



**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

06.07.2021 № ПТ-217

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

6 июля 2021 г.

№ ПТ-217

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)

Мурад Далгатович
Далгатов

- уполномоченный по защите прав
предпринимателей в Республике Дагестан

Джамал Расулович
Алиев

- уполномоченный по правам человека в
Республике Дагестан

Магомед Алаудинович
Абдурахманов

- генеральный директор Ассоциации фермерских
хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов

Саид Ахмедханович
Нинаналов

- ученый секретарь ФГБНУ «Институт проблем
геометрии ДНЦ РАН»

Зубайру Магомедович
Батыраев

- исполнительный директор Ассоциации «Совет
муниципальных образований Республики
Дагестан»

Насир Магомедович - член Саморегулируемой организации
Гаджиев «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. 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 Джамбулата Пирмагомедовича 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:

Эминов З.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 65/21 от 31 мая 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 п. 24 гл. 5 ФСО № 7 (затратный подход) ссылка на индекс перехода от цен 1991 года к 1 кварталу 2019 (47,12) не проверяемая. Данный индекс 47,12 в Письмах Минстроя России от 05.03.2019 № 7581-ДВ/09 и письме Минстроя России от 22.01.2019 № 1408-ЛС/09 отсутствует;

- в нарушение п. 22 ФСО № 7 в отчете об оценке отсутствует обоснование расчёта величины коэффициента вариации соответствует

требуемому значению - до 33 % (стр.65, таблица расчёта здания с использованием сравнительного подхода);

- в нарушение п. 28 гл. 8ФСО № 7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, в отчете об оценке присутствует расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При согласовании результатов полученные с применением трёх подходов, оценщик придал равный вес 0,333 всем трём подходам, тогда как наибольший вес должен иметь Сравнительный подход. Сравнительный подход отражает рыночную стоимость объектов-оценки т.к. имеется доступная информация на открытом рынке коммерческой недвижимости. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных для анализа позволяет оценщику ориентироваться на фактические цены предложений сходных объектов т.к. цена определяется рынком, который исследовал оценщик и ограничивается только корректировками сопоставимых аналогов (тогда как при использовании Затратного и Доходного подходов оценщик определяет стоимость на основе произведенных расчетов), также Сравнительный подход служит реальным отражением спроса и предложения на данный объект инвестирования, поскольку предложенная цена в наибольшей мере учитывает ситуацию на рынке.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000062:8737 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатovich - против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алаудинович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович - против

Решение принято единогласно.

1.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 65/21 от 31 мая 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.

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 Джамбулата Пирмагомедовича 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:

Эминов З.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 66/21 от 21 мая 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 п. 22 гл. 7 ФСО № 7 (сравнительный подход) в отчете об оценке отсутствует:

- описание локального расположения объекта-аналога № 4 для правильной корректировки на местоположение (к примеру: р-он Чёрные камни, федеральное шоссе...???)

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

- в отчете об оценке некорректно приведены объекты-аналоги № 2, № 3 и № 4. Так, объект-аналог № 2 расположен в районе торгового дома «Киргу» (низкая ценовая зона), что не соответствует местоположению. Объект-аналог № 3 расположен в промзоне, на окраине города. Объект-аналог № 4 за чертой города в районе Чёрных камней по ФАД.

- объект-аналог № 1 расположен в пригородном посёлке Красноармейск, что не соответствует объекту-оценки по местоположению.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000055:52 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатovich – против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алавуудинович - против

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

2.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 66/21 от 31 мая 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.

3) 16 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-244/21 от 08.06.2021 г.) от Алиева Хизри Тажиidinовича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Алиев Хизри Тажиidinович, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, Научный городок, ул. Институтская, д. 2.

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

- 05:40:000045:7265, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Акушинского, д. 15, правообладатель – Алиев Хизри Тажиidinович. Наименование – нежилое здание, назначение – нежилое.

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».

