

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ
МИНИСТРЛЫҖЫ

Вишневский 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 № 58

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

г.Казань

« 29 » декабря 2025 года
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.Вишневского, 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
Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»

ОТСУТСТВУЮТ:

Члены Комиссии:

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

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Заявитель: не присутствовал.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО УК «Апекс» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости:

- с к.н. 16:50:250254:14, 16:50:250254:15, 16:50:250254:278, 16:50:250254:279, 16:50:250254:280, 16:50:250254:281, 16:50:250254:282, 16:50:250254:283, 16:50:250254:284, 16:50:250254:285, 16:50:250254:286, 16:50:250254:287, 16:50:250254:288, 16:50:250254:289, 16:50:250254:290, 16:50:250254:291, 16:50:250254:294, 16:50:250254:295, 16:50:250254:296, 16:50:250254:297, 16:50:250254:300, 16:50:250254:301, 16:50:250254:302, 16:50:250254:303, 16:50:250254:304, 16:50:250254:306, 16:50:250254:307, 16:50:250254:292, 16:50:250254:293, 16:50:250254:298, 16:50:250254:299, 16:50:250254:305, расположенных по адресу: г.Казань, ул.3-я Кленовая, по основанию установления их рыночной стоимости.

2. Анализ поступивших документов.

3. Обсуждение.

4. Принятие решения.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют большинство 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 УК «Апекс»	16:50:250254:14, 16:50:250254:15, 16:50:250254:278, 16:50:250254:279, 16:50:250254:280, 16:50:250254:281, 16:50:250254:282, 16:50:250254:283, 16:50:250254:284, 16:50:250254:285, 16:50:250254:286, 16:50:250254:287, 16:50:250254:288, 16:50:250254:289, 16:50:250254:290, 16:50:250254:291, 16:50:250254:294, 16:50:250254:295, 16:50:250254:296, 16:50:250254:297, 16:50:250254:300, 16:50:250254:301, 16:50:250254:302, 16:50:250254:303, 16:50:250254:304, 16:50:250254:306, 16:50:250254:307, 16:50:250254:292, 16:50:250254:293, 16:50:250254:298, 16:50:250254:299, 16:50:250254:305	установление в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость

РАССМОТРЕЛИ:

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 18.12.2025 (вх. № 53465) от ООО УК «Апекс».

Заявитель является собственником объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 16:50:250254:14, 16:50:250254:15, 16:50:250254:278, 16:50:250254:279, 16:50:250254:280, 16:50:250254:281, 16:50:250254:282, 16:50:250254:283, 16:50:250254:284, 16:50:250254:285, 16:50:250254:286, 16:50:250254:287, 16:50:250254:288, 16:50:250254:289, 16:50:250254:290, 16:50:250254:291, 16:50:250254:294, 16:50:250254:295, 16:50:250254:296, 16:50:250254:297, 16:50:250254:300, 16:50:250254:301, 16:50:250254:302, 16:50:250254:303, 16:50:250254:304, 16:50:250254:306, 16:50:250254:307, 16:50:250254:292, 16:50:250254:293, 16:50:250254:298, 16:50:250254:299, 16:50:250254:305, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.3-я Кленовая.

Кадастровая стоимость земельных участков утверждена 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».

Рыночная стоимость земельных участков определена согласно отчету от 05.11.2025 № 09/2025 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков», выполненному оценщиком Зайцевой Юлией Александровной (член Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»).

п/н	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Разница в %
1	16:50:250254:14	26 584 201,07	19 411 875,00	27
2	16:50:250254:15	6 749 801,52	4 154 375,00	38
3	16:50:250254:278	6 626 862,86	4 966 940,00	25
4	16:50:250254:279	8 904 849,70	6 779 520,00	24
5	16:50:250254:280	34 855 560,61	24 989 500,00	28
6	16:50:250254:281	8 934 042,54	6 803 060,00	24
7	16:50:250254:282	36 572 033,21	26 281 000,00	28
8	16:50:250254:283	44 582 362,93	32 047 650,00	28
9	16:50:250254:284	86 381 339,34	58 061 100,00	33
10	16:50:250254:285	45 468 384,52	30 729 500,00	32
11	16:50:250254:286	26 788 876,95	21 727 420,00	19
12	16:50:250254:287	25 239 848,09	20 432 720,00	19
13	16:50:250254:288	19 527 813,02	15 418 700,00	21
14	16:50:250254:289	20 581 478,05	14 522 250,00	29
15	16:50:250254:290	25 924 532,69	21 016 512,00	19
16	16:50:250254:291	37 192 080,76	26 666 400,00	28
17	16:50:250254:294	30 309 408,29	19 071 850,00	37

