



**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

29.04.2021 № ПТ-137

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

29 апреля 2021 г.

№ 137

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 по Республике Дагестан |
| Джамал Расулович
Алиев | - уполномоченный по правам человека в Республике Дагестан |
| Зубайру Магомедович
Батыраев | - исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Дагестан» |
| Магомед Алавуудинович
Абдурахманов | - генеральный директор Ассоциации фермерских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов |
| Руслан Тагиевич
Абаскулиев | - руководитель центра поддержки экспорта РД ГАУ «Центр поддержки предпринимательства 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:

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1) 16 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-1754/21 от 07.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ЗАО Гостиница «Спорт» Пирмагомедова Д.П. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

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

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

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

1.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 66/21 от 24 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 рамках сравнительного подхода в отчете об оценке отсутствуют:

а) анализ цен по объектам-аналогам;

б) описание локального расположения объекта-аналога №4 для правильной корректировки на местоположение;

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

- некорректное обоснование в отборе объектов-аналогов из приведённой выборки для проведения расчётов. Так, объект-аналог №1 расположен в пгт. Красноармейск, объект-аналог №2 расположен в районе ТД «Киргу», объект-аналог №3 расположен в промзоне, объект-аналог №4 в районе Чёрных камней по ФАД, что не соответствует объекту оценки по местоположению (низкая ценовая зона);

- в нарушение гл. 8 ФСО № 7 в отчете об оценке приведен некорректный подбор аналогов и осуществлены расчеты. Таким образом, итоговая рыночная стоимость 1 м², земельного участка коммерческой недвижимости, расположенного по пр. И.Шамяля, 37/100 составляет 3 072 руб./м², что существенно ниже, чем минимальная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости расположенные в районе расположения объекта-оценки по пр. И. Шамяля и пр. Гамидова, которая по данным анализа рынка проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр» составляет 21 229 руб./м², (средняя стоимость 1 м² составляет 49 023 руб./м²), что свидетельствует о неверном подборе аналогов и некорректных расчётах).

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

Далгатова Мурад Далгатович - против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

1.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 66/21 от 24 марта 2021 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

2) 16 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-153/21 от 06.04.2021 г.) от Рувинова В.Ю. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица. – Рувинов Владислав Югдаевич, адрес: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Пушкина, д. 50.

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

- 05:42:000000:1225, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Агасиева, д.12 «д», правообладатель – Рувинов Владислав Югдаевич. Наименование – торговый комплекс, назначение – нежилое.

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

2.1. СЛУШАЛИ:

Абдурахманова Д.И. - проинформировала о поступлении ходатайства от Рувинова В.Ю о не рассмотрении заявления, поданного 6 апреля 2021 г. Предложила оставить указанное заявление без рассмотрения.

ГОЛОСОВАЛИ: за оставление без рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000000:1225 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

Абаскулиев Руслан Тагиевич - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Гаджиев Насир Магомедович – за

Решение принято единогласно.

2.2. РЕШИЛИ:

заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:42:000000:1225 оставить без рассмотрения.

3) 16 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-152/21 от 05.04.2021 г.) от Айвазова З.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица. – Айвазов Зилфикар Айвазович, адрес: Московская область, Ленинский район, СНЕ Дудкино, ул. Чистопрудная, д. 82.

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

- 05:40:000056:119; расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Батырая, 144; правообладатель – Айвазов Зилфикар Айвазович. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под складские помещения и магазин, для прочих объектов лесного хозяйства;

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

3.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - отчет об оценке № 336/11 от 25 декабря 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации,

используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

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

- отсутствует описание локального расположения объекта-аналога, который расположен по пр. Акушинского, в связи с чем провести корректную корректировку на местоположение не представляется возможным;

- в отчете об оценке ошибочно приведена корректировка на местоположение (центр массовой розничной торговли города). Так, объект-оценки расположен в центральной части города в районе «Анжи-Базар», а объект-аналог № 1 по пр. Акушинского (без уточнения локального расположения);

- в соответствии с выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости оспариваемого объекта недвижимости дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта – 01.01.2019 г., а в отчете об оценке «Дата оценки» - 01.01.2020 г.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000056:119 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – против

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – против

Далгатов Мурад Далгатович - против

Алиев Джамал Расулович - против

Абдурахманов Магомед Алавуудинович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

3.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленных отчета об оценке № 336/11 от 25 декабря 2020 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-151/21 от 05.04.2021 г.) от Айвазова З.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица. – Айвазов Зилфикар Айвазович, адрес: Московская область, Ленинский район, СНЕ Дудкино, ул. Чистопрудная, д. 82.

