



**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

17.01.2021 № 03-03/515

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

22 января 2021 г.

№ 5

Комиссия (в составе):

- | | | |
|---------------------------------------|------------|---|
| Вячеслав
Нитенко | Леонтьевич | - 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 правам человека в Республике Дагестан |
| Салимхан Магомедбегович
Ахмедов | | - первый заместитель Главы администрации городского округа «город Махачкала» (по согласованию) |
| Саид Ахмедханович
Нинаналов | | - ученый секретарь ФГБНУ «Институт проблем геометрии ДНЦ РАН» |
| Магомед Алавуудинович
Абдурахманов | | - генеральный директор Ассоциации фермерских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов |
| Зубайру Магомедович
Батыраев | | - исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Дагестан» |

013855

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

Абаскулиев Руслан - руководитель центра поддержки экспорта РД ГАУ
Тагиевич «Центр поддержки предпринимательства
Республики Дагестан»

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».
2. Алиев А.М.-Ш. - начальник отдела земельных и имущественных отношений Администрации городского округа «город Избербаш».
3. Магамдалиева З.К. - представитель по доверенности Дакуева И.М.
4. Гаджиева З.Д. - оценщик, составивший отчет об определении кадастровой стоимости, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) 16 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-377/20 от 23.12.2020 г.) от Дакуева И.М. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование физического лица – Дакуев Ибрагим Магомедович, адрес: Республика Дагестан, Гунибский район, с. Гонода.

Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспаривается результат определения кадастровой стоимости, местонахождение и вид права - 05:40:000056:6839, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ирчи Казака, д. 18 «н». Назначение – нежилое, вид разрешенного использования – магазин.

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

1.1. СЛУШАЛИ:

Нитенко В.Л. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 50 от 30 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:

- согласно ФСО № 7 гл. VII п.24 (г) в рамках затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости участка

земли и восстановительной стоимости объекта недвижимости за минусом накопленного износа. В рамках данного отчета отсутствуют сведения и расчет стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки;

- индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ рассчитан с учетом удорожания на 2 квартал 2019 г., тогда как дата оценки 01.01.2019 г. События произошедшие после даты оценки не должны учитываться при определении стоимости (стр. 35);

- информация, использованная для расчета коэффициента «КРЭ» (соотношение значений индексов класса конструктивных элементов), не подтверждена ссылкой на источники (стр.35);

- коэффициент прибыли предпринимателя некорректен, принят как для объекта незавершенного строительства (стр. 36);

- здания данной группы капитальности имеют срок службы до 150 лет (стр.47), а значение физического износа оценщиком принято, как для объекта со средними сроками эксплуатации – как здания со сроком жизни от 50 лет, хотя фактический срок службы объекта оценки по данным техпаспорта 11 лет. Таким образом, принятое значение неверно (стр. 36);

- метод расчета экономического устаревания не обоснован, расчет некорректен (стр. 37);

- площадь помещений 4 и 5 этажей согласно данным техпаспорта фактически составляет 1 461,3 кв. м. (730,4+730,9), однако, при описании расчета имеются противоречивые данные (указано значение 2 460 кв.м, в расчете принято значение 2 860 кв. м.);

- местоположение аналога № 3 в отчете указано как г. Махачкала, тогда как согласно тексту объявления, аналог находится в г. Ставрополь;

- телефоны-контакты продавцов не визуализированы в скрин-шотах объявлений.

- корректировка на торг принята некорректно и противоречиво, а именно:

- а) как для «неактивного» рынка, однако, данный вывод не отражен в главе «Анализ рынка»;

- б) для «недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса», но в то же время прочие корректировки оценщиком приняты как для «офисно-торговых» объектов.

- в отчете на стр. 42 указано, что корректировка на местоположение принята для аналога № 5 (ул. Оскара), но фактически применена к стоимости аналога № 4 (ул. Дахадаева, 31б), что в обоих случаях нецелесообразно, т.к. местоположение объекта оценки и аналогов идентично (центр города). Также, не скорректирована стоимость аналога № 3: (г. Ставрополь) по фактору- «местоположение»; не скорректирована стоимость аналогов № 1 и № 2 (пр. А. Акушинского, 94 б и ул. Лаптиева, 67 к1), как расположенных на окраине, в отличие от объекта оценки, который находится в центре города (ул. И. Казака, 18 н).