18	16:50:250254:295	18 983 507,39	15 124 450,00	20
19	16:50:250254:296	9 559 826,33	7 344 480,00	23
20	16:50:250254:297	44 050 583,58	31 924 650,00	28
21	16:50:250254:300	27 859 195,55	21 713 296,00	22
22	16:50:250254:301	54 981 248,88	40 569 500,00	26
23	16:50:250254:302	23 204 357,31	18 490 670,00	20
24	16:50:250254:303	18 915 402,92	14 768 996,00	22
25	16:50:250254:304	18 185 355,50	14 053 380,00	23
26	16:50:250254:306	10 178 321,71	7 831 758,00	23
27	16:50:250254:307	34 274 648,54	24 487 250,00	29
28	16:50:250254:292	30 930 077,13	21 566 000,00	30
29	16:50:250254:293	23 078 713,31	17 949 250,00	22
30	16:50:250254:298	17 530 784,35	13 723 820,00	22
31	16:50:250254:299	87 775 212,76	64 111 700,00	27
32	16:50:250254:305	18 572 456,01	14 206 390,00	24

ВЫСТУПИЛИ:

Сабирзянов Р.Р. сообщил, что в ходе анализа отчета от 05.11.2025 № 09/2025 выявлено следующее:

№ п/п	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)
1	земельный участок	16:50:250254:14	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	9 135	26 584 201,07	2 910,15	19 411 875	2 125
2	земельный участок	16:50:250254:15	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	1 955	6 749 801,52	3 452,58	4 154 375	2 125

			ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.						
3	земельный участок	16:50:250254:278	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	2 110	6 626 862,86	3 140,69	4 966 940	2 354
4	земельный участок	16:50:250254:279	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	2 880	8 904 849,70	3 091,96	6 779 520	2 354
5	земельный участок	16:50:250254:280	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	12 190	34 855 560,61	2 859,36	24 989 500	2 050
6	земельный участок	16:50:250254:281	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	2 890	8 934 042,54	3 091,36	6 803 060	2 354
7	земельный участок	16:50:250254:282	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	12 820	36 572 033,21	2 852,73	26 281 000	2 050
8	земельный участок	16:50:250254:283	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	15 633	44 582 362,93	2 851,81	32 047 650	2 050

			ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.						
9	земельный участок	16:50:250254:284	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	30 900	86 381 339,34	2 795,51	58 061 100	1 879
10	земельный участок	16:50:250254:285	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	14 990	45 468 384,52	3 033,25	30 729 500	2 050
11	земельный участок	16:50:250254:286	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	9 230	26 788 876,95	2 902,37	21 727 420	2 354
12	земельный участок	16:50:250254:287	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	8 680	25 239 848,09	2 907,82	20 432 720	2 354
13	земельный участок	16:50:250254:288	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	6 550	19 527 813,02	2 981,35	15 418 700	2 354
14	земельный участок	16:50:250254:289	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	6 834	20 581 478,05	3 011,63	14 522 250	2 125

			ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.						
15	земельный участок	16:50:250254:290	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	8 928	25 924 532,69	2 903,73	21 016 512	2 354
16	земельный участок	16:50:250254:291	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	13 008	37 192 080,76	2 859,17	26 666 400	2 050
17	земельный участок	16:50:250254:294	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	10 150	30 309 408,29	2 986,15	19 071 850	1 879
18	земельный участок	16:50:250254:295	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	6 425	18 983 507,39	2 954,63	15 124 450	2 354
19	земельный участок	16:50:250254:296	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	3 120	9 559 826,33	3 064,05	7 344 480	2 354
20	земельный участок	16:50:250254:297	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	15 573	44 050 583,58	2 828,65	31 924 650	2 050

			ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.						
21	земельный участок	16:50:250254:300	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	9 224	27 859 195,55	3 020,29	21 713 296	2 354
22	земельный участок	16:50:250254:301	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	19 790	54 981 248,88	2 778,23	40 569 500	2 050
23	земельный участок	16:50:250254:302	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	7 855	23 204 357,31	2 954,09	18 490 670	2 354
24	земельный участок	16:50:250254:303	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	6 274	18 915 402,92	3 014,89	14 768 996	2 354
25	земельный участок	16:50:250254:304	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	5 970	18 185 355,50	3 046,12	14 053 380	2 354
26	земельный участок	16:50:250254:306	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	3 327	10 178 321,71	3 059,31	7 831 758	2 354

			ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.						
27	земельный участок	16:50:250254:307	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	11 945	34 274 648,54	2 869,37	24 487 250	2 050
28	земельный участок	16:50:250254:292	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	10 520	30 930 077,13	2 940,12	21 566 000	2 050
29	земельный участок	16:50:250254:293	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	7 625	23 078 713,31	3 026,72	17 949 250	2 354
30	земельный участок	16:50:250254:298	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	5 830	17 530 784,35	3 007,00	13 723 820	2 354
31	земельный участок	16:50:250254:299	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. 3-я Кленовая.	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	31 274	87 775 212,76	2 806,65	64 111 700	2 050
32	земельный участок	16:50:250254:305	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Земли населенных пунктов / Под здания и сооружения предприятия	6 035	18 572 456,01	3 077,46	14 206 390	2 354

ориентира:
Республика
Татарстан, г Казань,
Советский район,
ул. 3-я Кленовая.

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. 94-96 приведены данные о ценах предложений в количестве 10 единиц объектов – аналогов. Для дальнейших расчетов были использованы 3 аналога (с.112).

При выборе аналогов оценщик не указал по каким конкретно ценообразующим факторам были выбраны представленные в обзоре аналоги. Оценщик ограничился комментарием «выбран в качестве аналога» (Таблица 11-1, с. 94).

По данным ГБУ ЦГКО в г. Казани за период с 06.01.2020 по 02.12.2021 было обнаружено 26 объявлений о продаже земельных участков производственного назначения с удельной стоимостью от **1 738,53** до **22 511,63** руб. /кв.м.

№ п/п	Дата объявления	Кадастровый номер ЗУ	Разрешенное использование	Цена, руб.	Площадь Объекта кв. м	Цена за 1 кв.м.
1	06.01.2020	16:50:080102:60	Склады (9-й вид)	27 000 000,00	8 227,00	3 281,88
2	16.01.2020	16:50:220532:399	для размещения склада (код :6.9)	4 840 000,00	215,00	22 511,63
3	07.03.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	7 500 000,00	2 500,00	3 000,00
4	16.08.2020	16:50:260108:3	склады	7 500 000,00	4 314,00	1 738,53
5	10.09.2020	16:50:170604:227	Под здания и сооружения производственной базы	10 200 000,00	3 400,00	3 000,00
6	27.10.2020	16:50:200106:1047	производственные и промышленные предприятия V класса опасности (здание №44) (код 6.0-производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	3 500 000,00	717,00	4 881,45
7	28.10.2020	16:50:011703:1	Под складское здание	14 990 000,00	1 040,00	14 413,46
8	30.10.2020	16:50:290101:104	Производственное предприятие	10 200 000,00	2 020,00	5 049,50
9	21.11.2020	16:50:090601:52	под административно-бытовым и производственным зданиями	10 000 000,00	1 302,00	7 680,49
10	12.12.2020	16:50:170604:240	Под здания и сооружения производственной базы	8 100 000,00	2 500,00	3 240,00
11	06.01.2021	16:50:050211:612	Под складские здания и сооружения	22 924 000,00	4 168,00	5 500,00
12	11.01.2021	16:50:080120:147	нежилое промышленное здание	4 300 000,00	594,00	7 239,10
13	11.01.2021	16:50:230102:93	Под здания и сооружения административно-производственного назначения	11 312 878,00	1 232,00	9 182,50
14	12.01.2021	16:50:080120:148	нежилое промышленное здание	7 200 000,00	1 760,00	4 090,90
15	15.01.2021	16:50:210202:234	Производственные и промышленные предприятия V класса опасности;	28 000 000,00	14 921,00	1 876,50

