



**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: mjo.estate@e-dag.ru

28.05.2021 № 178

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

27 мая 2021 г.

№ 178

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 |
| Саид Ахмедханович
Нинаналов | - ученый секретарь ФГБНУ «Институт проблем геометрии ДНЦ РАН» |
| Руслан Тагиевич
Абаскулиев | - руководитель центра поддержки экспорта РД ГАУ «Центр поддержки предпринимательства Республики Дагестан» |
| Зубайру Магомедович
Батыраев | - исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований 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:

Зираров Т.М. – заместитель начальника отдела ГКО ГБУ РД «Дагтехкадастр».

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) 15 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-ПГ-176/21 от 29.04.2021 г.), поступившего от Алистанова Расула Магомедовича об установлении в отношении объекта недвижимости его 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:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 2020-12/301 от 11 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:

- 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:

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

1.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 2020-12/301 от 11 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.

2) 16 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-175/21 от 29.04.2021 г.) от Адистанова Расула Магомедовича 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».

2.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 2020-12/302 от 11 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:

- 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:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 2020-12/302 от 11 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.

3) 16 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-177/21 от 19.04.2021 г.) от Алистанова Расула Магомедовича 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 которых оспариваются результат определения кадастровой стоимости осуществлено ГБУ РД «Дагтехкадастр».

3.1. СЛУШАЛИ:

Эминова З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ «Дагтехкадастр» – отчет об оценке № Д-2020-09/303 от 11 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:

- 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:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

3.2. 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.

4) 16 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-204/21 от 11.05.2021 г.) от Магомедова Шамиля Валиевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Магомедов Шамиль Валиевич, адрес - Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Институтская, д. 2, 1 этаж.

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

- 05:40:000078:1357, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Комсомольский, в районе Ипподрома, участок А,Б, правообладатель – Магомедов Шамиль Валиевич. Категория земель – земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под многоэтажную жилую застройку (высотная застройка).

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

4.1. 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 № 21/04-044 от 30 апреля 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 05:40:000078:1357 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – за

В соответствии с абзацем 2 пункта 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24 августа 2020 г. № П/0311, при равенстве голосов решение комиссии считается принятым в пользу заявителя.

4.2. РЕШИЛИ:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/04-044 от 30 апреля 2021 г. 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.

5) 16 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-2279/21 от 11.05.2021 г.) от генерального директора ООО «Железобетон» Сулейманова Арифа Летифовича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО «Железобетон» (ОГРН 1140571000382 ИНН 0571003550), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Амет-Хана Султана, 10 км.

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

- 05:40:000077:3085, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, в районе ТЗБ, правообладатель – ООО «Железобетон». Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – под многоэтажную жилую застройку, для многоэтажной застройки;

- 05:40:000077:3086, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, в районе ТЗБ, правообладатель – ООО «Железобетон». Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – под многоэтажную жилую застройку, для многоэтажной застройки;

- 05:40:000037:11915, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Акушинского, 401, правообладатель – ООО «Железобетон». Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для многоэтажной застройки.

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. – в целях всестороннего изучения, а также проверки соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчетов об оценке № 21/04-023, № 21/04-024, № 21/04-025 от 30 апреля 2021 г. предложил перенести рассмотрение заявления генерального директора ООО «Железобетон» Сулейманова Арифа Летифовича на следующее заседание комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ: за перенос рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000077:3085, 05:40:000077:3086, 05:40:000037:11915:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Алиев Джамал Расулович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Решение принято единогласно.

5.2. РЕШИЛИ:

перенести рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000077:3085, 05:40:000077:3086, 05:40:000037:11915 на следующее заседание комиссии.

6) 16 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2319/21 от 28.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ООО «Чайка-2» Гогамова Магомеда Алиевича 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 «Чайка-2» (ОГРН 1040501999845, ИНН 0542026753), адрес - Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, д. 53 корп. А.

