|  |  |
| --- | --- |
| ДЕПАРТАМЕНТ  имущественных и земельных Отношений Смоленской области 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1E-mail: depim@admin-smolensk.ruТел.: (4812) 29-10-41 (4812) 29-27-04Тел./факс: (4812) 32-67-22, (4812) 29-27-21\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |  |

**РЕШЕНИЕ № 1021**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

16.12.2020 г. Смоленск

**Комиссия в составе:**

**Председательствующий:** заместитель начальника Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Сергей Николаевич Шевцов.

**Секретарь комиссии:** главный специалист-эксперт отдела учета областного имущества Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Киселева Ольга Викторовна.

**Члены комиссии:** заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, заместитель председателя комиссии – Ольга Владимировна Нахаева, член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Галина Ивановна Ковалева, член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Андрей Николаевич Рогулин, член Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» Татьяна Владимировна Тарасенкова.

На заседании, проведенном 16.12.2020, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 25.11.2020, от Краснинского районного потребительского общества(ОГРН1026700665573, 216100, Смоленская область, Краснинский район, п. Красный, ул. Ленина, д. 1) об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - магазина «Промышленный» площадью 383,9 кв. метров с кадастровым номером 67:11:0010204:95, расположенного по адресу: Смоленская область, Краснинский район, пгт. Красный, ул. Ленина, д. 1 (далее – объект).

Заявление подано на основании статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В ходе рассмотрения указанного выше заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 18.11.2020 № 126/20-16, составленном ООО «Смоленское бюро строительных услуг», (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1 . При проведении корректировки на местоположение в доходном подходе (на страницах 83, 85 отчета) оценщик не выполнил корректировку для аналога № 3, расположенного в г. Рославль, ул. Каляева, 68 (райцентр с развитой промышленностью, а объект-оценки – в райцентре сельскохозяйственного района) Нарушение пункта 5 ФСО № 3, вводит в заблуждение и приводит к неоднозначному толкованию результатов.

2. При расчете нормы возврата методом Хосхольда (на странице 92 отчета) оценщик принимает срок экономической жизни равным 30 годам со ссылкой на «Срок службы здания и периодичность ремонта» некоммерческой организации Ассоциация "СтатРиелт", при этом, выкопировка этого справочника в Отчете отсутствует. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Вводит в заблуждение. Нарушение пункта 11 ФСО № 3 (не приложена копия).

3. В сравнительном подходе оценщик на странице 115 Отчета ошибочно отмечает: - цитата «Корректировка на этаж расположения. Поправка учитывает отношение удельной арендной ставки объекта на 1 этаже к удельной арендной ставки такого же объекта в подвале, цокольном этаже, 2 этаже или выше. Корректировка принимается согласно Таблице 129 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и не применяется к Аналогам (в качестве Аналогов выбраны здания)».

В то же время, речь в данном случае идет о продаже объектов-аналогов, а не аренде, объект оценки - 1 этажное здание, аналог № 1-2-х этажное здание, аналог № 2- одноэтажное здание, аналог № 3 -2-х этажное здание. Оценщик необоснованно не производит корректировку на этажность, что приводит к нарушению пункта 5 ФСО № 3. Вводит в заблуждение и приводит к неоднозначному толкованию результатов.

**Постановили:** проголосовать за отклонение заявления об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 18.11.2020 № 126/20-16, составленном ООО «Смоленское бюро строительных услуг».

**В голосовании приняли участие:** С.Н. Шевцов, О.В. Нахаева, Т.В. Тарасенкова, А.Н. Рогулин, Г.И. Ковалева.

По итогам голосования «за» проголосовало 5 человек, «против» - 0.

**Решили:** отклонить заявление об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 18.11.2020 № 126/20-16, составленном ООО «Смоленское бюро строительных услуг».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**