



**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

29.03.2021 № 17-94

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

25 марта 2021 г.

№ _____

Комиссия (в составе):

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Заур Эминович
Эминов | - министр по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (председатель комиссии) |
| Вячеслав Леонтьевич
Нитенко | - заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Дагестан (заместитель председателя комиссии) |
| Джамал Расулович
Алиев | - уполномоченный по правам человека в Республике Дагестан |
| Салимхан Магомедбегович
Ахмедов | - первый заместитель Главы администрации городского округа «город Махачкала» |
| Саид Ахмедханович
Нинаналов | - ученый секретарь ФГБНУ «Институт проблем геометрии ДНЦ РАН» |
| Магомед Алаудинович
Абдурахманов | - генеральный директор Ассоциации фермерских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов |
| 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»

Насир Магомедович
Гаджиев

- член Саморегулируемой организации
«Региональная ассоциация оценщиков»

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) 16 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-ПГ-64/21 от 05.03.2021 г.), поступившего от Багирова А.Д. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Багиров Айдын Джафарович, адрес: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Эрлиха, д 40, корп. 10.

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

- 05:42:0000000:24543, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, трасса Ростов-Баку (Северный пост ГАИ), правообладатель – Багиров Айдын Джафарович. Назначение – нежилое. Наименование – нежилое помещение (сооружение СТО «Автосервис»).

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 № 329/12 от 22 декабря 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:

- в нарушение ФСО №-7, гл.5 в отчете об оценке отсутствуют:

а) анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с

указанием интервала значений цен, отсутствуют ссылки и скриншоты на источник информации на анализ рынка. Данный анализ позволяет произвести корректную выборку аналогов и расчёты с использованием Сравнительного подхода.

б) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

- в рамках доходного подхода (ФСО №-7, гл.7, п.23) в отчете об оценке:

а) некорректно подобраны аналоги (отсутствуют пояснения источника информации) (стр.44-45);

б) отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из приведённой выборки (стр.24-28);

в) некорректно подобраны объекты схожие по площади (аналог № 4 - 2500 м², аналог № 8 - 1 300 м², аналог № 2 - 2 000 м², аналог № 15 - 1 150 м²) с объектом оценки;

г) отсутствует корректировка на местоположение объектов-аналогов по отношению к объекту-оценки, т.к. объекты-аналоги расположены в центральной части города, а объект-оценки расположен на окраине города (в районе Северного поста ГАИ);

- не обоснован отказ от использования сравнительного подхода. При развитости рынка недвижимости, отказ от применения данного вида подхода является ошибочным, т.к. в интернете достаточное количество объявлений по продаже зданий из сегмента, к которому относится объект-оценки;

- отсутствует анализ на наличие или отсутствие предложений по продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000000:24543 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич - против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович - против

Абдурахманов Магомед Алавудинович - 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 № 329/12 от 22 декабря 2020 г. не соответствует 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.

2) 16 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-102/21 от 10.03.2021 г.) от Магомедова А.М. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Магомедов Абулкасум Магомедович, адрес: Республика Дагестан, г. Избербаш, ул. В. Эмирова, 44.

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

- 05:49:000042:302, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Избербаш, ул. Лермонтова, правообладатель – Магомедов Абулкасум Магомедович. Наименование – здание магазина, назначение – нежилое.

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

2.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - отчет об оценке № 14 от 16 февраля 2021 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 05:49:000042:302 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич - за

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович - за

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

Гаджиев Насир Магомедович - за

Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 14 от 16 февраля 2021 г. соответствует 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. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-1248/21 от 15.03.2021 г.) от индивидуального предпринимателя Джапаровой Р.А.

об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – индивидуальный предприниматель Джапарова Раиса Александровна (ОГРНИП 3180571000063648, ИНН 261405572756), адрес - Республика Дагестан, г. Махачкала, с/т «Пластик», д. (уч.) 165.

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

- 05:40:000060:35, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Гамидова, 49, правообладатель – Джапарова Раиса Александровна. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – для хозяйственной деятельности; для размещения коммунальных, складских объектов.

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

3.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э - отчет об оценке № 4 от 3 февраля 2021 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 кадастровыми номерами 05:42:000049:107 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич - за

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович - за

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

Гаджиев Насир Магомедович – за

Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 4 от 3 февраля 2021 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.

4) 16 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-1049/21 от 03.03.2021 г.) от генерального директора ООО ТЦ «Громада» Агаметовой З.М. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО ТЦ «Громада» (ОГРН 1020502524338 ИНН 0561015299), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ирчи Казака, д. 116.

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

- 05:40:000060:652, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ирчи Казака, 35 «а», 3У1. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под административные здания, магазины, павильоны и киоски; для прочих объектов лесного хозяйства.