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

- 05:42:000059:5, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, правообладатель – общество с ограниченной ответственностью «Турбаза «Чайка». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения туристической базы «Чайка», для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

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

6.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 10/03 от 17 марта 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 гл. 5 ФСО № 7 в отчете об оценке:

а) не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит в районе расположения объекта-оценки и данных, позволяющих составить представление о ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

б) отсутствует 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; Приведённый анализ цен предложений, относится к сегменту ИЖС, а не к рекреации;

в) не проведён 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;

г) отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости рекреационного назначения, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) не проведены основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (например: развитие рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы);

е) не проведён анализ наиболее эффективного использования объекта-оценки по виду разрешенного использования;

- в рамках сравнительного подхода в отчете об оценке:

а) не корректно подобраны аналоги по площади. Площадь объекта-оценки превосходит площади объектов-аналогов №-1 и №-2 в 48 раза;

б) не внятная корректировка на площадь объектов-аналогов по отношению к объекту-оценки, не корректные корректировки. В отчете об оценке отмечено, что в разделе 2.3.6 имеется обоснование расчёта, но данный раздел в отчёте отсутствует (стр. 55);

в) некорректно подобраны аналоги по назначению. Объект-оценки является объектом рекреационного назначения, а объекты-аналоги имеют ВРИ под индивидуальное жилищное строительство (не соответствие аналогов по ВРИ по отношению к объекту-оценки).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000059:5 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамаля Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

6.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 10/03 от 17 марта 2021 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.

7) 17 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2243/21 от 26.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ООО «Турбаза «Чайка» Гогомова Магомеда Алиевича 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 «Турбаза «Чайка» (ОГРН 1150542000190, ИНН 0542002600), адрес - Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, д. 53 корп. Б.

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

- 05:42:000059:3, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, правообладатель – общество с ограниченной ответственностью «Турбаза «Чайка». Категория земель: земли населённых пунктов. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения туристической базы «Чайка», для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

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

7.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 09/03 от 17 марта 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 гл. 5 ФСО № 7 в отчете об оценке:

а) не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит в районе расположения объекта-оценки и данных, позволяющих составить представление о ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

б) не проведён 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;

в) отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости рекреационного назначения, с приведением интервалов значений этих факторов;

г) не проведены основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (например: развитие рынка, спрос,

предложение, объем продаж, емкость рынка, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы);

д) не проведен анализ наиболее эффективного использования объекта-оценки по виду разрешенного использования;

- в рамках сравнительного подхода в отчете об оценке:

а) не корректно подобраны аналоги по площади. Площадь объекта-оценки превосходит площади объектов-аналогов № 1 и № 2 в 45,6 раз;

б) не внятная корректировка на площадь объектов-аналогов по отношению к объекту-оценки, не корректные корректировки. В отчете об оценке отмечено, что в разделе 2.3.6 имеется обоснование расчёта, но данный раздел в отчёте отсутствует (стр. 55);

в) некорректно подобраны аналоги по назначению. Объект-оценки является объектом рекреационного назначения, а объекты-аналоги имеют ВРИ под индивидуальное жилищное строительство (не соответствие аналогов по ВРИ по отношению к объекту-оценки).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000059:3 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

7.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчетов об оценке № 09/03 от 17 марта 2021 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. 10 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2324/21 от 28.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ООО «Регион» Исаева Митлина Исаевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО «Регион» (ОГРН 1050542006085, ИНН 0542006531), адрес - Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Приморская, д. 42.

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

- 05:42:000049:107, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Приморская, правообладатель – ООО «Регион». Наименование – нежилые (складские) помещения, назначение – нежилое.

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 № 11/03 от 15 марта 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 ФСО №-7, гл.5 отсутствует анализ рынка земельных участков складского назначения в г. Дербент. Не проведен 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.