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

- 05:40:000090:1542, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, правообладатель – Айвазов Зилфикар Айвазович. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под баз по изготовлению новой техники и строительства складских и производственных помещений со встроенным магазином.

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

4.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - отчет об оценке № 337/11 от 25 декабря 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- в рамках сравнительного подхода приведенная в отчете об оценке фотоиллюстрация, не позволяет сделать вывод о фактическом назначении строения, имеющегося на рассматриваемом земельном участке, а значит и фактического использования самого земельного участка. Нарушение принципа достаточности (ФСО № 3 гл.3. п.4);

- отсутствует корректировка на вид разрешённого использования. Приведённые в отчете об оценке объекты-аналоги не соответствуют объекту-оценки по виду разрешенного использования, т.к. объект-оценки относится к производственно-складскому и коммерческому сегменту рынка, а объекты-аналоги к ИЖС;

- некорректно приведены объекты-аналоги. Приведённые в отчете об оценке объекты-аналоги не соответствуют объекту-оценки по площади. Площадь объекта-оценки превосходит площадь объектов-аналогов в 6 -10 раз;

- стоимость предложения объектов-аналогов №1 и №2 отличается между собой в 1,7 - 2 раза. Столь существенное различие в цене, говорит о том, что аналоги подобраны не верно;

- в соответствии с выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости оспариваемого объекта недвижимости дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта – 01.01.2019 г., а в отчете об оценке «Дата оценки» - 01.01.2020 г.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000090:1542 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

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

4.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленных отчета об оценке № 337/11 от 25 декабря 2020 г. не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

5) 16 ч. 40 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-1822/21 от 09.04.2021 г.), поступившего от генерального директора ЗАО Гостиница «Спорт» Пирмагомедова Д.П. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

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

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

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

5.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. озвучил замечания, представленные ГБУ РД «Дагтехкадастр» - отчет об оценке № 65/21 от 25 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 №3 гл.III ст. 8 п. (д) в отчете об оценке отсутствует информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

- в нарушение п. 22 ФСО № 7 в рамках сравнительного подхода в отчете об оценке отсутствует обоснование отбора объектов-аналогов;

- некорректно определена зона расположения объекта-оценки. Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018, часть 1, «Земельные участки» (в ред. Лэйфера Л.А., стр. 189, таб. 66) объект-оценки относится к зоне «Центры административных районов, зоны точечной застройки» с коэффициентом 0,87, а не к «Спальные микрорайоны среднетаёжной застройки» с коэффициентом 0,80;

- в отчете об оценке приведен некорректный подбор аналогов. Таким образом, аналоги, приведенные в отчете расположены на окраине города (низкая ценовая зона), при наличии объектов-аналогов в центральной части города в районе расположения объекта-оценки. Цена за 1 м² участка составляет 4 030 руб./м², что очень низко для района расположения объекта-оценки;

- в нарушение п. 28 гл. 8 ФСО №7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, в отчете об оценке отсутствует объяснение расхождения промежуточных результатов;

- при согласовании результатов полученные с применением трёх подходов, оценщик наивысший балл придал затратному подходу, который имеет меньшую рыночную стоимость, а не сравнительному который имеет большую рыночную стоимость, что является ошибочным, т.к. затратный подход имеет ряд недостатков такие как:

а) затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости, несоответствие затрат на приобретение объекта затратам на новое строительство такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается износ;

б) сложность определения величины накопленного износа старых строений;

в) отдельная оценка земельного участка от строений;

- некорректно приведен подбор аналогов. Итоговая рыночная стоимость объекта-оценки коммерческого назначения (гостиница «Спорт») составляет 12 014 руб./м², что существенно ниже, чем минимальная цена за здание коммерческого назначения расположенные по пр. Имама Шамиля, которая по данным анализа рынка проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр» минимально составляет 29 611 руб./м², (среднее 55 283 руб./м²).

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 – за

Далгатов Мурад Далгатович - против

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алаудинович – против

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – за

5.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 65/21 от 25 марта 2021 г. не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

б) 16 ч. 50 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-159/21 от 08.04.2021 г.) от Айвазова З.А. об установлении в отношении объекта

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

Ф.И.О. физического лица. – Айвазов Зилфикар Айвазович, адрес: Московская область, Ленинский район, СНЕ Дудкино, ул. Чистопрудная, д. 82.

