



**МИНИСТЕРСТВО
ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ И ИМУЩЕСТВЕННЫМ
ОТНОШЕНИЯМ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(МИНИМУЩЕСТВО ДАГЕСТАНА)**

367000, Республика Дагестан,
г. Махачкала, ул. Буйнакского, д. 5.
Тел. (8722) 67-20-87 Факс (8722) 68-06-91
Email: mio.estate@e-dag.ru

4.12.2020 № 177-422

**Протокол
заседания Комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости на территории
Республики Дагестан**

4 декабря 2020 г.

№ 422

Комиссия (в составе):

- | | |
|---|---|
| Агарагим Кагиргаджиевич
Кагиргаджиев | - министр по земельным и имущественным
отношениям Республики Дагестан (председатель
Комиссии) |
| Вячеслав Леонтьевич
Нитенко | - заместитель руководителя Управления Росреестра
по Республике Дагестан (заместитель председателя
Комиссии) |
| Мурад Далгатович
Далгатов | - Уполномоченный по защите прав
предпринимателей по Республике Дагестан |
| Джамал Расулович
Алиев | - Уполномоченный по защите прав человека в
Республике Дагестан |
| Саид Ахмедханович
Нинаналов | - ученый секретарь ФГБНУ «Институт проблем
геометрии ДНЦ РАН» |
| Магомед Алавуудинович
Абдурахманов | - генеральный директор Ассоциации фермерских
хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов |
| Зубайру Магомедович
Батыраев | - исполнительный директор Ассоциации «Совет
муниципальных образований Республики |

014734

Дагестан»

Насир Магомедович - член Саморегулируемой организации
Гаджиев «Региональная ассоциация оценщиков»

Абаскулиев Руслан - руководитель центра поддержки экспорта РД ГАУ
Тагиевич «Центр поддержки предпринимательства
Республики Дагестан»

Секретарь комиссии – Абдурахманова Диана Ибрагимовна, начальник управления экономики и проверок порядка использования государственного имущества Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан.

Приглашенные:

- 1) Адиллаев З.Р. представитель по доверенности Алистанова Р.М.;
- 2) Магамдалиева З.К. представитель по доверенности Дакуева И.М.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) 16 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-322/20 от 23.11.2020г.) от Алистанова Р.М. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Алистанов Расул Магомедович, адрес - Республика Дагестан, г. Избербаш, пр. Мира, д. 6 кв. 7.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 05:48:000019:617, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, мкр. «Кемпинг», линия 50. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – доля строительства среднеэтажных многоквартирных домов.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

1.1. СЛУШАЛИ:

Кагиргаджиев А.К. озвучил замечания, представленные ГБУ «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № Д-2020-09/301 от 14 ноября 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- некорректно указан адрес объекта-оценки (в отчете указано г. Махачкала, п. Ленинкент, шоссе Дружбы Народов, д. 159, т.е. ФСО 3 гл.2 п.5 - содержание

отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке) (стр.36);

- отсутствуют точные адреса по объектам-аналогам. Аналоги №№ 1, 2 и 3 расположены не в мкр. «Кемпинг», по аналогу № 3 адрес указан только г. Каспийск, что затрудняет определить местоположение (стр. 45-46);

- корректировка на местоположение объектов-аналогов приведена некорректно (т.к. мкр. «Кемпинг» занимает обширную территорию) (стр. 45-46);

- не проведена корректировка на близость к автомагистрали (транспортная доступность) что является важным ценообразующим фактором;

- некорректно применена корректировка на вид разрешённого использования к объекту аналогу № 3 (таб. № 15).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:48:000019:617 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алавудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

1.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-09/301 от 14 ноября 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

2) 16 ч. 15 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-323/20 от 23.11.2020г.) от Алистанова Р.М. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Алистанов Расул Магомедович, адрес - Республика Дагестан, г. Избербаш, пр. Мира, д. 6 кв. 7.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 05:48:000019:619, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, мкр. «Кемпинг», линия 50. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – доля строительства среднеэтажных многоквартирных домов.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

2.1. СЛУШАЛИ:

Кагиргаджиев А.К. озвучил замечания, представленные ГБУ «Дагтехкадастр» – отчет об оценке № Д-2020-09/303 от 14 октября 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- отсутствуют точные адреса по объектам-аналогам (аналоги №№ 1, 2 и 3 расположены не в МКР «Кемпинг», по аналогу № 3 адрес указан только г. Каспийск, что затрудняет определить местоположение.