Эминов 3.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/05-065 от 28 мая 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:

- недостаточно обоснованный отказ от применения доходного подхода (гл. 3 ФСО № 1, гл. 7 ФСО № 7), учитывая значительное количество предложений по аренде объектов, аналогичных оцениваемому зданию. Ввиду развитости рынка коммерческой недвижимости и возможности коммерческого использования нежилого здания, отсутствует полноценный анализ рынка нежилой недвижимости

с приведением потенциально возможных аналогов, которые можно использовать в расчётах с применением сравнительного и доходного подходов.

- в нарушение гл. 7 ФСО № 7 (затратный подход) в отчете об оценке при расчёте стоимости строительно-монтажных работ с использованием справочника КО-ИНВЕСТ использованы индексы для Московской области, а не для Республики Дагестан. Также данные индексы не отражены в расчётной таблице «Расчёт восстановительной стоимости» (стр.74);

- в нарушение п. 23а гл. 7 ФСО № 7 (доходный подход) в отчете об оценке отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из приведённой выборки анализа цен предложений по аренде коммерческой недвижимости. В приведённой выборке оценщик почему-то отказывается от всех приведённых аналогов (возможно опечатка);

- отказ от использования сравнительного подхода (п. 22а гл. 7 ФСО № 7) является ошибочным., т.к. отражает наиболее вероятную цену на открытом рынке при развитом рынке коммерческой недвижимости в г. Махачкале.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000045:7265 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович - против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – за

3.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-065 от 28 мая 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.

4) 16 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-269/21 от 18.06.2021 г.) от Омарова Мисрихана Гусейновича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Омаров Мисрихан Гусейнович; адрес - Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. М. Горького, д. 82 «Б» кв. 10.

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

- 05:40:000034:818, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Кадырова, 4, правообладатель – Омаров Мисрихан Гусейнович.

Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – под строительство кафе;

- 05:40:000041:6419, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Орджоникидзе, д. 78 «В», правообладатель – Омаров Мисрихан Гусейнович. Наименование – нежилое. Назначение - ресторан.

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

4.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчеты об оценке № 31/20 от 29 декабря 2020 г., № 32//20 от 28 декабря 2020 г. не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

1) отчет об оценке 31/20 от 29 декабря 2020 г.:

- в нарушение гл. 5 ФСО № 7 в отчете об оценке основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки не соответствует проведенному анализу рынка недвижимости (стр.24);

- при достаточно развитом рынке недвижимости (земельные участки коммерческого назначения) в отчете об оценке приведены аналоги, расположенные в другой части города (низкой ценовой зоне).

2) отчет об оценке 32//20 от 28 декабря 2021 г.:

- в нарушение гл. 5 п. (д) ФСО № 7 в отчете об оценке отсутствуют основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки.

- в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, отсутствует пояснения значений весов подхода по всем 5 критериям

- также при согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением трёх подходов, оценщик Сравнительному подходу придал равный с Доходным подходом вес (0,4878). Сравнительному подходу, который имеет следовало дать больший вес, как подход, который отражает наиболее вероятную цену на открытом рынке при развитом рынке коммерческой недвижимости в г. Махачкале.

- затратному подходу, который имеет больший результат придан слишком маленький вес в размере 0,02439, что является ошибочным т.к. Затратный подход отражает стоимость затрат на воспроизводство объекта на открытом рынке имея достоверные данные о состоянии оцениваемого объекта с использованием технической документации, на которые опирался оценщик. Столь низкий коэффициент свидетельствует о том, что в Затратном подходе невозможно учесть те критерии, которые приведены в таблице и при невозможности оценить данные критерии следовало отказаться от затратного подход.