- в рамках сравнительного подхода отсутствует обоснование отбора/отказа объектов-аналогов в приведённой выборке анализа фактических данных о ценах предложений;

- объекты-аналоги № 1, № 2 и № 3 не соответствуют объекту оценки по виду разрешенного использования (объект оценки относится к складским помещениям, а объекты-аналоги №3 к ИЖС). Отсутствуют корректировки на вид разрешённого использования. (стр. 49);

- некорректно присвоена корректировка на торг (условия продажи). В отчете указано, что средняя корректировка на торг составляет 10,8%, тогда как на скриншоте средняя корректировка составляет 11.5% (стр.50);

- в расчётах не ясно значение цифр при Корректировке на коммуникации и в столбце «Площадь участка» так же указаны другие цифры.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000059:3 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

8.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 11/03 от 15 марта 2021 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.

9) 17 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2325/21 от 28.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ХООО «Компания «Эдельвейс» Исаева Митлина Исаевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ХООО «Компания «Эдельвейс» (ОГРН 1020502003301, ИНН 0542009035) адрес - Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии.

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

- 05:42:000062:19, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии, правообладатель – хозяйственное общество с ограниченной ответственностью «Компания «Эдельвейс». Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения торгового центра, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

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

9.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 07/03 от 16 марта 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 ФСО № 7, гл.5 отсутствует анализ рынка земельных участков складского назначения в г. Дербент. Не проведён 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.

- в рамках сравнительного подхода отсутствует обоснование отбора/отказа объектов-аналогов в приведённой выборке анализа фактических данных о ценах предложений;

- некорректно выбраны объектно-аналоги (в приведённой выборке анализа цен предложений не ясно по каким параметрам и из какого исследованного рынка выбраны данные аналоги);

- объект-аналог № 2 уступает в площади объекту-оценки в 21 раз (9 500 м² и 450 м²). Необоснованный отказ от выбора участков с большими площадями;

- в приложенном скриншоте по объекту-аналогу № 3 не соответствие информации. В расчётной таблице указана площадь 2 500 м², а в скриншоте 900 м². Данный аналог не применим (стр.68);

- некорректно подобраны аналоги № 2 и № 3. Объект оценки является объектом коммерческого назначения, а объекты-аналоги № 2 и № 3 под индивидуальное жилищное строительство.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000062:19 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

9.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 07/03 от 16 марта 2021 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.

10) 17 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2323/21 от 28.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ХООО «Компания «Эдельвейс» Исаева Митлина Исаевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ХООО «Компания «Эдельвейс» (ОГРН 1020502003301, ИНН 0542009035) адрес - Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии.

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

- 05:42:000062:60, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии, правообладатель – хозяйственное общество с ограниченной ответственностью «Компания «Эдельвейс». Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного

использования — для размещения торгового центра, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

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

10.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 05/03 от 16 марта 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 ФСО №-7, гл.5 отсутствует анализ рынка земельных участков складского назначения в г. Дербент. Не проведён 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;

- объем приведённых трёх аналогов под коммерцию не соответствуют принципу достаточности;

- в рамках сравнительного подхода отсутствует обоснование отбора/отказа объектов-аналогов в приведённой выборке анализа фактических данных о ценах предложений;

- некорректно выбраны объектно-аналоги (в приведённой выборке анализа цен предложений не ясно по каким параметрам и из какого исследованного рынка выбраны данные аналоги);

- объект-аналог № 2 уступает в площади объекту-оценки в 4,8 раз. Необоснованный отказ от выбора участков с большими площадями;

- в приложенном скриншоте по объекту-аналогу № 3 не соответствие информации. В расчётной таблице указана площадь 2 500 м², а в скриншоте 900 м². Данный аналог не применим (стр.68);

- некорректно подобраны аналоги № 2 и № 3. Объект оценки является объектом коммерческого назначения, а объекты-аналоги № 2 и № 3 под индивидуальное жилищное строительство.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000062:60 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович — против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич — против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович — против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович — против

Гаджиев Насир Магомедович – против
Решение принято единогласно.

