

МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,  
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ  
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ  
МИНИСТРЛЫГЫ

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 \_\_\_\_\_ **РЕШЕНИЕ № 74**

**об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости**

г.Казань

« 18 » августа 2025 год  
14 ч. 00 мин.

|                       |                                  |                                                                                                                                                   |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Председатель Комиссии | Киямов Алмаз Ахтямович           | Заместитель министра<br>земельных и<br>имущественных отношений<br>Республики 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.Вишневского, д.26, каб.309, в формате видеоконференции.

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

Члены Комиссии:

|                              |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Зяббаров Равиль Нилевич      | Заместитель начальника отдела кадастровой<br>оценки недвижимости Управления<br>Федеральной службы государственной<br>регистрации, кадастра и картографии по<br>Республике Татарстан |
| Лисичкин Андрей Викторович   | Представитель Национального совета по<br>оценочной деятельности                                                                                                                     |
| Сабирзянов Рэнальд Рашитович | Заместитель руководителя ГБУ «Центр<br>государственной кадастровой оценки»                                                                                                          |

**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 |
| Хаматов Фарит Хамзович    | Заместитель начальника юридического<br>управления Ассоциации «Совет<br>муниципальных образований Республики<br>Татарстан»                           |

*Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:*

Заявитель, представитель заявителя не присутствовали.

#### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления 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 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 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<br>«Управляющая компания<br>«АГРО» | 16:50:290601:26                                                                                                    | 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 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 3У | 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. |          |      |
| площадь уточненная            |         | 50 000 кв. м                                                                          |          |      |
| площадь выделенная            |         | -                                                                                     |          |      |
| площадь                       |         | -                                                                                     |          |      |
| статус                        |         | Учтенный                                                                              |          |      |
| категория земель              |         | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,       |          |      |
| 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 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 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<br>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 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).

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 «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.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_



/ А.А.Киямов /