- корректировка на местоположение объектов-аналогов приведена некорректно (т.к. мкр. «Кемпинг» занимает обширную территорию);

- в отчете об оценке отсутствует обоснование и анализ на транспортную доступность. (т.к. не проведена корректировка на близость к автомагистрали (транспортная доступность) что является важным ценообразующим фактором. учитывая, что аналоги расположены в разных частях района),

- корректировка на вид разрешённого использования к объекту аналогу № 3 не применена (таб. №15)

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:48:000019:619 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алавудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович - против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-09/303 от 14 октября 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

3) 16 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-324/20 от 23.11.2020г.) от Алистанова Р.М. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Алистанов Расул Магомедович, адрес - Республика Дагестан, г. Избербаш, пр. Мира, д. 6 кв. 7.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 05:48:000019:618, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, мкр. «Кемпинг», линия 50. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – доля строительства среднеэтажных многоквартирных домов.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

3.1. СЛУШАЛИ:

Кагиргаджиев А.К. озвучил замечания, представленные ГБУ «Дагтехкадастр» – отчет об оценке № Д-2020-09/302 от 14 октября 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- некорректно указан адрес объекта-оценки (в отчете указано г. Махачкала, п. Ленинкент, шоссе Дружбы Народов, д. 159, т.е. ФСО 3 гл.2 п.5 - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке) (стр.36);

- отсутствуют точные адреса по объектам-аналогам. Аналоги №№ 1, 2 и 3 расположены не в мкр. «Кемпинг», по аналогу № 3 адрес указан только г. Каспийск, что затрудняет определить местоположение (стр. 45-46);

- корректировка на местоположение объектов-аналогов приведена некорректно (т.к. мкр. «Кемпинг» занимает обширную территорию) (стр. 45-46);

- не проведена корректировка на близость к автомагистрали (транспортная доступность) что является важным ценообразующим фактором;

- некорректно применена корректировка на вид разрешённого использования к объекту аналогу № 3 (таб. № 15)

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:48:000019:618 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против
 Батыраев Зубайру Магомедович - против
 Абаскулиев Руслан Тагиевич - против
 Гаджиев Насир Магомедович – против
 Решение принято единогласно.

3.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-09/302 от 14 октября 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

4) 16 ч. 45 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-ПГ-329/20 от 25 ноября 2020 г.) от Булатханова У.А. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица, адрес: Булатханов Умарасхаб Абдуллаевич, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Акушинского д. 6 «в», кв. 81.

Кадастровые номера объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 05:40:000000:4929 (Литер «В»), расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пржевальского, д.38 «и». Наименование – цех-бокс, назначение – нежилое;

- 05:40:000000:4828 (Литер «А»), расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пржевальского, д.38 «и». Наименование – мастерская, назначение – нежилое.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

4.1. СЛУШАЛИ:

Абдурахманова Д.И. - проинформировала о поступлении ходатайства от Булатханова У.А. о не рассмотрении заявления поданного им 25 ноября 2020 г. Предложила оставить указанное заявление без рассмотрения.

ГОЛОСОВАЛИ: за оставление без рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000000:4928 и 05:40:000000:4929:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович – за

Алиев Джамал Расулович – за

Абдурахманов Магомед Алаудинович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за
Гаджиев Насир Магомедович – за
Решение принято единогласно.

4.2. РЕШЕНО:

заявление об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000000:4928 и 05:40:000000:4929 оставить без рассмотрения.

5) 17 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления поступившего 27 ноября 2020 г. вх. №13-4566/20 от директора ООО «БКК» Халед Х.О. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – общество с ограниченной ответственности «БКК», адрес – Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Гамидова, д. 61. ОГРН: 1060561001841, ИНН: 0561053167.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000064:2204, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Гамидова, д. 61, правообладатель ООО «БКК». Наименование – нежилое здание, назначение - нежилое.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

5.1. СЛУШАЛИ:

Гаджиев Н.М. – отчет об оценке от 05.11.2020 г. № АГ-2020-11/011 соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000064:2204 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – за
Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за
Далгатов Мурад Далгатович – за
Алиев Джамал Расулович – за
Абдурахманов Магомед Алавудинович – за
Нинаналов Саид Ахмедханович – за
Батыраев Зубайру Магомедович – за
Абаскулиев Руслан Тагиевич - за
Гаджиев Насир Магомедович – за
Решение принято единогласно.