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 № 752/20 от 14 декабря 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:

- в нарушение п. 8 е гл. 3 ФСО № 3 в отчете об оценке отсутствуют данные на каком основании проведена оценка по определению рыночной стоимости объекта оценки;

- 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»;

- в нарушение п. 5 гл. 2 ФСО № 3 в отчете об оценке некорректно указана оспариваемая площадь (11 11 м², вместо 11 114 м²);

- в нарушение п. 11 (б, в, д) гл. 5 ФСО №7 не определен сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

- отсутствует анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект;

- объем исследований не соответствует принципу достаточности;

- в нарушение п. 22 гл. 7 ФСО № 7:

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

б) в рамках сравнительного подхода объект-аналог № 2 не сопоставим по площади с объектом оценки. Площадь аналога № 2 меньше площади объекта-оценки в 26 раз

в) ссылки на объекты-аналоги являются некорректными.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000060:652 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против
 Нитенко Вячеслав Леонтьевич - против
 Алиев Джамал Расулович – против
 Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против
 Нинаналов Саид Ахмедханович - против
 Абдурахманов Магомед Алавуудинович - против
 Батыраев Зубайру Магомедович – против
 Абаскулиев Руслан Тагиевич – против
 Гаджиев Насир Магомедович - против
 Решение принято единогласно.

4.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 752/20 от 14 декабря 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.

5) 16 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-951/21 от 25.02.2021 г.) от генерального директора ООО «Лачин 3» Ильясовой Г.К. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО «Лачин 3» (ОГРН 1020502623570 ИНН 0562047818), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Абубакарова, д. 12.

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

- 05:40:000046:4257, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Абубакарова, д. 12, правообладатель – ООО «Лачин 3». Наименование – нежилое здание (Литер «А1»), назначение – нежилое.

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

5.1. СЛУШАЛИ:

секретарь комиссии – Абдурахманова Д.И. объявила о самоотводе члена Комиссии:

Насира Магомедовича Гаджиева - члена Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков»

Эминов З.Э. - отчет об оценке № 21/02-012 от 1 февраля 2021 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 05:40:000046:4257 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич - за

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович - за

Абдурахманов Магомед Алавудинович - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – 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 № 21/02-012 от 1 февраля 2021 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.

6) 16 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-1083/21 от 05.03.2021 г.), поступившего от генерального директора ООО «Рубас-2» Багирова А.Д. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО «Рубас-2» (ОГРН 1150542000080 ИНН 0542001999), адрес: Республика Дагестан, г. Дербент, пер. В. Чапаева, д. 64.

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

- 05:07:000113:236; расположенного по адресу: Республика Дагестан, Дербентский район, с. Арабляр, на побережье Каспийского моря, правообладатель – ООО «Рубас-2». Наименование – конюшня (Литер «И»), назначение – нежилое.

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

6.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - отчет об оценке № 329/12 от 21 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 объекта недвижимости с кадастровым номером 05:07:000113:236 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за
 Нитенко Вячеслав Леонтьевич - за
 Алиев Джамал Расулович – против
 Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за
 Нинаналов Саид Ахмедханович - за
 Абдурахманов Магомед Алавуудинович - 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 № 329/12 от 21 декабря 2020 г. соответствует 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. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-950/21 от 26.02.2021 г.), поступившего от генерального директора АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс» Курбанова С.Г. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – акционерное общество «Акционерный строительно-промышленный комплекс» (ОГРН 1020502530091, ИНН 0541001146) адрес - Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5.

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

- 05:40:000060:10055, расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер А, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – административное здание, назначение – нежилое;

- 05:40:000060:10057, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер Г12, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – нежилое здание, назначение – нежилое;

- 05:40:000060:10058, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер Г, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – бокс, назначение – нежилое;

- 05:40:000060:10059, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер А, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – склад, назначение – нежилое.

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

7.1. СЛУШАЛИ:

секретарь комиссии – Абдурахманова Д.И. объявила о самоотводе члена Комиссии:

Насира Магомедовича Гаджиева - члена Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков»

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 21/02-027, № 21/02-028, № 21/02-030 № 21/02-029 от 20 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 отчетов об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

1) отчет об оценке № 21/02-027 от 20 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.79);

- 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 данного вида 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;

- некорректное обоснование корректировки на местоположение. Объект оценки расположен в центральной части города, а объекты-аналоги на окраине.

- 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. Крылова 15 составляет 6 321 руб./м², что существенно ниже, чем минимальная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости расположенные в районе расположения объекта оценки, которая по данным анализа рынка проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр» составляет 29 610 руб./м², (средняя стоимость 1 м² составляет 63 759 руб./м²), что свидетельствует о неверном подборе аналогов и некорректных расчётах.

2) отчет об оценке № 21/02-028 от 20 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.79);

- 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 данного вида 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;

- некорректное обоснование корректировки на местоположение. Объект оценки расположен в центральной части города, а объекты-аналоги на окраине.

- 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;

3) отчет об оценке № 21/02-029 от 20 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.73);

- 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 данного вида 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;

- некорректное обоснование корректировки на местоположение. Объект оценки расположен в центральной части города, а объекты-аналоги на окраине.

4) отчет об оценке № 21/02-030 от 20 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.73);

- необоснованно завышен функциональный износ;

- 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;

- некорректное обоснование корректировки на местоположение. Объект оценки расположен в центральной части города, а объекты-аналоги на окраине.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000060:10055, 05:40:000060:10057, 05:40:000060:10058, 05:40:000060:10059 в размере их рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич - против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович - против

Абдурахманов Магомед Алавудинович - против

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

7.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленных отчетов об оценке 21/02-027, № 21/02-028, № 21/02-030 № 21/02-029 от 20 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.

Председатель комиссии



З.Э. Эминов

Секретарь комиссии



Д.И. Абдурахманова