			склады; административные офисы			
16	20.01.2021	16:50:230101:101	под производственное здание	30 000 000,00	3 004,00	9 986,70
17	08.02.2021	16:50:200106:604	под производственную базу	20 000 000,00	2 642,00	7 570,00
18	06.03.2021	16:50:110207:125	Для строительства производственной базы	23 000 000	3 947,00	5 827,20
19	06.04.2021	16:50:080118:614	под здания и сооружения производства №2	180 000 000,00	10 126,00	17 776,00
20	22.06.2021	16:50:011723:367	под авторемонтные предприятия	21 000 000,00	1 411,00	14 883,10
21	25.07.2021	16:50:000000:5514	участок, занимаемый причалом	46 000 000,00	11 134,00	4 131,50
22	06.08.2021	16:50:310203:396	производственные и промышленные предприятия II, III, IV классов опасности (код 6.6 - строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции)	15 500 000,00	8 291,00	1 869,50
23	29.08.2021	16:50:080420:438	здания и сооружения производственного предприятия	23 000 000,00	1 556,00	14 781,50
24	13.09.2021	16:50:000000:18158	Под размещение производственных объектов	55 200 000,00	3 807,00	14 499,60
25	25.10.2021	16:50:280101:1334	под размещение производственных зданий и сооружений	23 200 000,00	3 126,00	7 421,60
26	02.12.2021	16:50:050211:611	Под складские здания и сооружения	12 000 000,00	2 179,00	5 507,10
					минимум	1 738,53
					максимум	22 511,63
					среднее	7 728,45

Анализ рынка, приведенный Оценщиком, не полный. Выбор аналогов из нижнего ценового сегмента от 1 876,55 руб./кв.м до 4 375,53 руб./кв.м.(Таблица 14-2, с. 112).

2. 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...».

2.1 Ряд объектов оценки располагает железнодорожной веткой. Оценщик не учел данное отличие в расчетах (с.132, с.134, с.136, с.138, с.141, с.151, с.155, с.157, с.179).

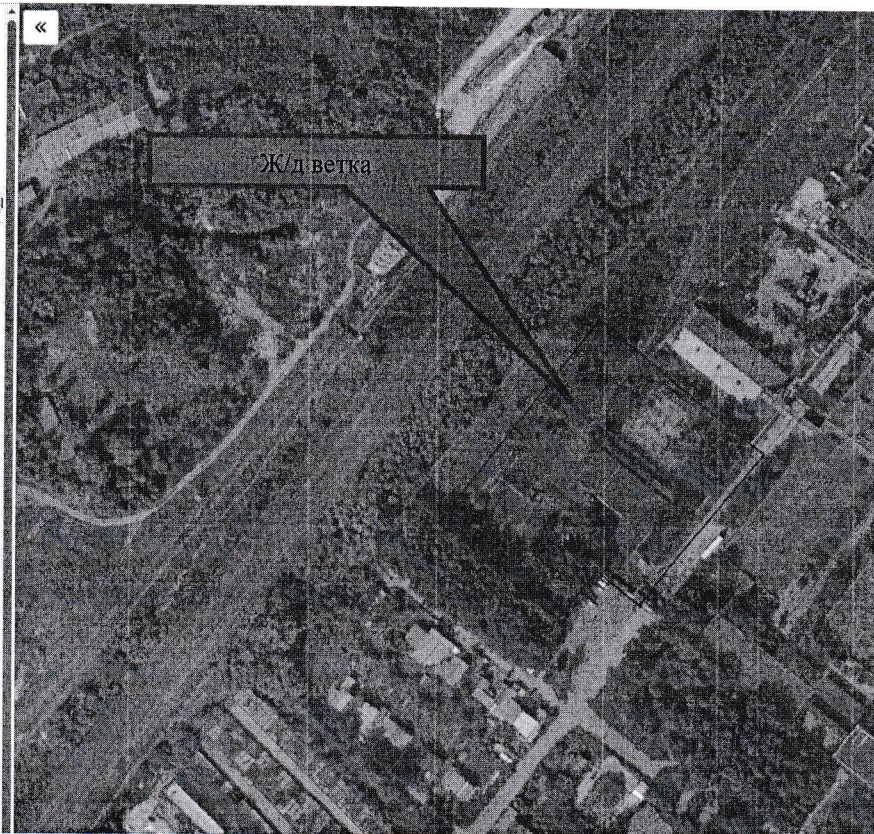
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