- доходному подходу следовало придать меньший вес, т.к. данный объект не используется и требующий отделки для потенциального инвестора, который учитывает доходность действующего здания, что отражает основную цель его функционирования - получение дохода собственником.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000034:818, 05:40:000041:6419 в размере их рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатovich - против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Гаджиев Нсир Магомедович - против

Батыраев Зубайру Магомедович – за

4.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленных отчетов об оценке № 31/20 от 29 декабря 2020 г., № 32//20 от 28 декабря 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

5) 16 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-247/21 от 09.06.2021 г.) от Багирова Айдына Джафаровича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

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

- 05:42:000000:24543, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, трасса Ростов-Баку (Северный пост ГАИ), правообладатель – Багиров Айдын Джафарович. Назначение – нежилое. Наименование – нежилое помещение (сооружение СТО «Автосервис»).

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

5.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 10/03 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 в отчете об оценке:

а) не определён сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

б) отсутствует анализ рынка объектов недвижимости нежилого назначения. Не проведён анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Данный анализ позволяет произвести корректную выборку аналогов и расчёты с использованием Сравнительного подхода или отказ от применения Сравнительного подхода;

в) 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;

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

- в нарушение п. 24 гл. 7 ФСО № 7 (затратный подход) в отчете об оценке отсутствует обоснование выбора коэффициента прибыли предпринимателя с минимальным значением 9,0%, а не 20,0% или среднее значение 14,5%. (стр.36);

- в нарушение п. 23 гл. 7 ФСО № 7 не обоснованный отказ от применения доходного подхода;

- в нарушение п. 2 гл. 7 ФСО № 7 (сравнительный подход) отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из приведённой выборки аналогов (стр.41);

- неверно подобраны аналоги по местоположению. Объект-аналог № 2 расположен в с. Мискинджа Докузпаринского района в 120 км. от объекта-аналога у границы с Азербайджаном. Объект-аналог № 3 в с. Белиджи, в 30 км. от объекта-оценки. Это разные ценовые зоны и по данному фактору они не сопоставимы, также оценщик не применил корректировки на местоположение;

- объекты-аналоги № 1 и № 3 не сопоставимы с объектом-оценки по площади, разница в площади отличается в 20 раз;

- объект-аналог № 3 не сопоставим с объектом-оценки по виду разрешенного использования. Объект-оценки имеет вид разрешенного использования под автосервис, а аналог № 3 под спорт-бар и автомойку.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, оценщиком не проанализированы достоинства и недостатки двух подходов, что отражено в присвоении равных весовых коэффициентов при согласовании, тогда как Сравнительному подходу следовало дать больший вес, как подход который отражает наиболее вероятную цену на открытом рынке недвижимости при правильно подобранных аналогах.

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

Эминов Заур Эминович – против
 Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против
 Далгатов Мурад Далгатович - против
 Алиев Джамал Расулович - против
 Абдурахманов Магомед Алаудинович - против
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против
 Гаджиев Насир Магомедович - против
 Батыраев Зубайру Магомедович – против
 Решение принято единогласно.

5.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 10/03 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.

6) 16 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-ПГ-245/21 от 08.06.2021 г.), поступившего Ибрагимовой Сальгат Ирадиевны об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Ибрагимова Сальгат Арадиевна, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, Научный городок, ул. Институтская, д.2.

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

- 05:41::000065:76, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Дачная, д.17, правообладатель – Ибрагимова Сальгат Арадиевна. Наименование – индивидуальный жилой дом, назначение – жилое.

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

6.1. 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 № 21/05-064 от 28 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 05:41::000065:76 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за
 Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за
 Далгатов Мурад Далгатович - за
 Алиев Джамал Расулович - за
 Абдурахманов Магомед Алавудинович - за
 Нинаналов Саид Ахмедханович – за
 Батыраев Зубайру Магомедович – за

6.2. РЕШИЛИ:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-064 от 28 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.

7) 17 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-ПГ-238/21 от 04.06.2021 г.) от Магомедова Сайгидгусейн Абдуразакович об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица. – Магомедов Сайгидгусейн Абдуразакович, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, пос. Степной, ул. Азизова, д. 2 кв. 1.

