



**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

От. 07. 2021 № 177-205

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

29 июня 2021 г.

№ 177-205

**Комиссия (в составе):**

- |                                       |                                                                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вячеслав Леонтьевич<br>Нитенко        | - заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Дагестан (заместитель председателя комиссии) |
| Мурад Далгатович<br>Далгатов          | - уполномоченный по защите прав предпринимателей по Республике Дагестан                                     |
| Джамал Расулович<br>Алиев             | - уполномоченный по правам человека в Республике Дагестан                                                   |
| Магомед Алавуудинович<br>Абдурахманов | - генеральный директор Ассоциации фермерских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов                   |
| Саид Ахмедханович<br>Нинаналов        | - ученый секретарь ФГБНУ «Институт проблем геометрии ДНЦ РАН»                                               |
| Руслан Тагиевич<br>Абаскулиев         | - руководитель центра поддержки экспорта РД ГАУ «Центр поддержки предпринимательства Республики Дагестан»   |
| Насир Магомедович<br>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:

1. Абдурахманов М.А. – начальник отдела по актуализации налоговой базы по земельному налогу и взаимодействию с федеральными органами Администрации городского округа «город Махачкала».

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

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) 16 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2943/21 от 03.06.2021 г.), поступившего от генерального директора ЗАО Гостиница «Спорт» Пирмагомедова Д.П. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ЗАО Гостиница «Спорт» (ОГРН 1020502625296 ИНН 0562048473), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля, д. 37/100.

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

- 05:40:0000062:8737, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля, 37/100, правообладатель – ЗАО Гостиница «Спорт». Наименование – гостиница, назначение – нежилое.

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

#### 1.1. СЛУШАЛИ:

Нитенко В.Л. – в целях всестороннего изучения, а также проверки соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчета об оценке № 65/21 от 31 мая 2021 г. предложил перенести рассмотрение заявления генерального директора ЗАО Гостиница «Спорт» Пирмагомедова Д.П. на следующее заседание комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ: за перенос рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000062:8737:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович - за

Алиев Джамал Расулович – за

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

Гаджиев Насир Магомедович - за  
Решение принято единогласно.

### **1.2. РЕШИЛИ:**

перенести рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000062:8737 на следующее заседание комиссии.

2) 16 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-2942/21 от 03.06.2021 г.), поступившего от генерального директора ЗАО Гостиница «Спорт» Пирмагомедова Д.П. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ЗАО Гостиница «Спорт» (ОГРН 1020502625296 ИНН 0562048473), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля, д. 37/100.

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

- 05:40:0000055:52; расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля, правообладатель – ЗАО Гостиница «Спорт». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под здания гостиницы; для прочих объектов лесного хозяйства.

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

### **2.1. СЛУШАЛИ:**

Нитенко В.Л. – в целях всестороннего изучения, а также проверки соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчета об оценке № 66/21 от 31 мая 2021 г. предложил перенести рассмотрение заявления генерального директора ЗАО Гостиница «Спорт» Пирмагомедова Д.П. на следующее заседание комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ: за перенос рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000055:52:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за  
Далгатов Мурад Далгатович - за  
Алиев Джамал Расулович - за  
Абдурахманов Магомед Алаудинович - за  
Нинаналов Саид Ахмедханович – за  
Абаскулиев Руслан Тагиевич – за  
Гаджиев Насир Магомедович - за  
Решение принято единогласно.

### **2.2. РЕШИЛИ:**

перенести рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000055:52 на следующее заседание комиссии.

3) 16 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-2916/21 от 03.06.2021 г.) от представителя по доверенности ПЖСК «Каспийская гавань 2» Абдулгалимова Расула Магомедовича (доверенность от 09.03.2021 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ПЖСК «Каспийская гавань 2» (ОГРН 1160571062970, ИНН 0554002059; адрес: Республика Дагестан, г. Каспийск, пгт. Кирпичный, ул. Кирпичное шоссе, д. 1).

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

- 05:48:000010:2786, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Каспийск, между стадионом «Хазар» и «Автокемпингами», правообладатель – Администрации городского округа «город Каспийск». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка.