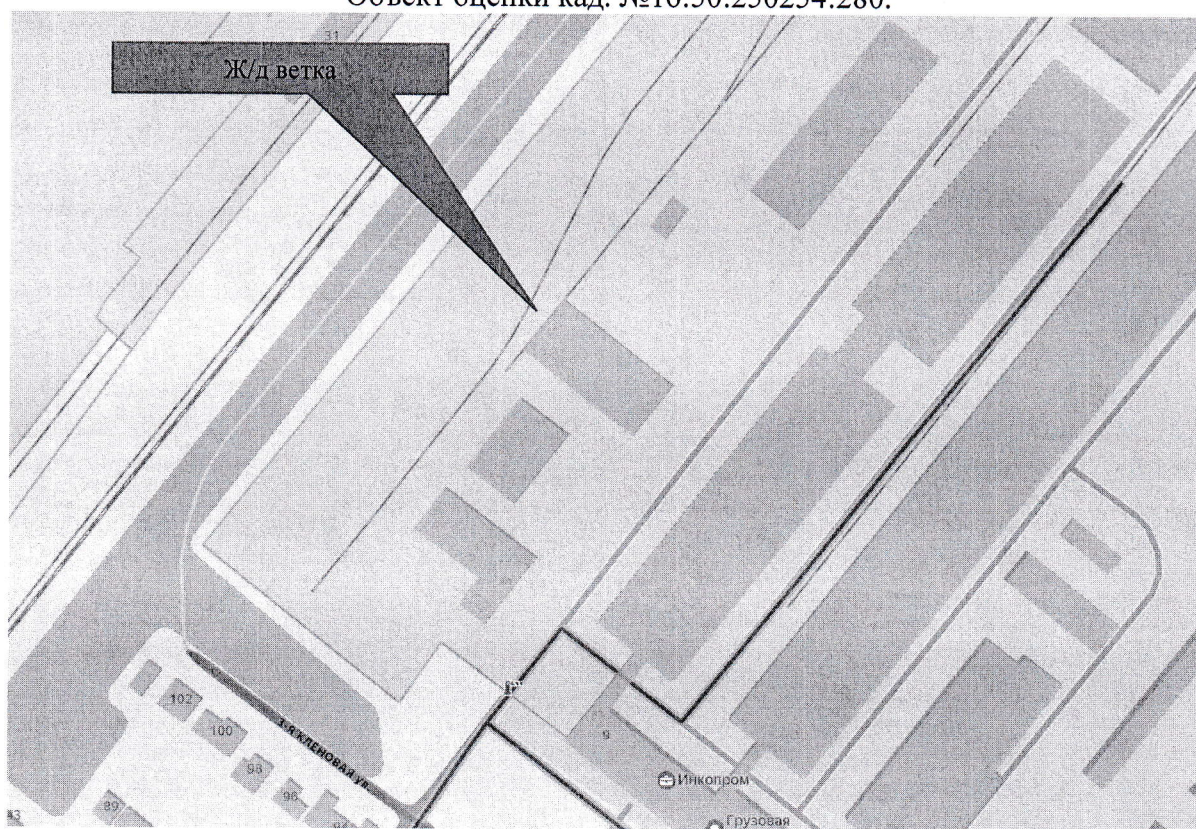
Земельный участок: 16:50:250254:280

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост.

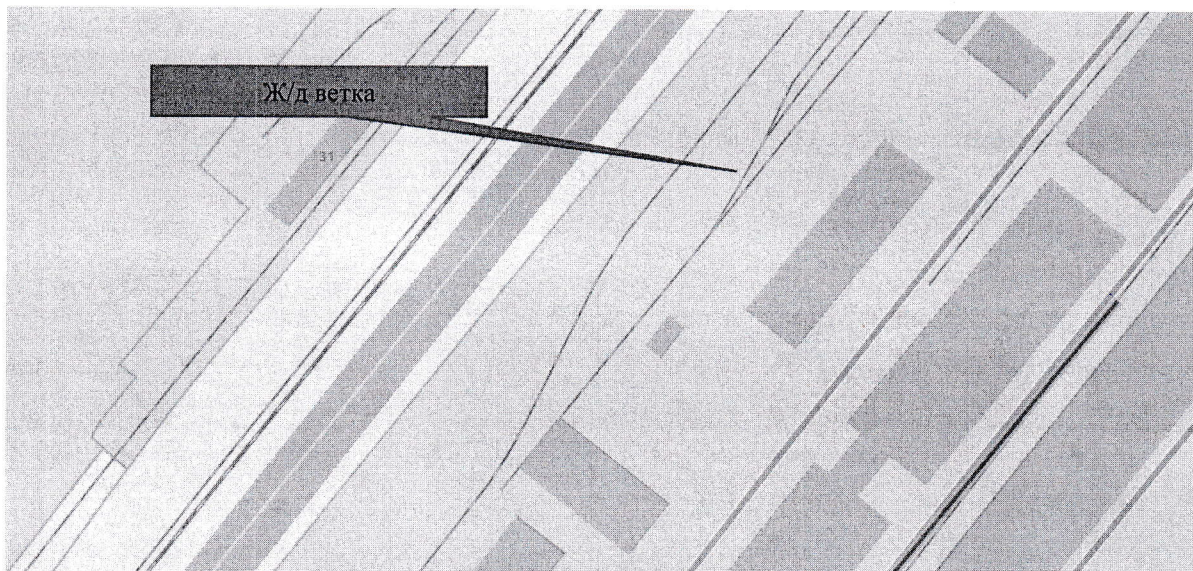
ид объекта недвижимости	Земельный участок
ид земельного участка	Землепользование
дата присвоения	02.05.2006
адистровый номер	16:50:250254:280
адистровый квартал	16:50:250254
дрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
площадь уточненная	12 190 кв. м
площадь декларированная	-
площадь	-
статус	Ранее учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
ид разрешенного использования	Под здания и сооружения предприятия
форма собственности	Частная