10.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 05/03 от 16 марта 2021 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.

11) 17 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2326/21 от 28.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ХООО «Компания «Эдельвейс» Исаева Митлина Исаевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ХООО «Компания «Эдельвейс» (ОГРН 1020502003301, ИНН 0542009035) адрес - Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии.

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

- 05:42:000062:64, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии, правообладатель – хозяйственное общество с ограниченной ответственностью «Компания «Эдельвейс». Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения торгового центра, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

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

11.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 08/03 от 16 марта 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 гл. III ст. 8 п. (д) ФСО № 3 в отчете об оценке 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;

- в нарушение ФСО № 7, гл. 5 в отчете об оценке отсутствует анализ рынка земельных участков складского назначения в г. Дербент. Не проведен 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;

- объем исследований не соответствует принципу достаточности. В отчете приведены только 3 объекта-аналога под коммерцию;

- в рамках сравнительного подхода отсутствует обоснование отбора/отказа объектов-аналогов в приведённой выборке анализа фактических данных о ценах предложений;

- некорректно выбраны объектно-аналоги (в приведённой выборке анализа цен предложений не ясно по каким параметрам и из какого исследованного рынка выбраны данные аналоги);

- объект-аналог № 2 уступает в площади объекту-оценки в 4,8 раз. Необоснованный отказ от выбора участков с большими площадями;

- в приложенном скриншоте по объекту-аналогу № 3 не соответствие информации. В расчётной таблице указана площадь 2 500 м², а в скриншоте 900 м². Данный аналог не применим (стр.68);

- некорректно подобраны аналоги № 2 и № 3. Объект оценки является объектом коммерческого назначения, а объекты-аналоги № 2 и № 3 под индивидуальное жилищное строительство.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000062:64 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

11.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 08/03 от 16 марта 2021 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.

12) 17 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2322/21 от 28.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ХООО «Компания «Эдельвейс» Исаева Митлина Исаевича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ХООО «Компания «Эдельвейс» (ОГРН 1020502003301, ИНН 0542009035) адрес - Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии.

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

- 05:42:000062:203, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Дербент, ул. 345 Дагестанской Стрелковой Дивизии, правообладатель – хозяйственное общество с ограниченной ответственностью «Компания «Эдельвейс». Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – под транспорт.

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

12.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 06/03 от 16 марта 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 гл. III ст. 8 п. (д) ФСО № 3 в отчете об оценке 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;

- в нарушение ФСО № 7, гл. 5 в отчете об оценке отсутствует анализ рынка земельных участков складского назначения в г. Дербент. Не проведен 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;

- в нарушение ФСО № 7, гл. 5 объем исследований не соответствует принципу достаточности. В отчете приведены только 3 объекта-аналога под коммерцию;

- в рамках сравнительного подхода отсутствует обоснование отбора/отказа объектов-аналогов в приведённой выборке анализа фактических данных о ценах предложений;

- некорректно выбраны объектно-аналоги (в приведённой выборке анализа цен предложений не ясно по каким параметрам и из какого исследованного рынка выбраны данные аналоги);

- объект-аналог № 2 уступает в площади объекту-оценки в 4,8 раз. Необоснованный отказ от выбора участков с большими площадями;

- в приложенном скриншоте по объекту-аналогу № 3 не соответствие информации. В расчётной таблице указана площадь 2 500 м², а в скриншоте 900 м². Данный аналог не применим (стр.68);

- некорректно подобраны аналоги № 2 и № 3. Объект оценки является объектом коммерческого назначения, а объекты-аналоги № 2 и № 3 под индивидуальное жилищное строительство.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000062:203 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Алиев Джамал Расулович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

12.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 06/03 от 16 марта 2021 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.

Председатель комиссии

 З.Э. Эминов

Протокол вела

 Д.И. Абдурахманова