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

### 3.1. СЛУШАЛИ:

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

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

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/05-054 от 21 мая 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 05:48:000010:2786 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович - за

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за.

### 3.2. РЕШИЛИ:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-054 от 21 мая 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.

**4) 16 ч. 30 мин.** О рассмотрении заявления (вх. № 13-2878/21 от 02.06.2021 г.) от представителя по доверенности ООО «Регион» Алиловой Заремы Сулеймановны (доверенность от 7 декабря 2020 г. № 2) 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:

- 05:42:000000:20166, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Приморская, 42, правообладатель – ООО «Регион». Наименование – нежилые (складские) помещения, назначение – нежилое.

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

#### **4.1. СЛУШАЛИ:**

**Нитенко В.Л.** – озвучил замечания, представленные ГБУ «Дагтехкадастр» отчет об оценке № 01/03 от 15 марта 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, а именно:

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

а) анализ рынка объектов складского назначения. Не проведён анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка (складское), к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен, если рынок недвижимости неразвит и отсутствуют данные о ценах предложений по продаже (сдаче в аренду) с сопоставимым объектом недвижимости, недостаточно, то допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Данный анализ не проведён. Данный анализ позволяет определить возможность применения Сравнительного и Доходного подходов или отказ от их;

б) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, не проведён анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

в) объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Данное исследование не проведено;

- в рамках затратного подхода в отчете об оценке некорректно определен степень физического износа здания. Так, в выписке ЕГРН и в техническом паспорте отсутствуют данные по году постройки объекта-оценки, но в отчёте указано, что год постройки является 1980 год. При отсутствии данных по году постройки, применяется правило оценки физического износа зданий и

сооружений по степени износа конструктивных элементов, указанные в применённом сборнике УПВС и с применением сборника ВСН: 53-86;

- в нарушение ФСО №-7, гл.7, п. 23 (доходный подход) физическое состояние объекта-оценки в отчете об оценке приведено некорректно. В разных разделах отчета приведена разная оценка физического износа в сравнении с аналогами (стр.48).

**ГОЛОСОВАЛИ:** за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000000:20166 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич –против  
 Далгатов Мурад Далгатович - против  
 Алиев Джамал Расулович - против  
 Абдурахманов Магомед Алавуудинович - против  
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против  
 Абаскулиев Руслан Тагиевич – против  
 Гаджиев Насир Магомедович - против  
 Решение принято единогласно.

#### **4.2. РЕШИЛИ:**

отклонить заявление.

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 01/03 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.

**5) 16 ч. 40 мин.** О рассмотрении заявления (вх. № 13-2912/21 от 03.06.2021 г.) от представителя по доверенности ПЖСК «Позитив» Абдулгалимова Расула Магомедовича (доверенность от 9 марта 2021 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ПЖСК «Позитив» (ОГРН 1170571001017, ИНН 0554002443), адрес - Республика Дагестан, г. Каспийск, пгт. Кирпичный, ул. Кирпичное шоссе, д. 1.

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

- 05:48:000022:87, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, возле жилых домов войсковой части в районе Кирпичного завода, правообладатель – ПЖСК «Позитив». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка.

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».

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/05-052 от 21 мая 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 05:48:000022:87 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за  
 Далгатов Мурад Далгатович - за  
 Алиев Джамал Расулович - за  
 Абдурахманов Магомед Алаудинович - за  
 Нинаналов Саид Ахмедханович – за  
 Абаскулиев Руслан Тагиевич – за.

### **5.2. РЕШИЛИ:**

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-052 от 21 мая 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.

**б) 16 ч. 50 мин.** О рассмотрении заявления (вх. №13-2880/21 от 02.06.2021 г.), поступившего от представителя по доверенности ООО «Рубас 2» Алиловой Заремы Сулеймановны (доверенность от 7 декабря 2020 г. № 1) 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 объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 05:07:000113:225, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Дербентский район, с. Арабляр, на побережье Каспийского моря, правообладатель – ООО «Рубас 2». Наименование – спальный корпус (Литер «В»), назначение – нежилое.