Объект оценки кад. №16:50:250254:280.



Объект оценки кад. №16:50:250254:281



Объект оценки кад. №16:50:250254:282

Геоинформационный портал

Поиск Объекты недвижимости
16:50:250254:283

Слои: 1 x Выделенные объекты: 1 x Результаты: 1

Скачать список объектов

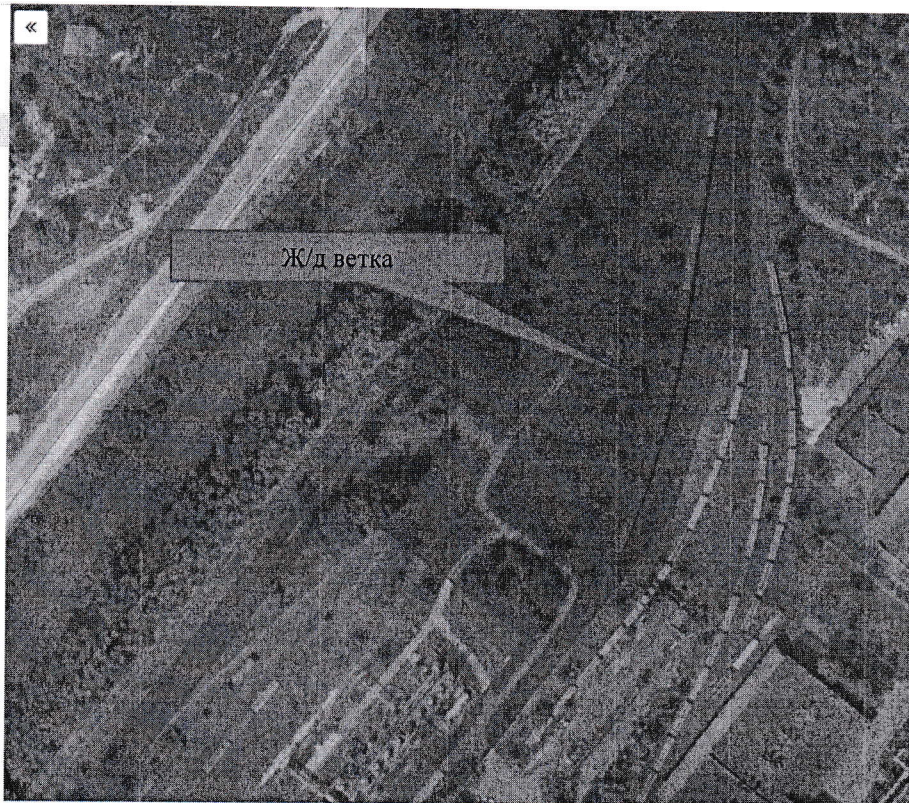
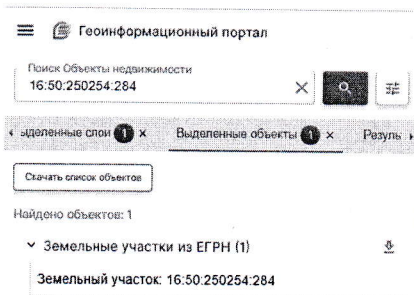
Найдено объектов: 1

Земельные участки из ЕГРН (1)