5.2. РЕШИЛИ:

определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № АГ-2020-11/011 от 5 ноября 2020 г. соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

б) 17 ч. 15 мин. О рассмотрении заявления поступившего 27 ноября 2020 г. вх. №13-4563/20 от директора ООО «Торговый дом БКК» Ахмедова М.М. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица - общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом БКК», адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Батырая, д. 11, каб. 619, ИНН – 0572006200, ОГРН - 1130572002318.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000064:2205, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. Гамидова, д. 61, правообладатель - ООО «Торговый дом БКК». Наименование - нежилое здание, назначение - нежилое.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

6.1. СЛУШАЛИ:

Гаджиев Н.М. – отчет об оценке № АГ-2020-11/021 от 5.11.2020 г. соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000064:2205 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович – за

Алиев Джамал Расулович – за

Абдурахманов Магомед Алавудинович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич - за

Гаджиев Насир Магомедович – за

Решение принято единогласно.

6.2. РЕШИЛИ:

определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной в отчете об оценке.

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № АГ-2020-11/021 от 5 ноября 2020 г. соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

7) 17 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления поступившего 27 ноября 2020 г. вх. №13-4564/20 от генерального директора ОАО «МАХАЧКАЛИНСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ УНИВЕРМАГ» Магомедова М.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – открытое акционерное общество «МАХАЧКАЛИНСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ УНИВЕРМАГ», адрес – Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Коркмасова, д. 14. ОГРН: 1020502628134, ИНН: 0500000048.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000047:921, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Коркмасова, д. 14, правообладатель ОАО «МАХАЧКАЛИНСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ УНИВЕРМАГ». Наименование – нежилые помещения, назначение - нежилое.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

7.1. СЛУШАЛИ:

Нитенко В.Л. озвучил замечания – отчет об оценке от 5 ноября 2020 г. № АГ-2020-11/031 не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- полученная согласно проведенным расчетам рыночная стоимость объекта оценки не сопоставима с конъюнктурой рынка недвижимости г. Махачкала в части экономической составляющей, а также месторасположения рассматриваемого объекта оценки;

- в отчете не соответствует дата определения кадастровой стоимости с датой в ЕГРН.

Кагиргаджиев А.К. озвучил замечания, представленные ГБУ «Дагтехкадастр», а именно:

- отсутствует ссылка на расчет физического износа здания по конструктивным элементам. При расчете физического износа оценщик применил коэффициент для зданий, в материалах которых используется обыкновенный камень, тогда как объект оценки имеет ж/б конструкцию (стр. 47).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000047:921 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алавудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

7.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № АГ-2020-11/031 от 5 ноября 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

8) 17 ч. 45 мин. О рассмотрении заявления, поступившего 13 ноября 2020 г. вх. №13-ПГ-311/20 от Дакуева И.М. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Дакуев Ибрагим Магомедович, адрес: Республика Дагестан, Гунибский район, с. Гонода.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000056:6839, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ирчи Казака, д. 18 «н». Назначение – нежилое, вид разрешенного использования – магазин.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

8.1. СЛУШАЛИ:

Кагиргаджиев А.К. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр», отчет об оценке от 30 июля 2020 г. № 50 не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- в нарушение ФСО № 3 гл. III ст. 8 п. (з) отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок (т.е. необоснованная подборка аналогов с низким ценовым диапазоном);

- не проведен анализ и сегмент рынка фактических данных о ценах аренды недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект;

- некорректно проведена выборка подходящих аналогов с указанием интервала цен для сравнения результатов оценки с обоснованием выбора того или иного аналога для расчета (т.е. аналоги подобраны с низким ценовым диапазоном) (стр.50);

- некорректно подобраны аналоги по местонахождению;

- некорректно проведена выборка подходящих аналогов с указанием интервала цен для сравнения результатов оценки с обоснованием выбора того или иного аналога для расчетов (стр.38);

- некорректно приведена площадь объекта аналога (т.е. аналог № 5 меньше площади объекта оценки в 46 раз, что является неподходящим аналогом по площади для сравнения) (стр. 38);

- не введена корректировка на местоположение для объектов аналогов №№ 1,2,3 и 4, т.к. аналоги расположены в разных частях города с разными ценовыми диапазонами (ошибочно отнесены к центральному району) (стр. 41).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000056:6839 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Гаджиев Насир Магомедович - против

Решение принято единогласно.

11.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 50 от 30 июля 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии



А.К. Кагиргаджиев

Д.И. Абдурахманова