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

- 05:40:0000041:6608, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Даниялова, д. 95, корп. А, помещение подвал, правообладатель – Магомедов Сайгидгусейн Абдуразакович. Наименование – нежилое помещение, назначение – нежилое.

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

7.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/05-162 от 26 мая 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 п.(в) в отчете об оценке отсутствует анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из

сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Так же в описании оценщик указал, что анализ проведён для помещений производственного назначения, тогда как объект-оценки является объектом административно-офисного назначения. (стр.31);

- в нарушение ФСО №-7, гл.5 п.(д) в отчете об оценке отсутствуют основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. Например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы;

- в рамках сравнительного подхода в отчете об оценке некорректное обоснование в отборе объектов-аналогов из приведённой выборки для проведения расчётов. Нет пояснения по каким критериям отобраны объекты-аналоги, по каким параметрам они сопоставимы с объектом оценки (стр.44). Не проведена корректировка на местоположение объектов-аналогов по отношению к объекту-оценки. Объекты-аналоги № 1 (ул. Насрудинова), объект-аналог № 2 (ул. Булача), объект-аналог № 3 (пр. Петра I), объект-аналог № 4 (ул. С. Джорова, линии по пр. Акушинского в районе Нового Посёлка);

- оценщик не определил к какому сегменту рынка недвижимости относится объект-оценки, но в расчётах не применены корректировки на вид разрешенного использования, т.к. посчитал, что объект-оценки является объектом коммерческого назначения, как и объекты-аналоги

- некорректное применение корректировок на уровень отделки. Объект-оценки не имеет отделку, подлежит капитальному ремонту. Объект-аналог № 1 имеет отделку, но корректировка не применена.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:0000041:6608 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович - против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алаудинович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Гаджиев Насир Магомедович - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Решение принято единогласно.

7.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/05-162 от 26 мая 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.

8) 17 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-ПГ-260/21 от 02.06.2021 г.) от Омарова Рамазана Магомедовича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Омаров Рамазан Магомедович, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. И. Шамиля, д. 45 кв. 18.

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

- 05:40:000023:5510, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Акушинского, д. 395, правообладатель – Омаров Рамазан Магомедович. Наименование – административное здание, назначение – нежилое.

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

8.1. СЛУШАЛИ:

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

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

Абдурахманова Д.И. проинформировала о поступлении ходатайства от Омарова Р.М. о не рассмотрении заявления, поданного 16 июня 2021 г. Предложила оставить указанное заявление без рассмотрения.

ГОЛОСОВАЛИ: за оставление без рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000023:5510 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатovich - за

Алиев Джамал Расулович – за

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

8.2. РЕШИЛИ:

заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000023:5510 оставить без рассмотрения.

9) 17 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-3008/21 от 08.06.2021 г.), поступившего от руководителя ООО СОУ «Патима» Дажаева Эльдара Биярслановича об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО СОУ «Патима» (ОГРН 10505070000940, ИНН 0543019043) адрес - Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Наби Аминтаева, д. 47.

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

- 05:48:000081:281, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, мкр. «Автокемпинг», мкр. № 9, правообладатель – ООО СОУ «Патима». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – спорт.

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».

Эминов З.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 21/06-067 от 2 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 ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке отсутствуют сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, проводившего оценку;

- в рамках сравнительного подхода в отчете об оценке отсутствует:

а) обоснование отбора объектов-аналогов из приведённой выборки (стр.62);

б) обоснование и корректировка на местоположение объектов-аналогов, так как объект-оценки расположен за чертой города, напротив «Анжи-Арены». Так, например, объект-аналог № 1 (отсутствует локальное описание, адрес указан г. Каспийск), объект-аналог № 2 (отсутствует локальное описание, адрес указан г. Каспийск), объект-аналог № 3 (пр. Амет-Хана Султана, район Зверохозяйство, южнее в сторону Аэропорта, ближе к посту), объект-аналога № 4 (Махачкала-1 поворот на пос. Красноармейск от поста ГАИ);

- объекты-аналоги № 4 и № 5 не соответствуют объекту-оценки по виду разрешенного использования, оба объекта под производство.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:48:000081:281 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против
 Далгатов Мурад Далгатович - против
 Алиев Джамал Расулович - против
 Абдурахманов Магомед Алаудинович - за
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против
 Батыраев Зубайру Магомедович – за

9.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленных отчетов об оценке № 21/06-067 от 2 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.