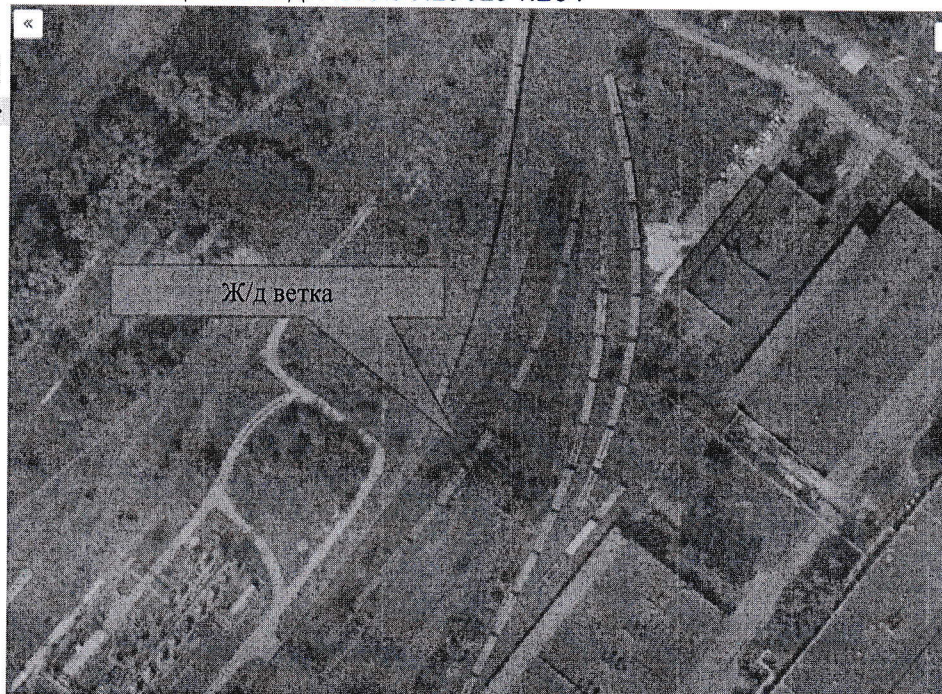
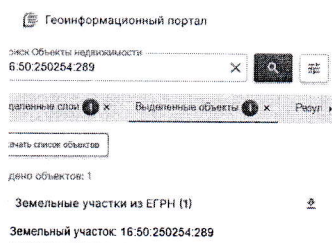
Земельный участок: 16:50:250254:283