- стоимость аналогов в рамках доходного подхода составляет диапазон 170 - 769 руб. за кв. м., что не соответствует значениям стоимости (диапазон 1000-3500руб. за кв. м), приведенным в разделе анализа рынка недвижимости (стр. 29);

- требуется корректировка стоимости приведенных аналогов по следующим характеристикам:

- аналог № 1 (ул. Каммаева), аналоги № 2 и № 3 (Бабаюртовская улица) находятся на окраине города;

- аналог № 1 и № 2 на 2 и 3 этажах, аналог № 3 на 1, 2 и 3 этажах, аналог № 4 на 5 этаже;

- аналог № 1 - на 3 этаже частичный ремонт, аналог № 4 –ремонт + мебель. Расчет не корректен.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000056:6839 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против

Абдурахманов Магомед Алавудинович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Гаджиев Насир Магомедович – против

1.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 50 от 30 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) 16 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления (от 24.12.2020 г. вх. № 13-ПГ-381/20) от Наврузбекова А.А. представителя по доверенности Окмазовой Ф.М. (доверенность от 19.08.2020 г. 05АА 2603499) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Окмазова Фатима Магомедхабибовна, адрес - Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Умарова, д. 7.

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

- 05:41:000185:430, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Заречная, 9, правообладатель – Окмазова Фатима Магомедхабибовна. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под многоэтажную жилую застройку, для многоэтажной застройки.

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

2.1. СЛУШАЛИ:

Нитенко В.Л. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» – отчет об оценке № Д-2020-08/911 от 28 августа 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:

- не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

- отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования, с указанием интервала значений цен;

- отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

- отсутствуют основные выводы относительно рынка недвижимости, 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;

- отсутствует корректировка на срок экспозиции объектов-аналогов. Разница в сроке экспозиции между объектом-оценки и объектом-аналога № 1 составляет один год, а между объектами-аналогами № 2 и № 3 - 1,2 года (октябрь 2017 г.). Срок экспозиции - это время, в течении которого объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка. Объекты, подобные оцениваемому, имеют маркетинговое время от 1 до 6 месяцев, а по данному фактору не проведен анализ;

- отсутствует анализ корректировки на местоположение объектов-аналогов с объектом-оценки. По аналогам № 1, № 2 и № 3 не указаны адреса. Учитывая развитость рынка недвижимости в г. Хасавюрт подбор объектов-аналогов, расположенных в другой повышенной ценовой зоне и не приведение соответствующих корректировок, видится некорректным;

- итоговая рыночная стоимость 1 кв. м. земельного участка под МЖС, расположенного в г. Хасавюрт, составляет 4 905 рублей за 1 кв. м., что ниже, чем средняя стоимость 1 кв. м. участка, расположенного в данном районе (анализ рынка недвижимости г. Хасавюрт, проведенный специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр», составляет 15 584 руб. за 1 кв. метр), что свидетельствует о неверном подборе аналогов и некорректных расчётах;

- объем исследований не соответствует принципу достаточности.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:41:000185:430 в размере его рыночной стоимости:

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

2.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-08/911 от 28 августа 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.

3) 16 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (от 24.12.2020 г. вх. № 13-ПГ-382/20) от Наврузбекова А.А. представителя по доверенности Окмазовой Ф.М. (доверенность от 19.08.2020 г. 05АА2603499) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Окмазова Фатима Магомедхабибовна, адрес - Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Умарова, д. 7.

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

- 05:41:000185:431; расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Заречная, 9 «а», правообладатель – Окмазова Фатима Магомедхабибовна. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под многоквартирную жилую застройку, для многоквартирной застройки.