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

### **6.1. СЛУШАЛИ:**

**Нитенко В.Л.** - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 04/03 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 гл. 5 ФСО № 7 в отчете об оценке:

а) отсутствует анализ рынка объектов рекреационного назначения. Не проведён анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Данный анализ позволяет произвести корректную выборку аналогов для расчёта с использованием Сравнительного подхода или отказ от применения Сравнительного подхода.

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

в) оценщиком не проведён объем исследований, определяющий принцип достаточности.

- в нарушение гл. 6 ФСО № 7 не корректно проведён анализ наиболее эффективного использования для выявления наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. Оценщик описывает как наиболее эффективное использование в качестве нежилого здания. Но под не жилым зданием понимается здание любого назначения кроме как жилое. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода;

- в нарушение п.24 гл.7 ФСО № 7 (затратный подход) в отчете об оценке:

а) неверно применён коэффициент сборника УПВС. В отчёте применён коэффициент, относящийся к гостиницам /Сборник УПВС №26, том II, табл. 37 с объёмом здания 3000 м<sup>3</sup> с значением сборника 24,3/, тогда как в данном сборнике имеются коэффициенты для спальных корпусов «Сборник 5: Зданий здравоохранения — Отдел II. Санатории, дома отдыха, турбазы — Таблица 18. Спальные корпуса значение 28,7 где коэффициент подбирается исходя не из объёма здания, а из вместимости спального корпуса, по данному факту так же не проведён анализ на количество вмещаемости отдыхающих в данном здании. Соответственно подлежит пересмотру и оценку физического износа здания /Удельные вес конструктивных элементов зданий в процентах;

б) некорректно применено правило оценки физического износа конструктивных элементов здания;

в) чрезмерно необоснованно завышен физический износ здания, который по данным расчёта оценщика составляет 76%, что свидетельствует о том, что данное здание подлежит сносу, восстанавливать его экономически нецелесообразно, но судя по фото зданию достаточно провести капитальный ремонт помещений и фасада с заменой инженерных коммуникаций (стр.33-36);

- в нарушение п. 22 гл.7 ФСО № 7 (сравнительный подход) в отчете об оценке отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов. Объекты-аналоги, отобранные для сравнительных расчётов не сопоставимы с объектом-оценки по



местоположению и назначению. Так, объект-аналог № 1 расположен по Сулакской трассе (150 м. до моря), не проведена корректировка на близость к морю. Объект-аналог № 2 расположен в г. Махачкала по пр. Амет-Хана Султана и не сопоставим с объектом-оценки, объект-аналог № 3 расположен в г. Дербент и не ясно назначение данного объекта. Некорректное обоснование на местоположение (стр.53).

**ГОЛОСОВАЛИ:** за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:07:000113:225 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич –против  
 Далгатов Мурад Далгатович - против  
 Алиев Джамал Расулович - против  
 Абдурахманов Магомед Алавудинович - против  
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против  
 Абаскулиев Руслан Тагиевич – против  
 Гаджиев Насир Магомедович - против  
 Решение принято единогласно.

#### **6.2. РЕШИЛИ:**

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 04/03 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.

7) 17 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-2879/21 от 02.06.2021 г.) от представителя по доверенности ООО «Рубас 2» Алиловой Заремы Сулеймановны (доверенность от 7 декабря 2020 г. № 1) 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 результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 05:07:000113:226; расположенного по адресу: Республика Дагестан, Дербентский район, с. Арабляр, на побережье Каспийского моря, правообладатель – ООО «Рубас 2». Наименование – спальный корпус (Литер «Б»), назначение – нежилое.

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

#### **7.1. СЛУШАЛИ:**

Нитенко В.Л. - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 02/03 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 гл. 5 ФСО № 7 в отчете об оценке:

а) отсутствует анализ рынка объектов рекреационного назначения. Не проведён анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Данный анализ позволяет произвести корректную выборку аналогов для расчёта с использованием Сравнительного подхода или отказ от применения Сравнительного подхода;

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

в) оценщиком не проведён объем исследований, определяющий принцип достаточности;

- в нарушение гл. 6 ФСО № 7 некорректно проведён анализ наиболее эффективного использования для выявления наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. Оценщик описывает как наиболее эффективное использование в качестве нежилого здания. Но под не жилым зданием понимается здание любого назначения кроме как жилое. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода;