10) 17 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-3137/21 от 16.06.2021 г.), поступившего от Курбаналиева Юсупа Магомедгаджиевича представителя по доверенности ООО «Теплосервис» (доверенность от 4 июня 2021 г. № 02) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО «Теплосервис» (ОГРН 1020502628970, ИНН 0562049068) адрес - Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Акушинского, д. 13 «А».

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

- 05:40:000045:1031, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, мкр. III МКР Юго-западного жилого дома, правообладатель – ООО «Теплосервис». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под строительство офиса с магазином стройматериалов, для прочих объектов лесного хозяйства.

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

10.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. – озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 96-ОПМХ-О-03-2021 от 19 марта 2021 г. не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- в нарушение п. 22 гл. 7 ФСО № 7 (сравнительный подход) в отчете об оценке отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов из приведённой

выборки. По каким критериям и параметрам были выбраны аналоги, участвовавшие в расчётах;

- некорректно подобраны объекты-аналоги (выбор объектов-аналогов, расположенные в другой части города с другой ценовой зоной) при развитости рынка коммерческой недвижимости расположенные по пр. Акушинского. Так, аналог № 1 расположен по адресу Акушинского 109; аналог № 2 расположен по новой трассе в районе Новой мечети, аналог № 3 расположен предположительно в районе Т/Д «Орион» по пр. Насрудинова.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000045:1031 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатovich - против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алаудинович - против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Гаджиев Насир Магомедович - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

10.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 96-ОПМХ-О-03-2021 от 19 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-ПГ-251/21 от 09.06.2021 г.), поступившего от Ильясова Абдулгамида Абдулмеджидовича представителя по доверенности Темирханова Гаджимурада Магомедзагировича (доверенность от 7 мая 2021 г. 05АА2835383) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Темирханов Гаджимурад Магомедзагирович, адрес: Республика Дагестан, г. Избербаш, ул. Г. Гамидова, д. 77, кв. 44.

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

- 05:40:000032:69, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Акушинского, 79, правообладатель – Темирханов Гаджимурад Магомедзагирович. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под АЗС.

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

11.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - отчет об оценке № 21/05-222 от 11 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 отчетов об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000032:69 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович - за

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алаудинович - за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Гаджием Насир Магомедович - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Решение принято единогласно.

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 № 21/05-222 от 11 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-ПГ-250/21 от 09.06.2021 г.), поступившего от Ильясова Абдулгамида Абдулмеджидовича представителя по доверенности Темирбековой Разият Давурбековны (доверенность от 11 мая 2021 г. 05АА2835388) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Темирбекова Разият Давурбековна, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Тахо-Годи, д. 145.

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

- 05:40:000059:2015, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ибакова, д. 7, правообладатель – Темирбекова Разият Давурбековна. Назначение – нежилое. Наименование – культурно-оздоровительный центр.

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

12.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. – отчет об оценке № 21/05-165 от 31 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 05:40:000059:2015 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за
Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за
Далгатов Мурад Далгатович - за
Алиев Джамал Расулович - за
Абдурахманов Магомед Алавудинович - за
Нинаналов Саид Ахмедханович – за
Гаджием Насир Магомедович - за
Батыраев Зубайру Магомедович – за
Решение принято единогласно.

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 № 21/05-165 от 31 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.

Председатель комиссии

 З.Э. Эминов

Протокол вела



Д.И. Абдурахманова