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

3.1. СЛУШАЛИ:

Нитенко В.Л. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» – отчет об оценке № Д-2020-08/921 от 28 августа 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:

- не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить

представление о ценах сделок, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

- отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования, с указанием интервала значений цен;

- отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

- отсутствуют основные выводы относительно рынка недвижимости, 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;

- отсутствует корректировка на срок экспозиции объектов-аналогов. Разница в сроке экспозиции между объектом-оценки и объектом-аналога № 1 составляет один год, а между объектами-аналогами № 2 и № 3 - 1,2 года (октябрь 2017 г.). Срок экспозиции - это время, в течении которого объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка. Объекты, подобные оцениваемому, имеют маркетинговое время от 1 до 6 месяцев, а по данному фактору не проведен анализ;

- отсутствует анализ корректировки на местоположение объектов-аналогов с объектом-оценки. По аналогам № 1, № 2 и № 3 не указаны адреса. Учитывая развитость рынка недвижимости в г. Хасавюрт подбор объектов-аналогов, расположенных в другой повышенной ценовой зоне и не приведение соответствующих корректировок, видится некорректным;

- итоговая рыночная стоимость 1 кв. м. земельного участка под МЖС, расположенного в г. Хасавюрт, составляет 4 905 рублей за 1 кв. м., что ниже, чем средняя стоимость 1 кв. м. участка, расположенного в данном районе (анализ рынка недвижимости г. Хасавюрт, проведенный специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр», составляет 15 584 руб. за 1 кв. метр), что свидетельствует о неверном подборе аналогов и некорректных расчетах;

- объем исследований не соответствует принципу достаточности.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:41:000185:431 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатова Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

3.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № Д-2020-08/921 от 28 августа 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.

4) 16 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (от 28.12.2020 г. вх. № 13-ПГ-387/20) от Магомедова А.М. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Магомедов Абулкасум Магомедович, адрес - Республика Дагестан, г. Избербаш, ул. Лермонтова, здание магазина.

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

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

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

4.1. СЛУШАЛИ:

Нитенко В.Л. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 97 от 20 ноября 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:

- не корректно применён «Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ» при пересчете с уровня цен 2016 г;
- не корректно применён «Индекс цен в строительстве» (стр.36);
- не рассчитан анализ внешнего износа, а также оценщиком не проанализированы альтернативные варианты определения внешнего износа, сопоставимого с сегментом оцениваемого объекта;
- отсутствует корректировка на дату продажи. (стр.42)

«Корректировка не вводилась поскольку аналоги выставлены на продажу в течении последних 3-х месяцев, поэтому Оценщик считает применение данной корректировки не целесообразным.»;

- применена двойная корректировка на землю для аналога № 1. На стр.46 указана цена с учетом стоимости земельного участка 6 млн. руб. и без учета земли 3 млн. руб. (отсутствует методика расчета). В расчетах участвует

цена предложения 300 000 рублей (стр. 40), а также применена корректировка на стоимость земельного участка 0,85 (стр. 42);

- цена на аналог № 5 в объявлении 2 059 816 рублей (стр.49), тогда как в расчетах цена указана 2 049 816 рублей (стр. 40);

- отсутствует корректировка на дату продажи.

Дата продажи в расчетах указана 31.12.2018 г. (стр. 41).

«Корректировка не вводилась поскольку аналоги выставлены на продажу в течении последних 3-х месяцев, поэтому Оценщик считает применение данной корректировки не целесообразным».

Дата объявления в приложенных скриншотах:

Аналог № 1, дата объявления 12.07.2018 г. (стр.46).

Аналог № 2, дата объявления 02.05.2018 г. (стр.47).

Аналог № 3, дата объявления 31.05.2018 г. (стр.48)

тогда как дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость, 01.01.2019 год;

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 05:49:000042:302 в размере их рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович – против

Алиев Джамал Расулович – против

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Нинаналов Саид Ахмедханович – против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

4.2. РЕШЕНО:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 97 от 20 ноября 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.

5) 16 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления поступившего (от 30.12.2020 г. вх. №13-5173/20) от председателя СХК «Агрофирма «Согратль» Чураева А.Г. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – СХК «Агрофирма «Согратль» (ОГРН 1020500814487 ИНН 0510008864), адрес - Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. М. Гаджиева, д. 94.

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

- 05:50:000019:29, расположенного по адресу Республика Дагестан, Кумторкалинский район; правообладатель – Республика Дагестан. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

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

5.1. СЛУШАЛИ:

Абдурахманова Д.И. - проинформировала о поступлении ходатайства от 22 января 2021 года от СХК «Агрофирма «Согратль» о переносе рассмотрения заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости. Предложила перенести с 22 января 2021 г. на 5 февраля 2021 г.

