



**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

11.03.2021 № 177-53

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

10 марта 2021 г.

№ 53

Комиссия (в составе):

Заур Эминович
Эминов

- министр по земельным и имущественным
отношениям Республики Дагестан (председатель
комиссии)

Мурад Далгатович
Далгатов

- уполномоченный по защите прав
предпринимателей по Республике Дагестан

Джамал Расулович
Алиев

- уполномоченный по правам человека
в Республике Дагестан

Салимхан Магомедбегович
Ахмедов

- первый заместитель Главы администрации
городского округа «город Махачкала»

Зубайру Магомедович
Батыраев

- исполнительный директор Ассоциации «Совет
муниципальных образований Республики
Дагестан»

Руслан Тагиевич
Абаскулиев

- руководитель центра поддержки экспорта РД
ГАУ «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:

Зиаров Т.М. — заместитель начальника отдела ГКО ГБУ РД «Дагтехкадастр».

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) 14 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-44/21 от 08.02.2021) от Суваковой Д.С. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица — Сувакова Динара Суваковна, адрес: Республика Дагестан, Карабудахкентский район, с. Какашура, ул. И. Багавова, д. 14.

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

- 05:48:000061:1785, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, правообладатель — Администрация ГО «город Каспийск». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования — под строительство станций техобслуживания автомобилей с магазином и офисными помещениями на втором этаже.

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

1.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/02-022 от 03 февраля 2021 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:

- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- согласно гл. V ФСО № 7 отсутствует обоснование отбора наиболее подходящих аналогов для расчётов. При достаточно развитом рынке недвижимости (земельные участки коммерческого назначения) в отчете приведены аналоги, расположенные в другой части города (низкой ценовой зоне). Соответственно диапазон стоимостей приведенных аналогов не соответствует ценовой зоне объекта оценки;

- в нарушение п.22 гл.7 ФСО № 7 отсутствуют уточнения по адресу объектов аналогов № 1, 2, 3, 4, не применена корректировка на местоположение;

- отсутствует корректировка на местоположение (аналоги №№ 1, 2, 3, 4 приведены без уточнения);

- некорректно приведена площадь объекта-аналога № 4 (без уточнения соответствия данных, что соответственно влияет на итоговую стоимость);

- отсутствуют пояснения расчётов корректировок на местоположение и масштаб (стр.67 и 68).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:48:000061:1785 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич – против

Решение принято единогласно.

1.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/02-022 от 03 февраля 2021 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) 14 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-45/21 от 08.02.2021 г.) от Айдамировой Э.С. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Айдамирова Эльмира Сабирован, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Танкаева, д. 53/25.

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

- 05:40:000031:2078, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Акушинского, д. 114, правообладатель - Айдамирова Эльмира Сабирован. Наименование – торгово-бытовой комплекс, назначение – нежилое.

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

2.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/02-017 от 03 февраля 2021 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:

- в рамках затратного подхода отсутствует обоснование расчёта функционального износа объекта-оценки. Описание проведено в общих чертах и не проведён анализ на виды функционального износа (устранимый и не устранимый) касательно самого объекта (приведённая формула не соответствует описанию её значений. (стр.74)

- не обоснован отказ от использования доходного подхода, ввиду развитости рынка коммерческой недвижимости, сдающиеся в аренду. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения подхода, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подхода, используемых оценщиком. (стр.56);

- в отчете об оценке применены аналоги расположенные на окраине города, в низкой ценовой зоне, тогда как на рынке достаточно предложений по объектам коммерческого назначения расположенные по пр. Акушинского. Отсутствует обоснование по каким параметрам отбирались объекты-аналоги участвующие в расчётах;

- в проведённом анализе фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен, средняя рыночная стоимость 1 м², коммерческой недвижимости составляет 18 521 руб./м², что существенно ниже, чем средняя рыночная стоимость за один квадратный метр коммерческой недвижимости, расположенные по пр. Акушинского. По данным анализа рынка проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр» составляет 36 559 руб./м²., что свидетельствует о неверном подборе аналогов.

