ид разрешенного использования	Для размещения логистического центра			
форма собственности	Частная			
кадастровая стоимость	29 335 110 руб.			



Расположение аналога №4

Аналог не сопоставим по ВРИ и местоположению.

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 с. 39-40 приведены данные о ценах предложений в количестве 7 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 4 аналога (с.51). Оценщик не обосновал отказ от использования по конкретному фактору для каждого конкретного аналога, а ограничился комментарием «Аналоги выбирались максимально приближенные к средней стоимости за кв.м., приведенной в анализе предложений ранее, а также по принципу схожести назначения (близости местоположения, а также сопоставимые по размеру)» (с.51). Отказ от использования аналогов не обоснован.

По данным ГБУ ЦГКО в районах РТ за период с 04.02.2020 по 26.12.2021 было обнаружено 34 объявления о продаже ЗУ с ВРИ объекта оценки со средней удельной стоимостью 2 384,62 руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.	Район
1	04.02.2020	16:49:011907:251	Под строительство автосервиса с автомойкой	9 000 000,00	897,00	10 033,44	20 Зеленодольский
2	14.03.2020	16:45:050137:264	Объекты дорожного сервиса	24 500 000,00	3 500,00	7 000,00	07 Альметьевский
3	10.04.2020	16:28:180103:2	Под автозаправочную станцию	930 000,00	870,00	1 068,97	28 Мензелинский
4	06.05.2020	16:53:040312:730	ремонт автомобилей	430 000,00	122,00	3 524,59	30 Нижнекамский
5	03.06.2020	16:14:100206:24	Объекты придорожного сервиса	2 800 000,00	3 417,00	819,43	14 Буинский
6	24.07.2020	16:20:084501:24	В целях размещения объектов дорожного сервиса	30 223 880,00	45 000	671,64	20 Зеленодольский
7	05.08.2020	16:24:070805:1045	Для размещения объектов дорожного сервиса	32 000 000,00	50 214,00	637,27	24 Лаишевский
8	14.09.2020	16:30:010803:2729	Для размещения станции технического обслуживания автомобилей	17 000 000,00	4 000,00	4 250,00	30 Нижнекамский
9	22.09.2020	16:24:000000:6233	Под размещение автомойки и автомагазина, шиномонтажа и кафе	7 200 000,00	1 500,00	4 800,00	24 Лаишевский
10	06.10.2020	16:07:090001:2251	Под строительство автозаправки, пункта общественного питания и автостоянку для транзитного автотранспорта	13 000 000,00	5 000,00	2 600,00	07 Альметьевский
11	15.12.2020	16:30:021303:123	В целях размещения автозаправочной станции и объектов дорожного сервиса	10 500 000,00	4 572,00	2 296,59	30 Нижнекамский
12	24.01.2021	16:56:010114:83	под строительство АЗС	4 500 000,00	4 198,00	1 071,90	32 Нурлатский
13	06.03.2021	16:33:170416:187	В целях размещения объектов придорожного сервиса	20 000 000,00	25 000	800,00	33 Пестречинский
14	11.03.2021	16:01:220528:25	для размещения объектов придорожного сервиса	1 000 000	1 245,00	803,20	01 Агрызский
15	21.05.2021	16:18:060301:1082	Для размещения объекта придорожного сервиса (сервисного центра по обслуживанию большегрузных автомобилей)	9 000 000,00	11 030,00	816,00	18 Елабужский
16	07.06.2021	16:47:011405:85	Под автозаправочную станцию	7 500 000,00	9 242,00	811,50	18 Елабужский
17	01.07.2021	16:39:031801:25	Размещение автозаправочной станции и объектов придорожного	6 000 000,00	10 000,00	600,00	39 Тукаевский

			сервиса				
18	12.07.2021	16:21:010112:385	Автомобильные мойки	200 000,00	120,00	1 666,70	21 Кайбицкий
19	29.07.2021	16:20:084501:73	в целях размещения объектов дорожного сервиса	92 985 075,00	89 000	1 044,80	20 Зеленодольский
20	30.07.2021	16:18:110501:247	Под автозаправочную станцию	30 000 000,00	5 905,00	5 080,40	18 Елабужский
21	11.08.2021	16:33:140406:15445	Автомобильные мойки	15 500 000,00	1 193	12 992,50	33 Пестречинский
22	28.08.2021	16:26:400101:255	для размещения автогазозаправочной станции и объектов дорожного сервиса	3 850 000,00	5 000,00	770,00	26 Мамадышский
23	06.09.2021	16:18:060301:376	АЗС	10 000 000,00	7 000,00	1 428,60	18 Елабужский
24	15.09.2021	16:24:070806:116	магазины, объекты придорожного сервиса	1 300 000,00	1 000,00	1 300,00	24 Лаишевский
25	30.09.2021	16:04:070301:41	Для размещения автозаправочной станции и объектов дорожного сервиса	40 000 000,00	43 000,00	930,20	04 Актанышский
26	05.10.2021	16:33:021132:4	для размещения объектов дорожного сервиса	15 000 000,00	10 000	1 500,00	33 Пестречинский
27	16.10.2021	16:34:100901:548	для размещения объектов дорожного сервиса	9 000 000,00	25 483	353,20	34 Рыбно-Слободский
28	18.10.2021	16:18:060301:1081	Для размещения объекта придорожного сервиса (сервисного центра по обслуживанию большегрузных автомобилей)	39 107 379,00	48 507,00	806,20	18 Елабужский
29	20.10.2021	16:20:150901:37	Для размещения объектов дорожного сервиса и производственно-складской базы при отсутствии иных вариантов размещения объектов	75 000 000,00	179 758	417,20	20 Зеленодольский
30	21.10.2021	16:40:120114:39	в целях размещения объектов дорожного сервиса при отсутствии иных вариантов размещения объекта	24 000 000,00	9 758,00	2 459,50	40 Тюлячинский
31	15.11.2021	16:26:510201:518	Объекты придорожного сервиса	8 700 000,00	7 000,00	1 242,90	26 Мамадышский
32	21.11.2021	16:20:150901:25	для размещения объектов дорожного сервиса	34 334 648,00	81 379	421,90	20 Зеленодольский
33	04.12.2021	16:36:060403:61	Заправка транспортных средств	4 000 000,00	3 000,00	1 333,30	36 Сармановский
34	26.12.2021	16:39:103601:96	Для размещения АЗС, АГЗС и придорожного сервиса с сопутствующими постройками	13 500 000,00	2 857,00	4 725,20	39 Тукаевский
						минимум	353,20
						максимум	12 992,50
						среднее	2 384,62

Анализ рынка, приведенный Оценщиком не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового диапазона от 680 до 971,12 руб./кв.м (Таблица 14.1, с. 51).

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
Киямов А.А.	ПРОТИВ
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссией вынесено решение:

отклонить заявление ООО «Управляющая компания «АГРО» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н. 16:50:290601:27 по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., который подвел итоги заседания Комиссии и объявил заседание закрытым.

Председатель Комиссии _____ / А.А.Киямов /