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

- 05:40:000083:961, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Ленинский район, Восточная промзона в районе территории МПМК-1, правообладатель – Айвазов Зилфикар Айвазович. Наименование – магазин, назначение – нежилое.

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

6.1. СЛУШАЛИ:

Эминов З.Э. - отчет об оценке № 335/11 от 25 декабря 2020 г. не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки, а именно:

- в нарушение ФСО №7 гл.5 п.(б) не определен сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

- в нарушение ФСО № 3, гл.4 пп.4 и 11 (принцип проверяемости) в приведённом анализе фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, отсутствуют ссылки на источник информации. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо скриншоты, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике информации и дате ее подготовки. В случае, если информация сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату оценки, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов;

- в нарушение ФСО №-7, гл.5 п.(г) в отчете об оценке не проведён анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

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

- в отчете об оценке допускается неоднозначное толкование существенно значимого фактора (ФСО №3 гл.11 ст. 5);

- не учтено значение прибыли предпринимателя;

- не представлен расчет Накопленного износа;

- не корректно указана стоимость, рассчитанная затратным подходом;

- отсутствует технический паспорт на объект оценки, не представляется возможность полноценно идентифицировать объект оценки;

- в отчете об оценке приведен необоснованный отказ от применения доходного подхода. При развитости рынка коммерческой недвижимости оценщиком проведен анализ цен предложений объектов-аналогов, сдающихся в аренду, на предмет возможности использования доходного подхода в оценке действующего коммерческого здания (стр.15);

- в рамках сравнительного подхода в отчете об оценке отсутствуют:

а) обоснование отбора объектов-аналогов из приведённой выборки. Не ясно, по каким параметрам отобраны аналоги участвующие в расчётах сопоставимы с объектом-оценки;

б) уточнение по локальному расположению, что делает невозможным правильную корректировку на местоположение;

в) корректировка на местоположение;

- при согласовании результатов полученные с использованием затратного и сравнительного подхода, оценщик присвоил больший вес доходному подходу с меньшим значением 8 149 782 руб.;

- слишком большое расхождение в итоговые значения. Величина, полученная с использованием затратного подхода, больше величины полученная с использованием сравнительного подхода в 3,5 раз, (70%) столь недопустимая разница говорит о том, что неверно подобраны аналоги. В отчете об оценке должно быть указано границы данных диапазонов, поскольку без этого не будет понятно, существенно расхождение или нет (это справедливо для ситуации, когда в отчете об оценке применено более одного подхода к оценке).

- итоговая рыночная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости, расположенного в Восточной промзоне в р-оне МПМК-1, составляет 19 956 руб./м², что существенно ниже, чем минимальная стоимость 1 м² коммерческой недвижимости, расположенные в районе расположения объекта-оценки и улиц расположенные в районе местоположения объекта-оценки, которая по данным анализа рынка проведённым специалистами ГБУ РД «Дагтехкадастр» составляет 24 000 руб./м²; (средняя стоимость 1 м² составляет 38 490 руб./м²), что свидетельствует о неверном подборе аналогов и некорректных расчётах.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000083:961 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

Абаскулиев Руслан Тагиевич - против

Батыраев Зубайру Магомедович – против

Гаджиев Насир Магомедович – против

Решение принято единогласно.

6.2. РЕШИЛИ:

отклонить заявление

Содержание и оформление представленных отчета об оценке № 337/11 от 25 декабря 2020 г. не соответствует требованиям Федерального закона

от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

7) 17 ч. 00 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-155/21 от 06.04.2021 г.) от Батыразова И.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица. – Батыразов Ибрагим Абдусаламович, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. И. Шамиля, д. 40 «г», 2 этаж каб. 1.

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

- 05:40:000031:8563, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Акушисского, д. 34-Н, правообладатель – Батыразов Ибрагим Абдусаламович. Наименование – магазин, назначение – нежилое.

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

7.1. СЛУШАЛИ:

Абдурахманова Д.И. - проинформировала о поступлении ходатайства от Батыразова И.А. о не рассмотрении заявления, поданного 6 апреля 2021 г. Предложила оставить указанное заявление без рассмотрения.