- в нарушение п.24 гл.7 ФСО № 7 (затратный подход) в отчете об оценке:

а) неверно применён коэффициент сборника УПВС. В отчёте применён коэффициент, относящийся к гостиницам /Сборник УПВС №26, том II, табл. 37 с объёмом здания 3000 м<sup>3</sup> с значением сборника 24,3/., тогда как в данном сборнике имеются коэффициенты для спальных корпусов «Сборник 5: Зданий здравоохранения — Отдел II. Санатории, дома отдыха, турбазы — Таблица 18. Спальные корпуса значение 28,7 где коэффициент подбирается исходя не из объёма здания, а из вместимости спального корпуса, по данному факту так же не проведён анализ на количество вмещаемости отдыхающих в данном здании. Соответственно подлежит пересмотру и оценку физического износа здания /Удельные вес конструктивных элементов зданий в процентах;

б) некорректно применено правило оценки физического износа конструктивных элементов здания;

в) чрезмерно необоснованно завышен физический износ здания, который по данным расчёта оценщика составляет 76%, что свидетельствует о том, что данное здание подлежит сносу, восстанавливать его экономически нецелесообразно, но судя по фото зданию достаточно провести капитальный ремонт помещений и фасада с заменой инженерных коммуникаций (стр.33-36);

- в нарушение п.22 гл.7 ФСО № 7 (сравнительный подход) в отчете об оценке отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов. Объекты-аналоги, отобранные для сравнительных расчётов не сопоставимы с объектом-оценки по местоположению и назначению. Так, объект-аналог № 1 расположен

по Сулакской трассе (150 м. до моря), не проведена корректировка на близость к морю. Объект-аналог № 2 расположен в г. Махачкала по пр. Амет-Хана Султана и не сопоставим с объектом-оценки, объект-аналог № 3 расположен в г. Дербент и не ясно назначение данного объекта. Некорректное обоснование на местоположение (стр.53).

**ГОЛОСОВАЛИ:** за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:07:000113:226 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против  
 Далгатов Мурад Далгатович - против  
 Алиев Джамал Расулович – против  
 Абдурахманов Магомед Алавудинович - против  
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против  
 Абаскулиев Руслан Тагиевич - против  
 Гаджиев Насир Магомедович – против  
 Решение принято единогласно.

## **7.2. РЕШИЛИ:**

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчетов об оценке № 02/03 от 15 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 поступившего (вх. №13-2881/21 от 02.06.2021 г.) от представителя по доверенности ООО «Рубас-2» Алиловой Заремы Сулеймановны (доверенность от 7 декабря 2021 г. № 1) 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 результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 05:07:000113:234; расположенного по адресу: Республика Дагестан, Дербентский район, с. Арабляр, на побережье Каспийского моря, правообладатель – ООО «Рубас-2». Наименование – спальный корпус (Литер «А»), назначение – нежилое.

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

## **8.1. СЛУШАЛИ:**

**Нитенко В.Л.** - озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 03/03 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 гл.5 ФСО №7 в отчете об оценке:

а) отсутствует анализ рынка объектов рекреационного назначения. Не проведён анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Данный анализ позволяет произвести корректную выборку аналогов для расчёта с использованием Сравнительного подхода или отказ от применения Сравнительного подхода;

не проведён анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

в) оценщиком не проведен объем исследований, определяющий принцип достаточности;

- в нарушение гл. 6 ФСО № 7 некорректно проведён анализ наиболее эффективного использования для выявления наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. Оценщик описывает как наиболее эффективное использование в качестве нежилого здания. Но под не жилым зданием понимается здание любого назначения кроме как жилое. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода;

- в нарушение п.24 п.7 ФСО № 7 (затратный подход) в отчете об оценке:

а) неверно применён коэффициент сборника УПВС. В отчёте применён коэффициент, относящийся к гостиницам /Сборник УПВС №26, том II, табл. 37 с объёмом здания 3000 м<sup>3</sup> с значением сборника 22,7%, тогда как в данном сборнике имеются коэффициенты для спальных корпусов «Сборник 5: Зданий здравоохранения — Отдел II. Санатории, дома отдыха, турбазы — Таблица 18. Спальные корпуса значение 28,7 где коэффициент подбирается исходя не из объёма здания, а из вместимости спального корпуса, по данному факту так же не проведён анализ на количество вмещаемости отдыхающих в данном здании. Соответственно подлежит пересмотру и оценку физического износа здания /Удельные вес конструктивных элементов зданий в процентах;

