



**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

20.11.2020 № 177-413

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

19 ноября 2020 г.

№ 413

Комиссия (в составе):

- | | |
|---|---|
| Агарагим Кагиргаджиевич
Кагиргаджиев | - 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 по Республике Дагестан |
| Джамал Расулович
Алиев | - Уполномоченный по защите прав человека в
Республике Дагестан |
| Салимхан Магомедович
Ахмедов | - первый заместитель Главы администрации ГО
«город Махачкала» |
| Апанди Магомедбекович
Дагуев | - директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Дагестан |
| Саид Ахмедханович
Нинаналов | - ученый секретарь ФГБНУ «Институт проблем
геометрии ДНЦ РАН» |

004870

Магомед Алавудинович Абдурахманов - генеральный директор Ассоциации фермерских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов

Насир Магомедович Гаджиев - член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков»

Секретарь комиссии – Абдурахманова Диана Ибрагимовна, начальник управления экономики и проверок порядка использования государственного имущества Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан.

Приглашенные:

Магомеддибиров М.К. представитель по доверенности ООО «Фирма Альтаир», Исмаилов М.М. представитель по доверенности Дагестанского республиканского союза организаций профсоюзов.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) 11 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-2510/20) от Бийгишиева А.Б. представителя по доверенности (доверенность от 12 мая 2020 г.) ООО Агрохолдинг «Какашуринский» об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица - общество с ограниченной ответственностью Агрохолдинг «Какашуринский», адрес - Республика Дагестан, Карабудахкентский район, с. Кака-Шура, ОГРН 1020501302227, ИНН 0522009661.

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

- 05:40:000091:54, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. А. Султана, правообладатель ООО Агрохолдинг «Какашуринский». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования - под центр оптовой продажи сельскохозяйственными продуктами

- 05:40:000091:5877, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. А. Султана, д. 1 «а», правообладатель ООО Агрохолдинг «Какашуринский». Наименование – нежилое здание, назначение – нежилое;

- 05:40:000091:6019, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. А. Султана, д. 1 «а», правообладатель ООО Агрохолдинг «Какашуринский». Наименование – нежилое здание, назначение – нежилое.

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

1.1. СЛУШАЛИ:

Гаджиев Н.М. - отчет об оценке № 20/07-044 от 17 июля 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- отсутствует анализ рынка продаж аналогичных объектов недвижимости с приложением скриншотов и подробной информации. В «Главе 7.2. Анализ рынка купли-продажи земельных участков в г. Махачкале» приводится информация об интервале продаж аналогичных объектов в пределах от 2 500руб. до 5 000руб. за 1 кв.м. без предоставления информации по аналогам. В данном случае нарушаются принципы проверяемости, достоверности в оценке (стр.33);

- не обоснован выбор аналогов, которые были использованы в рамках сравнительного подхода. В «Главе 7.2. Анализ рынка купли-продажи земельных участков в г. Махачкале» оценщик указывает, что в результате анализа получена информация об интервале продаж аналогичных объектов в пределах от 2 500руб. до 5 000руб. за 1 кв.м., в тоже время стоимость 1 кв.м. у 1 объекта-аналога равна 10 000 руб. К тому же, по состоянию на 01.01.2019 г. имеется достаточно информации с интернет сайтов, газет и других источников по продажам аналогичных земельных участков в городе Махачкала (стр. 33);

- в рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки оценщиком не приведены источники информации, с помощью которых вводились различные корректировки, то есть отсутствует название источника (книга, сайт, статья и т.д.), страница, номер таблицы, год публикации и т.д., что нарушает принципы проверяемости (стр.47);

- не обоснован выбор аналогов, которые были использованы в рамках сравнительного подхода (например, объект оценки по виду разрешенного использования, относится категории земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - под центр оптовой продажи сельскохозяйственными продуктами. Аналог №1, приведенный в отчете, относится к категории под многоэтажную застройку, а объекты-аналоги №2 и №3 к ИЖС) (стр. 48);

- не обосновано применение корректировки на наличие водопровода, проходящего по территории оцениваемого земельного участка, так как нет подтверждения данного факта. В приложениях к отчету отсутствует фотографии водопровода или же другая подтверждающая документация. В тоже время использованная корректировка предназначена для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации, когда оцениваемый участок под коммерцию (стр. 48).

Кагиргаджиев А.К. озвучил замечания, представленные ГБУ «Дагтехкадастр», а именно:

- в нарушение статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете отсутствуют сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000091:54 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Дагуев Апанди Магомедбекович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алавудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

1.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 20/04-044 от 17 июля 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 отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

2) 11 ч. 15 мин. О рассмотрении заявления, поступившего (№13-ПГ-164/20) от Бийгишиева А.Б. представителя по доверенности Магомедова М.А. (доверенность от 24 июля 2020 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица, адрес: Магомедов Магомедзагир Абдуллаевич, Республика Дагестан, Акушинский район, с. Акуша.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000083:2536, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. А. Султана, д. 102, Литер «А», правообладатель Магомедов М.А. Наименование - магазин, назначение - нежилое.