Объект оценки кад. №16:50:250254:283



Объект оценки кад. №16:50:250254:284



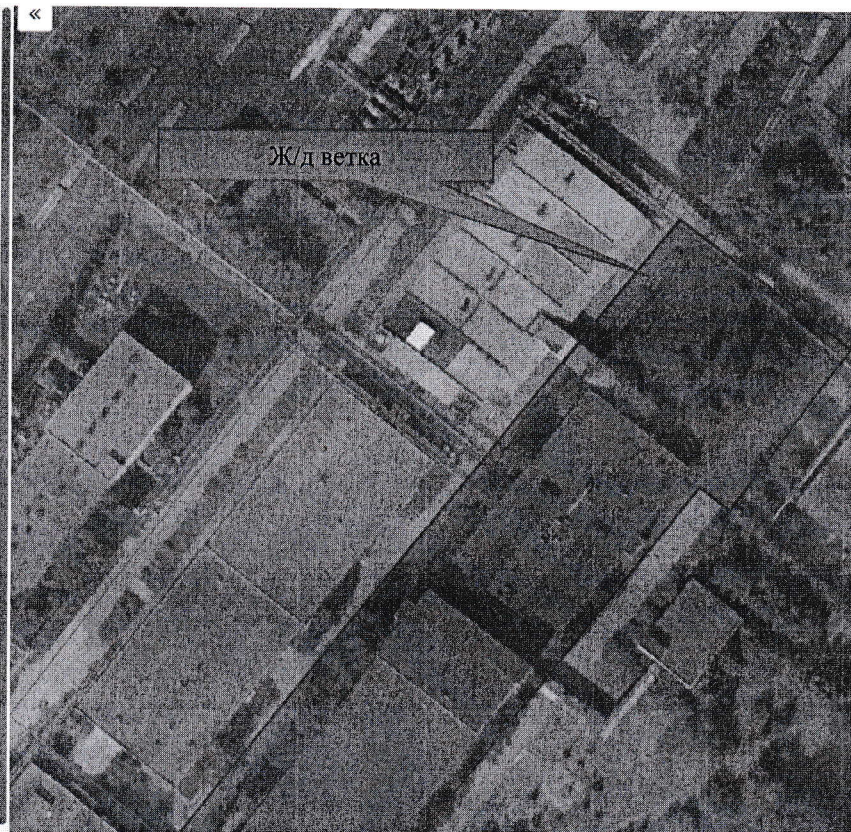
Объект оценки кад. №16:50:250254:289

Земельный участок: 16:50:250254:291



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

ид объекта недвижимости	Земельный участок
ид земельного участка	Землепользование
дата присвоения	02.05.2006
адестровый номер	16:50:250254:291
адестровый квартал	16:50:250254
адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
площадь уточненная	13 008 кв. м
площадь декларированная	-
площадь	-
статус	Ранее учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
вид разрешенного использования	Под здания и сооружения предприятия
форма собственности	Частная
кадастровая стоимость	37 192 000 руб



Объект оценки кад. №16:50:250254:291

Земельный участок: 16:50:250254:294

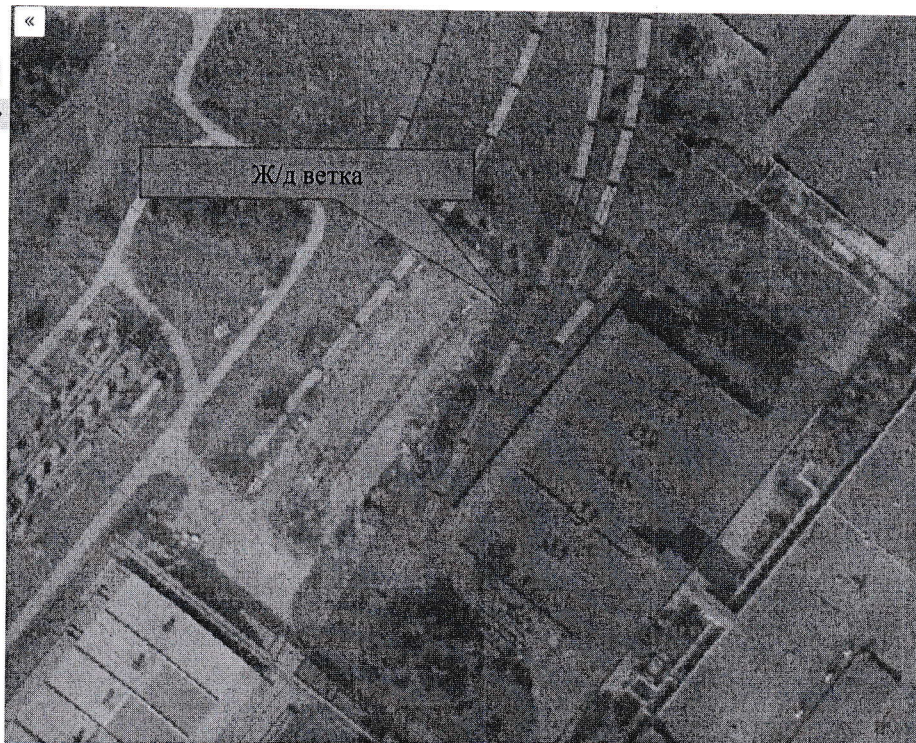
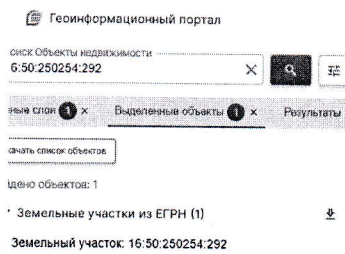


Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	02.05.2006
Кадастровый номер	16:50:250254:294
Кадастровый квартал	16:50:250254
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	10 150 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под здания и сооружения предприятия
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	30 306 408,29 руб.



Объект оценки кад. №16:50:250254:294



Объект оценки кад. №16:50:250254:292

Вывод: Представленный отчет выполнен с нарушениями требований законодательства и методологии оценочной деятельности, в связи с чем определенная оценщиком стоимость не является действительной рыночной стоимостью оцениваемых земельных участков.

Голосовали за установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости:

Члены Комиссии	За/против
Киямов А.А.	ПРОТИВ
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Гаврилова Ю.В.	ПРОТИВ

По результатам голосования Комиссией вынесено решение:

отклонить заявление ООО УК «Апекс» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 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 /