б) чрезмерно необоснованно завышен физический износ здания, который по данным расчёта оценщика составляет 76%, что свидетельствует о том, что данное здание подлежит сносу, восстанавливать его экономически нецелесообразно, но судя по фото зданию достаточно провести капитальный ремонт помещений и фасада с заменой инженерных коммуникаций (стр.33-36);

- в нарушение п.22 гл.7 ФСО № 7 (сравнительный подход) в отчете об оценке отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов. Объекты-аналоги, отобранные для сравнительных расчётов не сопоставимы с объектом-оценки по местоположению и назначению. Так, объект-аналог № 1 расположен по Сулакской трассе (150 м. до моря), не проведена корректировка на близость к морю. Объект-аналог №2 расположен в г. Махачкала по пр. Амет-Хана Султана и не сопоставим с объектом-оценки, объект-аналог № 3 расположен

в г. Дербент и не ясно назначение данного объекта. Некорректное обоснование на местоположение (стр.53).

**ГОЛОСОВАЛИ:** за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:07:000113:234 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против  
 Далгатов Мурад Далгатович - против  
 Алиев Джамал Расулович – против  
 Абдурахманов Магомед Алаудинович - против  
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против  
 Абаскулиев Руслан Тагиевич - против  
 Гаджиев Насир Магомедович – против  
 Решение принято единогласно.

### **8.2. РЕШИЛИ:**

отклонить заявление.

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 03/03 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. №13-2915/21 от 03.06.2021 г.), поступившего от представителя по доверенности ПЖСК «ФЭМИЛИ–БЛОК-Б» Абдулгалимова Расула Магомедовича (доверенность от 9 марта 2021 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ПЖСК «ФЭМИЛИ–БЛОК-Б» (ОГРН 1160571060165, ИНН 0554001827) адрес - Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Кирпичное шоссе, д. 1.

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

- 05:48:000061:2794, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, в районе ПГСК «Дружба», правообладатель – Администрации городского округа «город Каспийск». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования –под строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов.

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

### **9.1. СЛУШАЛИ:**

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

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

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/05-053 от 21 мая 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 05:48:000061:2794 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за  
 Далгатов Мурад Далгатович - за  
 Алиев Джамал Расулович - за  
 Абдурахманов Магомед Алавуудинович - за  
 Нинаналов Саид Ахмедханович – за  
 Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

### **9.2. РЕШИЛИ:**

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-053 от 21 мая 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.

**10) 17 ч. 30 мин.** О рассмотрении заявления (вх. №13-2914/21 от 03.06.2021 г.), поступившего от представителя по доверенности ПЖСК «ФЭМИЛИ–БЛОК-В» Абдулгалимова Расула Магомедовича (доверенность от 9 марта 2021 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ПЖСК «ФЭМИЛИ–БЛОК-В» (ОГРН 1170571004933, ИНН 0554002820) адрес - Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Кирпичное шоссе, д. 1, каб. 3.

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

- 05:48:000061:3122, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, северная сторона существующего гаражно-строительного кооператива «Дружба», правообладатель – Администрации городского округа «город Каспийск». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования –многоэтажная жилая застройка.

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

### **10.1. СЛУШАЛИ:**

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

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

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/05-050 от 21 мая 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 05:48:000061:3122 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатovich - за

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алавудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

#### **10.2. РЕШИЛИ:**

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-050 от 21 мая 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.

**11) 17 ч. 40 мин.** О рассмотрении заявления (вх. №13-2911/21 от 03.06.2021 г.), поступившего от представителя по доверенности ПЖСК «ФЭМИЛИ-БЛОК-Д» Абдулгалимова Расула Магомедовича (доверенность от 9 марта 2021 г.) об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ПЖСК «ФЭМИЛИ-БЛОК-Д» (ОГРН 1160571061970, ИНН 0554001954) адрес - Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Кирпичное шоссе, д. 1.