- отсутствует расчёт корректировки на местоположение. В отчете об оценке указано, что объект-аналог № 3 расположен в центре административных районов, а объект-оценки и аналоги №1 и №2 расположены в районах крупных автомагистралей города, отсутствует пояснения расчётов данных корректировок (стр.79);

- отсутствует расчёт корректировки на масштаб. Не приведены пояснения расчётов на фактор масштаба (стр.80);

- отсутствует расчёт корректировки на физическое состояние отделочных работ (стр.81);

- некорректно применена поправка на «Красную линию», т.к. объект-оценки и аналоги являются объектами коммерческого назначения;

- в нарушение гл.8 ФСО № 7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, оценщиком не проанализированы достоинства и недостатки двух подходов.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000031:2078 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против
 Алиев Джамал Расулович – против
 Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против
 Батыраев Зубайру Магомедович – против
 Абаскулиев Руслан Тагиевич – против
 Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/02-017 от 03 февраля 2021 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.

3) 14 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-46/21 от 08.02.2021 г.) от Курбанова К.М. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Курбанов Курбанали Магомедович, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Рахматулаева, д.35.

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

- 05:40:000026:106, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, тер. им. Каммаева, в районе домов №17, №19, правообладатель – Курбанов Курбанали Магомедович. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под строительство торгового центра с индивидуальной котельной, для прочих объектов лесного хозяйства;

- 05:40:000026:106, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Каммаева, 45, правообладатель – Курбанов Курбанали Магомедович. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под строительство торгового центра с индивидуальной котельной, для прочих объектов лесного хозяйства.

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

3.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 21/02-013 и № 21/02-014 от 01 февраля 2021 г. не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетам об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- отсутствуют пояснения расчётов корректировок на масштаб (стр.69);

- отсутствует обоснование отбора аналогов использованные в расчётах (стр.45);

- при достаточно развитом рынке недвижимости (земельные участки коммерческого назначения) в отчете об оценке приведены аналоги, расположенные в другой части города, с другими ценовыми зонами (аналоги № 1 пр-т Насрудинова; аналог № 3, № 4 и № 5 № 6 без уточнения локального расположения) и без уточнения соответствия данных, что не позволяет провести корректные поправки на местоположение (стр.64);

- не применена поправка на «Красную линию», т.к. объект-оценки и аналоги являются объектами коммерческого назначения;

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000026:106, 05:40:000026:106 в размере их рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич – против

Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленных отчетов об оценке № 21/02-013 и № 21/02-014 от 01 февраля 2021 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.

4) 15 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-47/21 от 08.02.2021 г.) от Гаджиева П.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Гаджиева Патимат Алибековна, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Гамидова д. 47 «а».

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

- 05:40:000060:1137, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Гамидова, д. 18 «д», правообладатель – Гаджиева П.А. Наименование – магазин, назначение – нежилое.

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

4.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/02-016 от 01 февраля 2021 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:

- в нарушение статьи 11 № 135-ФЗ описание методологии оценки допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение;

- в нарушение статьи 15.1 № 135-ФЗ отсутствует информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (т.е. юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки обязано иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено);

- в нарушении гл.5 ФСО №-7 отсутствует обоснование отбора наиболее подходящих аналогов для расчётов. В отчете об оценке приведены аналоги, расположенные в другой части города (низкой ценовой зоне), при достаточно развитом рынке недвижимости (земельные участки коммерческого назначения) Диапазон стоимостей приведенных аналогов не соответствует ценовой зоне объекта оценки;

- отсутствует корректировка на местоположение (аналоги №№ 1, 2, 3, 4 приведены без уточнения);

- некорректно приведена площадь аналога № 4 (без уточнения соответствия данных, что соответственно влияет на итоговую стоимость);

- отсутствуют пояснения расчётов корректировок на местоположение и масштаб (стр.67, 68).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000060:1137 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Далгатова Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич – против

Решение принято единогласно.

4.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/02-016 от 01 февраля 2021 г. не соответствует 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.

5) 15 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-48/21 от 08.02.2021 г.) от Ниязова Т.С. об установлении в отношении объекта

недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Ниязов Тимур Сабинович, адрес - Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Ленина, д.33 А, кв. 76.

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

- 05:48:000029:7, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Хизроева, во дворе жилых домов №№ 23 – 25, правообладатель – Ниязов Тимур Сабинович. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под проектирование и строительство здания офиса.