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

2.1. СЛУШАЛИ:

Гаджиев Н.М. – отчет об оценке № 20/07-102 от 24 июля 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- отсутствует анализ рынка продаж аналогичных объектов недвижимости с приложением скриншотов и подробной информации. В «Главе 7.2. Анализ рынка нежилых объектов недвижимости в г. Махачкала.» приводится информация об интервале продаж аналогичных объектов в пределах от 5 000 руб. до 20 000руб. за 1 кв.м. без предоставления информации по аналогам. В данном случае нарушаются принципы проверяемости и достоверности в оценке (стр.30);

- не обоснован отказ от использования сравнительного подхода. В «Главе 7.2. Анализ рынка нежилых объектов недвижимости в г. Махачкала.» оценщик сам указывает, что в результате анализа получена информация об интервале продаж аналогичных объектов в пределах от 5 000 руб. до 20 000руб. за 1 кв.м, тем самым противоречит себе и необоснованно отказывается от применения сравнительного подхода. К тому же, по состоянию на 01.01.2019 г. имеются достаточно информации с интернет сайтов, газет и других источников по продажам аналогичных нежилых зданий в городе Махачкала (стр.45);

- в рамках затратного подхода при определении стоимости объекта оценки не обоснованно применены индексы пересчета базовых цен, то есть коэффициенты, и источники информации использованы неправильно, нужно было использовать иные коэффициенты. Датой определения стоимости является 01.01.2019г., а применяется поправочный коэффициент на 1 квартал 2020г. Следовательно, использованные индексы пересчета цен будут влиять на стоимость объекта оценки (стр.40).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000083:2536 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Дагуев Апанди Магомедбекович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 20/10-051 от 16 октября 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

3) 11 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления поступившего 12.11.2020 г. вх. №13-ПГ-310/20 от Булатханова У.А. об установлении в отношении объектов

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

Ф.И.О. физического лица, адрес: Булатханов Умарасхаб Абдуллаевич, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Акушинского д. 6 «в», кв. 81.

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

- 05:40:000000:4929 (Литер «В»), расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пржевальского, д.38 «и». Наименование – цех-бокс, назначение – нежилое;

- 05:40:000000:4828 (Литер «А»), расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пржевальского, д.38 «и». Наименование – мастерская, назначение – нежилое.

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

3.1. СЛУШАЛИ:

Абдурахманова Д.И. - проинформировала о поступлении ходатайства от Булатханова У.А. о не рассмотрении заявлений поданных им 12.11.2020 г. №13-ПГ-310/20. Предложила оставить указанное заявление без рассмотрения.

ГОЛОСОВАЛИ: за оставление без рассмотрения заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000000:4928 и 05:40:000000:4929:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Дагуев Апанди Магомедбекович – за

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – за

Далгатов Мурад Далгатович – за

Алиев Джамал Расулович – за

Абдурахманов Магомед Алавудинович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Гаджиев Насир Магомедович – за

Решение принято единогласно.

3.2. РЕШЕНО:

заявление об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000000:4928 и 05:40:000000:4929 оставить без рассмотрения.

4) 11 ч. 45 мин. О рассмотрении заявления поступившего 10.11.2020 г. вх. №13-4316/20 от директора ООО «Фирма Альтаир» Алимйрзаевой С.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – общество с ограниченной ответственностью «Фирма Альтаир», адрес – г. Москва, ул. Никулинская, д. 6, корп. 1, кв. 58. ОГРН 1020502459097, ИНН 0560021660.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000056:4436, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. Гамидова, 18 «ж», правообладатель ООО «Фирма Альтаир». Наименование – торгово–офисный центр, назначение – нежилое.

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

4.1. СЛУШАЛИ:

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

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

Кагиргаджиев А.К. - отчет об оценке № 06.20-01 от 22 июня 2020 г. соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000056:4436 в размере его рыночной стоимости:

в связи с тем, что он привлекался к проведению оценки и подготовке отчета об оценке № 06.20-01 от 22 июня 2020 г объекта недвижимости, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. Гамидова, 18 «ж», правообладатель ООО «Фирма Альтаир».

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Дагуев Апанди Магомедбекович – за

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алавудинович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

4.2. РЕШЕНО:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке №06.20-01 от 22 июня 2020 г. соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

5) 12 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления поступившего 11.11.2020 г. вх. №13-4339/20 от директора ООО «БКК» Халед Х.О. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – общество с ограниченной ответственности «БКК», адрес – Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Гамидова, д. 61. ОГРН: 1060561001841, ИНН: 0561053167.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000064:2204, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Гамидова, д. 61, правообладатель ООО «БКК». Наименование – нежилое здание, назначение - нежилое.

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

5.1. СЛУШАЛИ:

Кагиргаджиев А.К. – отчет об оценке № Д-2020-09/111 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:

- дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта - 28 апреля 2020 года, а в отчете об оценке «Дата определения кадастровой стоимости объекта» - 01 января 2019 года.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000064:2204 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Дагуев Апанди Магомедбекович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алавудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

5.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-09/111 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.