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

- 05:48:000061:76, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, рядом с гаражно-строительными кооперативами «Север» и «Сигнал», правообладатель – Республика Дагестан. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка.



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

### **11.1. СЛУШАЛИ:**

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

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

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/05-051 от 21 мая 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 05:48:000061:76 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич –за

Далгатов Мурад Далгатovich - за

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алавуудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за.

### **11.2. РЕШИЛИ:**

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-051 от 21 мая 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.

**12) 17 ч. 50 мин.** О рассмотрении заявления (вх. №13-2913/21 от 03.06.2021 г.), поступившего от представителя по доверенности ПЖСК «ФЭМИЛИ-БЛОК-С» Абдулгалимова Расула Магомедовича (доверенность от 9 марта 2021 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ПЖСК «ФЭМИЛИ-БЛОК-С» (ОГРН 1160571056557, ИНН 0554001672) адрес - Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Кирпичное шоссе, д. 1.

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

- 05:48:000061:2783, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, в районе ПЖСК «Дружба», правообладатель – Администрации

городского округа «город Каспийск». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под строительство многоэтажных жилых многоквартирных домов.

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

### **12.1. СЛУШАЛИ:**

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

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

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/05-055 от 21 мая 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 05:48:000061:2783 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович - за

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алавудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за.

### **12.2. РЕШИЛИ:**

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-055 от 21 мая 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.

**13) 18 ч. 00 мин.** О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-3109/21 от 15.06.2021 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 объект недвижимости, в отношении которого оспаривается результат 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.

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

### **13.1. СЛУШАЛИ:**

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

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

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/04-023 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 05:40:000077:3085 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за  
Далгатов Мурад Далгатович - за  
Алиев Джамал Расулович - против  
Абдурахманов Магомед Алавудинович - за  
Нинаналов Саид Ахмедханович – за  
Абаскулиев Руслан Тагиевич - за

### **13.2. РЕШИЛИ:**

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/04-023 от 30 апреля 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.

**14) 18 ч. 10 мин.** О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-3110/21 от 15.06.2021 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 объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 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.

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

#### **14.1. СЛУШАЛИ:**

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

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

**Нитенко В.Л.** – отчет об оценке № 21/04-024 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 05:40:000077:3086 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович - за

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алавудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич - за

#### **14.2. РЕШИЛИ:**

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/04-024 от 30 апреля 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.

**15) 18 ч. 20 мин.** О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-3111/21 от 15.06.2021 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 объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права:

- 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.

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

### **15.1. СЛУШАЛИ:**

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

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

**Нитенко В.Л.** – озвучил замечания ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/06-025 от 11 июня 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 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.2 ФСО № 3, в разделе «Ценообразующие факторы» приведены корректировки по состоянию на 01.01.2020 г., а в расчётах применены другие корректировки, что допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение пользователей отчета;

- в рамках сравнительного подхода (п. 22 гл. 7 ФСО № 7) в отчете об оценке:

а) отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из приведённой выборки (стр.40);

б) некорректно проведена корректировка на местоположение, т.к. отсутствует анализ расположения объектов-аналогов. Так, при наличии в интернете объектов-аналогов, расположенные по пр. Акушинского (ближе к Новой автостанции), подходящие по виду разрешенного использования, с объектом-аналогом, в отчете приведены объекты-аналоги расположенные в другой части города в сторону Каспийска с другой ценовой зоной (аналог № 1 в районе Б/З «Дагестан», аналог № 2 в районе гостиницы «Джами», аналог № 7 район «Экспо-центра», аналог № 8 район Старого авторынка).

**ГОЛОСОВАЛИ:** за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000037:11915 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против  
Далгатов Мурад Далгатovich - против  
Алиев Джамал Расулович - против  
Абдурахманов Магомед Алавудинович - против  
Нинаналов Саид Ахмедханович – против  
Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

**15.2. РЕШИЛИ:**

отклонить заявление.

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/06-025 от 11 июня 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.

Заместитель председателя комиссии  
(председательствующий на заседании)

В.Л. Нитенко

Протокол вела

Д.И. Абдурахманова