ГОЛОСОВАЛИ: за оставление без рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000031:8563 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

Абаскулиев Руслан Гагиевич - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Гаджиев Насир Магомедович – за

Решение принято единогласно.

7.2. РЕШИЛИ:

заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000031:8563 оставить без рассмотрения.

8) 17 ч. 10 мин. О рассмотрении заявления (вх. №13-1819/21 от 09.04.2021 г.), поступившего от генерального директора АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс» Курбанова С.Г. об установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Наименование юридического лица – акционерное общество «Акционерный строительно-промышленный комплекс» (ОГРН 1020502530091, ИНН 0541001146) адрес - Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5.

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

- 05:40:000060:10058, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер Г, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – бокс, назначение – нежилое;

- 05:40:000060:10057, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер Г12, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – нежилое здание, назначение – нежилое;

- 05:40:000060:10055, расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер А, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – административное здание, назначение – нежилое;

- 05:40:000060:10059, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, пер. Крылова, д. 5, Литер А, правообладатель - АО «Акционерный строительно-промышленный комплекс». Наименование – склад, назначение – нежилое.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты 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»

Эминов З.Э. отчеты об оценке № 21/04-028 от 7 апреля 2021 г., № 21/04-029 от 8 апреля 2021 г., № 21/04-029 от 7 апреля 2021 г., № 21/04-030 от 8 апреля 2021 г. 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.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 05:40:000060:10058, 05:40:000060:10057, 05:40:000060:10055, 05:40:000060:10059 в размере их рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович - за

Алиев Джамал Расулович - за

Абдурахманов Магомед Алаудинович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич - за

Батыраев Зубайру Магомедович – за

Гаджиев Насир Магомедович – за

Решение принято единогласно.

8.2. РЕШИЛИ:

определить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимости, установленных в отчетах об оценке.

Содержание и оформление представленных отчетов об оценке № 21/04-028 от 7 апреля 2021 г., № 21/04-029 от 8 апреля 2021 г., № 21/04-029 от 7 апреля 2021 г., № 21/04-030 от 8 апреля 2021 г. соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчетах об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

9) 17 ч. 20 мин. О рассмотрении заявления поступившего (вх. №13-ПГ-165/21 от 09.04.2021 г.) от Ниязова Т.С. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Ниязов Тимур Сабирович, адрес - Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Ленина, д.33 А, кв. 76.

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

- 05:48:000029:7, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Хизроева, во дворе жилых домов №№ 23 – 25, правообладатель – Ниязов Тимур Сабирович. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешенного использования – под проектирование и строительство здания офиса.

Определение кадастровой стоимости объектов 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. - отчет об оценке № 21/04-015 от 08 апреля 2021 г. соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:48:000029:7 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за

Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за

Далгатов Мурад Далгатович - за

Алиев Джамал Расулович - за
 Абдурахманов Магомед Алавуудинович - за
 Абаскулиев Руслан Тагиевич - за
 Батыраев Зубайру Магомедович - за

9.2. РЕШИЛИ:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/04-015 от 8 апреля 2021 г. соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

10) 17 ч. 30 мин. О рассмотрении заявления (вх. № 13-ПГ-166/21 от 09.04.2021 г.) от Гаджиева П.А. об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ф.И.О. физического лица – Гаджиева Патимат Алибековна, адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Гамидова д. 47 «а».

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

- 05:40:000060:1137, расположенного по адресу Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Гамидова, д. 18 «д», правообладатель – Гаджиева П.А. Наименование – магазин, назначение – нежилое.

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

10.1. СЛУШАЛИ:

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

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

Эминов З.Э. отчет об оценке № 21/04-016 от 8 апреля 2021 г. соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленными федеральными стандартами оценки.

ГОЛОСОВАЛИ: за определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 05:40:000060:1137 в размере его рыночной стоимости:

Эминов Заур Эминович – за
 Нитенко Вячеслав Леонтьевич – за
 Далгатов Мурад Далгатович - за
 Алиев Джамал Расулович - за
 Абдурахманов Магомед Алавуудинович – за

Абаскулиев Руслан Тагиевич - за
Батыраев Зубайру Магомедович – за

10.2. РЕШИЛИ:

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

Содержание и оформление представленного отчета об оценке № 21/04-016 от 8 апреля 2021 г. соответствует 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.

Председатель комиссии



З.Э. Эминов

Протокол вела



Д.И. Абдурахманова