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

5.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/01-015 от 29 января 2021 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:

- в нарушение статьи 16 № 135-ФЗ отсутствуют сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- в нарушении статьи 11 № 135-ФЗ и п. 2 ФСО № 3 в отчете об оценке в разделе «ценообразующие факторы» приведены корректировки по состоянию на 01.01.2020 г., а в расчётах применены другие корректировки;

- отсутствует обоснование отбора наиболее подходящих аналогов для расчётов в нарушение гл. 5 ФСО № 7 (диапазон стоимостей приведенных аналогов не соответствует ценовой зоне объекта оценки);

- не применена корректировка на местоположение (в отчете об оценке не описано локальное расположение объектов-аналогов по отношению к объекту-оценки);

- отсутствует пояснение расчётов корректировок на масштаб (стр.63);

- аналог № 3 приведен с значительными расхождениями по площади, что приводит к искажению итоговой стоимости при корректировках;

- аналог № 4 приведен с неверной площадью, без уточнения соответствия данных, что соответственно влияет на итоговую стоимость, соответственно данный аналог не применим (на скриншоте в описании указано, что земельный участок имеет параметры 40х40, что даёт площадь в 1600 м², а оценщик применил в расчётах площадь в 1200 м²).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:48:000029:7 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Далгатов Мурад Далгатovich – против
 Алиев Джамал Расулович – против
 Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против
 Батыраев Зубайру Магомедович – против
 Абаскулиев Руслан Тагиевич – против
 Решение принято единогласно.

5.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/01-015 от 29 января 2021 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.

б) 15 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-49/21 от 08.02.2021 г.), поступившего от Курбановой М.Ш. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Курбанова Маргарита Ширваниевна, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Институтская (Научная ст.) д. 2, этаж 1.

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

- 05:40:000056:1546, расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. И. Казака, д. 14 «п», правообладатель - Курбанова Маргарита Ширваниевна. Наименование – магазин, назначение – нежилое;

- 05:40:000059:155, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. И. Казака 14, участок А/Б, правообладатель - Курбанова Маргарита Ширваниевна. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под магазин, для прочих объектов лесного хозяйства;

- 05:40:000055:725, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. И. Казака, правообладатель - Курбанова Маргарита Ширваниевна. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под кафе «Елки-палки», для прочих объектов лесного хозяйства;

- 05:40:000055:679, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. И. Казака 11 «д», правообладатель - Курбанова Маргарита Ширваниевна. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под кафе «Елки-палки», для прочих объектов лесного хозяйства;

- 05:40:000059:680, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. И. Казака 11 «г», правообладатель - Курбанова Маргарита Ширваниевна. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, для размещения объектов торговли.

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

6.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 21/02-026, № 21/02-020, № 21/02-021 № 21/02-018, № 21/02-019 от 05 февраля 2021 г. не соответствуют 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:

1) отчет об оценке № 21/02-026 от 05 февраля 2021 г.:

- в рамках затратного подхода в отчете об оценке отсутствует обоснование расчёта функционального износа объекта-оценки. В описание проведено в общих чертах и не проведён анализ на виды функционального износа (устранимый и не устранимый) касательно самого объекта. Приведённая формула не соответствует описанию её значений. (стр.68);

- не обоснован отказ от применения доходного подхода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить. Ввиду развитости рынка коммерческой недвижимости, сдающиеся в аренду, отказ от применения Доходного подхода видится некорректным. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения подхода, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подхода, используемых оценщиком. (стр.56);

- при применении сравнительного подхода оценщик применил аналоги расположенные на окраине города, в низкой ценовой зоне, тогда как на рынке достаточно предложений по объектам коммерческого назначения, расположенные в центральной части города. Отсутствует обоснование по каким параметрам отбирались объекты-аналоги участвующие в расчётах;

- отсутствует пояснения расчётов данных корректировок на местоположение (+16%; +16; 0%) (стр.73)

- отсутствует расчёт корректировки на масштаб. В отчете об оценке не приведены пояснения расчётов на фактор масштаба (стр.74);

- отсутствует расчёт корректировки на состояние отделочных работ. (не приведены пояснения расчётов на фактор «отделочные «работы»») (стр.75);