6) 12 ч. 15 мин. О рассмотрении заявления поступившего 11.11.2020 г. вх. №13-4319 от директора ООО «Торговый дом БКК» Ахмедова М.М. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица - общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом БКК», адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Батырая, д. 11, каб. 619, ИНН – 0572006200, ОГРН - 1130572002318.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000064:2205, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. Гамидова, д. 61, правообладатель - ООО «Торговый дом БКК». Наименование - нежилое здание, назначение - нежилое.

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

6.1. СЛУШАЛИ:

Кагиргаджиев А.К. – отчет об оценке № Д-2020-09/121 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:

- дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта - 28 апреля 2020 года, а в отчете об оценке «Дата определения кадастровой стоимости объекта» - 01 января 2019 года.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000064:2205 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Дагуев Апанди Магомедбекович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

6.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-09/121 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.

7) 12 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления поступившего 11.11.2020 г. вх. №13-4336/20 от генерального директора ОАО «МАХАЧКАЛИНСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ УНИВЕРМАГ» Магомедова М.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – открытое акционерное общество «МАХАЧКАЛИНСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ УНИВЕРМАГ», адрес – Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Коркмасова, д. 14. ОГРН: 1020502628134, ИНН: 0500000048.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000047:921, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Коркмасова, д. 14, правообладатель ОАО «МАХАЧКАЛИНСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ УНИВЕРМАГ». Наименование – нежилые помещения, назначение - нежилое.

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

7.1. СЛУШАЛИ:

Гаджиев Н.М. – отчет об оценке № Д-2020-09/131 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:

- отсутствует дата составления отчета об оценке рыночной стоимости.
- отсутствует анализ рынка продаж аналогичных объектов недвижимости с приложением скриншотов и подробной информации. Утверждение «Фактические цены предложений по продаже коммерческих зданий аналогичных объекту оценки, открытом доступе на дату оценки отсутствуют» не соответствуют действительности, необходимую информацию можно получить из соответствующих интернет сайтов, газет и т.д (стр.22);
- в рамках доходного подхода при определении стоимости объекта оценки отсутствует корректировка на площадь. Необходимость применения корректировки на площадь обусловлена значительным расхождением в площади объекта оценки и объектов аналогов (стр. 52).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000047:921 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против
 Дагуев Апанди Магомедбекович – против
 Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против
 Далгатов Мурад Далгатович – против
 Алиев Джамал Расулович – против
 Абдурахманов Магомед Алавудинович – против
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против
 Гаджиев Насир Магомедович – против
 Решение принято единогласно.

7.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-09/131 от 1 сентября 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

8) 12 ч. 45 мин. О рассмотрении заявления, поступившего 21.10.2020 г. вх. №13-3875/20 от Магомедгасанова Г.М. представителя по доверенности ООО «НИКА-С» (доверенность от 14 сентября 2020 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – общество с ограниченной ответственностью «НИКА-С», адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. А. Акушинского, д. 34. ИНН 0560003526, ОГРН 1020502459152.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000039:5878, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Героев Дагестана, д. 18/1, правообладатель – ООО «НИКА-С». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под магазин.

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

8.1. СЛУШАЛИ:

Кагиргаджиев А.К. – отчет об оценке № 20/10-068 от 16 октября 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- описание объекта оценки – Земельный участок; наличие/близость железнодорожной ветки - близко (не обосновано применение корректировки на

наличие железнодорожной ветки, проходящей вблизи оцениваемого земельного участка, так как нет подтверждения данного факта) (стр.14).

- фото объекта оценки аналогичны фото объекта оценки отчета 20/10-068 от 16 октября 2020 г. по адресу г. Махачкала, пр-кт Али-Гаджи Акушинского, д.34 (стр. 15- 20);

- указано Вид разрешенного использования – под строительство торгового центра с индивидуальной котельной, а по выписке из ЕГРН «Вид разрешенного использования – под магазин» (стр 46);

- объект аналог № 4 не сопоставим с другими объектами аналогами, отсутствует Корректировка на местоположение (стр.72);

- район расположения объекта оценки и всех объектов-аналогов характеризуется благоприятной экологической ситуацией (стр71). Однако Объект оценки и объекты-аналоги №1 - №6 расположены в окраинах города (промзоны) (стр. 73);

- по представленным в отчете фотографии у Объект-аналога № 5 (стр 68) и объект-аналога №1 отсутствуют коммуникации, т.е. объекты аналоги подобраны некорректно (стр.70).

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000039:5878 в размере его рыночной стоимости:

Кагиргаджиев Агарагим Кагиргаджиевич – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Дагуев Апанди Магомедбекович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбекович – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Гаджиев Насир Магомедович - против

Решение принято единогласно

8.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 20/10-068 от 16 октября 2020 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

9) 13 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления, поступившего 21.10.2020 г. вх. №13-3874/20 от Магомедгасанова Г.М. представителя по доверенности ООО «НИКА-С» (доверенность от 14 сентября 2020 г.) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.