ГОЛОСОВАЛИ: за перенос рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:50:000019:29:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович – за

Алиев Джамал Расулович – за

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Абдурахманов Магомед Алавудинович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

Гаджиев Насир Магомедович – за

Решение принято единогласно.

5.2. РЕШИЛИ:

перенести рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:50:000019:29 на 5 февраля 2021 г.

6) 16 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (от 28.12.2020 г. вх. №13-5112/20), поступившего от исполняющего обязанности директора Филиала «Радиотелевизионный передающий центр Республики Дагестан» ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» Акимова А.А. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – Филиал «Радиотелевизионный передающий центр Республики Дагестан» ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть», (ИНН 7717127211), адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. М.Гаджиева, д. 182.

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

- 05:28:000037:25, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кулинский район, с. Цовкра-1, в местности Лу-латта, правообладатель – Российская Федерация. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для установки технического

оборудования телерадиовещания, размещения иных объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики;

- 05:28:000016:1, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кулинский район, с. Вихли, правообладатель – Российская Федерация. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – под объекты связи, радиовещания, телевидения и информатики;

- 05:27:000062:12, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Дахадаевский район, с. Харбук, правообладатель – Российская Федерация. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования – для установки телерадиоретранслятора.

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

6.1. СЛУШАЛИ:

Абдурахманова Д.И. - проинформировала о поступлении ходатайства от Филиала «Радиотелевизионный передающий центр Республики Дагестан» ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» о не рассмотрении заявления, поданного 28 декабря 2020 г. Предложила оставить указанное заявление без рассмотрения

ГОЛОСОВАЛИ: за оставление без рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:28:000037:25, 05:28:000016:1, 05:27:000062:12:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович – за

Алиев Джамал Расулович – за

Ахмедов Салимхан Магомедбегович – за

Абдурахманов Магомед Алаудинович – за

Нинаналов Саид Ахмедханович – за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич – за

Гаджиев Насир Магомедович - за

Решение принято единогласно.

6.2. РЕШИЛИ:

заявление об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:28:000037:25, 05:28:000016:1, 05:27:000062:12 оставить без рассмотрения.

7) 17 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (от 23.12.2020 г. вх. № 13-ПГ-378/20), поступившего от генерального директора ООО «Дахадаевское МСО» Ибрагимова Ш.Г. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – ООО «Дахадаевское МСО» (ОГРН 1110550000879, ИНН 0511403826), адрес - Республика Дагестан, Дахадаевский район, с. Уркарах, ул. Курбанова, д. 48/2.

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

- 05:27:000002:2550, расположенного по адресу: Республика Дагестан, Дахадаевский район, с. Уркарах, правообладатель - ООО «Дахадаевское МСО». Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения промышленных объектов.

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

7.1. СЛУШАЛИ:

Нитенко В.Л. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 486/20 от б/д 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;
- отсутствует анализ рынка земельных участков в районах Республики Дагестан;
- не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, также не приведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Отсутствуют ссылки и скриншоты на источники информации;
- отсутствуют выводы в отношении рынка недвижимости в сегменте, к которому относится объект оценки;
- некорректно проведена корректировка на месторасположение объектов-аналогов. Отсутствует расчет полученных результатов корректировок на местоположение объектов-аналогов №№ 1,2,3. Также в отчете приведена корректировка для квартир, тогда как объектом оценки является земельный участок (стр.28);
- некорректно приведен адрес местоположения объекта-аналога.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:27:000002:2550 в размере его рыночной стоимости:

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против
 Далгатов Мурад Далгатович – против
 Алиев Джамал Расулович – против
 Ахмедов Салимхан Магомедбегович – против
 Абдурахманов Магомед Алаудинович – против
 Нинаналов Саид Ахмедханович – против
 Батыраев Зубайру Магомедович – против
 Абаскулиев Руслан Тагиевич - против
 Решение принято единогласно.

7.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление.

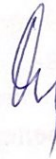
Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 486/20 от б/д не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

Заместитель председателя комиссии



В.Л. Нитенко

Секретарь комиссии



Д.И. Абдурахманова