- не применена поправка на «Красную линию», т.к. объект-оценки и аналоги являются объектами коммерческого назначения;

- в нарушение гл. 8 ФСО № 7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, оценщиком не проанализированы достоинства и недостатки двух подходов (затратный и сравнительный). Итоговая рыночная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости, расположенного по ул. И.Казака, 14 составляет 21 712 руб./м²,

что существенно ниже, чем минимальная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости расположенные по ул. И.Казака, которая по данным анализа рынка проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр» составляет 43 750 руб./м², (средняя стоимость 1 м² составляет 75 676 руб./м²), что свидетельствует о неверном подборе аналогов и некорректных расчётах.

2) отчет об оценке № 21/02-020 от 05 февраля 2021 г.:

- отсутствует пояснение расчётов в обосновании корректировок на местоположение и торг (стр.70, 71);

- отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из данных о ценах предложений с объектами недвижимости (стр.48);

При достаточно развитом рынке недвижимости (земельные участки коммерческого назначения) оценщик привёл аналоги, расположенные ближе к окраине, в другой ценовой зоне, тогда как в интернете достаточно объявлений по объектам-аналогам, расположенные в районе расположения объекта-оценки.

В проведённом анализе фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен, минимальная рыночная стоимость 1 м², коммерческой недвижимости составляет 3 830 руб./м², что существенно ниже, чем минимальная цена за земельные участки коммерческого назначения, расположенные по ул. М. Ярагского и И.Казака, которая по данным анализа рынка, проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр» составляет 31 666 руб./м², что свидетельствует о неверном подборе аналогов.

3) отчет об оценке № 21/02-021 от 05 февраля 2021 г.:

- отсутствуют пояснения расчётов значений корректировок на местоположение и площадь (стр.67 и 68)

- отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из данных о ценах предложений с объектами недвижимости, т.е. в отчете об оценке приведены аналоги, расположенные ближе к окраине, в другой ценовой зоне, тогда как в интернете достаточно объявлений по объектам-аналогам, расположенные в районе расположения объекта-оценки (стр.45);

- не применена поправка на «Красную линию», т.к. объект-оценки и аналоги являются объектами коммерческого назначения. В проведённом анализе фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен, минимальная рыночная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости составляет 3 830 руб./м², что существенно ниже, чем минимальная цена за земельные участки коммерческого назначения, расположенные по ул. М. Ярагского и И. Казака, которая по данным анализа рынка, проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр», составляет 31 666 руб./м², что свидетельствует о неверном подборе аналогов.

4) отчет об оценке № 21/02-018 от 05 февраля 2021 г.:

- отсутствует пояснение расчётов в обосновании внесённых корректировок на местоположение и торг (стр.68, 69);

- отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из данных о ценах предложений с объектами недвижимости;

5) отчет об оценке № 21/02-019 от 05 февраля 2021 г.:

- отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из данных о ценах предложений с объектами недвижимости (в отчете об оценке приведены аналоги, расположенные ближе к окраине, в другой ценовой зоне) (стр.45);

- не применена поправка на «Красную линию», т.к. объект-оценки и аналоги являются объектами коммерческого назначения.

В проведенном анализе фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен, минимальная рыночная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости составляет 3 830 руб./м², что существенно ниже, чем минимальная цена за земельные участки коммерческого назначения, расположенные по ул. М. Ярагского и ул. И. Казака, которая по данным анализа рынка, проведенным специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр», составляет 31 666 руб./м², что свидетельствует о неверном подборе аналогов.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000056:1546, 05:40:000059:155, 05:40:000055:725, 05:40:000055:679, 05:40:000059:680 в размере их рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич – против

Решение принято единогласно.

6.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/02-026, № 21/02-020, № 21/02-021 № 21/02-018, № 21/02-019 от 05 февраля 2021 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 отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

7) 15 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-ПГ-57/21 от 12.02.2021 г.), поступившего от Газиевой З.Б., Омаров А.К. (единое землепользование) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Газиева Зухра Багаутдиновна, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Кизлярская, д. 20.

Ф.И.О. физического лица. – Омаров Арсен Камалудинович, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Крамского, д. 19.

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

- 05:40:0000064:18, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ирчи Казака, 116, правообладатель – Гагиева Зухра Багаутдиновна, Омаров Арсен Камалудинович (единое землепользование). Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под рынок, для прочих объектов лесного хозяйства.

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

7.1. СЛУШАЛИ:

Абдурахманова Д.И. - проинформировала о поступлении ходатайства от 5 марта 2021 года от Гагиевой З.Б., Омарова А.К. о переносе рассмотрения заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости. Предложила перенести с 5 марта 2021 г. на 12 марта 2021 г.

ГОЛОСОВАЛИ: за перенос рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000064:18:

Эминов Заур Эминович – за

Далгатов Мурад Далгатович – за

Алиев Джамал Расулович – за

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

Решение принято единогласно.

7.2. РЕШИЛИ:

перенести рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:0000064:18 на 12 марта 2021 г.

8) 15 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-590/21 от 08.02.2021 г.), поступившего от Мурзаева К.И. руководителя ОАО по перевалке и обеспечению нефтепродуктами «Дагнефтепродукт» об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ОАО по перевалке и обеспечению нефтепродуктами «Дагнефтепродукт» (ОГРН 1050560000303, ИНН 0560028859), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ш.Аэропорта, д. 1.

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

- 05:40:000057:4665, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра I, 58, правообладатель - ОАО по перевалке и обеспечению нефтепродуктами «Дагнефтепродукт». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под АЗС;

- 05:40:000057:4666, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра I, 58, правообладатель - ОАО по перевалке и обеспечению нефтепродуктами «Дагнефтепродукт». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под АЗС.

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

8.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 21/01-10 и № 21/01-11 от 29 января 2021 г. не соответствуют 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 статьи 16 № 135-ФЗ отсутствуют сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- в нарушение гл. 5 ФСО № 7 отсутствует обоснование отбора наиболее подходящих аналогов для расчётов. В отчете об оценке приведены аналоги, расположенные в другой части города (низкой ценовой зоне), соответственно диапазон стоимостей приведенных аналогов не соответствует ценовой зоне объекта оценки);

- отсутствуют пояснения расчётов корректировок на местоположение и масштаб (стр.67 и 68).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000057:4665, 05:40:000057:4666, в размере их рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич – против

Решение принято единогласно.

8.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчетов об оценке № 21/01-10 и № 21/01-11 от 29 января 2021 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.

9) 15 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-338/20 от 26.01.2021 г.), поступившего от исполняющего обязанности директора Филиала «Радиотелевизионный передающий центр Республики Дагестан» ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» Акимова А.А. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – Филиал «Радиотелевизионный передающий центр Республики Дагестан» ФГУП «Российская телевизионная и

радиовещательная сеть» (ИНН 7717127211), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. М. Гаджиева, д. 182.

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

- 05:28:000037:25, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кулинский район, с. Цовкра-1, в местности Лу-латта, правообладатель – Российская Федерация. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для установки технического оборудования телерадиовещания, размещения иных объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики;

- 05:28:000016:1, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кулинский район, с. Вихли, правообладатель – Российская Федерация. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – под объекты связи, радиовещания, телевидения и информатики;

- 05:27:000062:12, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Дахадаевский район, с. Харбук, правообладатель – Российская Федерация. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для установки телерадиоретранслятора.

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

9.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - отчеты об оценке № 20/12-092-Н, 20/12-092/1-Н, № 20/12-092/2-Н от 23 декабря 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 объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:28:000037:25, 05:28:000016:1, 05:27:000062:12 в размере их рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Далгатов Мурад Далгатович – за

Алиев Джамал Расулович – за

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

Решение принято единогласно.

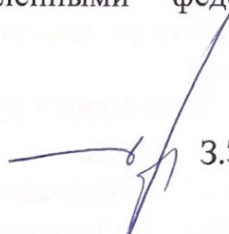
9.2. РЕШИЛИ:

определить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимости, установленной в отчетах об оценке.

Содержание и оформление представленных отчетов об оценке № 20/12-092-Н, 20/12-092/1-Н, № 20/12-092/2-Н от 23 декабря 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.

Председатель комиссии



З.Э. Эминов

Секретарь комиссии



Д.И. Абдурахманова