|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1052**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

23.12.2020 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, консультант-помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Анна Юрьевна Гуртий.

На заседании, проведенном 23.12.2020, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 08.12.2020 об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - административно-бытового корпуса площадью 2699 кв. м. с кадастровым номером 67:15:0321305:45, расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, Астапковичский переезд (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 30.10.2020 № 05-НК.10.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной, (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 81 отчета имеется информация по аналогу № 1, согласно которой площадь объекта 561,4 кв. м, площадь земельного участка - 7279 кв.м. Анализ данных открытых источников (https://rosreestr.gov.ru/site/) позволяет проанализировать указанную в тексте объявления информацию. Кадастровый номер ОКС 67:02:0010162:63 (нежилое здание, часть здания корпуса № 2, площадь 561,4 кв.м), земельный участок - кадастровый номер 67:02:0010162:5 площадью 7279 кв.м., использование для размещения и обслуживания части здания корпуса № 2, следовательно, указанная в тексте объявления информация соответствует данным открытых источников. При расчетах оценщик использует площадь земельного участка в размере 755 кв.м.

На странице 93 отчета оценщик указывает следующее «…Объект Аналог № 1, общей площадью 561,4 кв.м располагается на земельном участке с кадастровым номером: 67:02:0010162:5, общей площадью 7279,0 кв.м. Площадь объекта Аналога № 1 в несколько раз превышает площадь земельного участка и соответственно, имеется избыточная (не используемая) площадь. Земельный участок с кадастровым номером: 67:02:0010162:5 имеет свободные площади для строительства новых зданий. На основании выше изложенного, оценщиком было принято решение в расчетах использовать площадь земельного участка необходимую для функционирования здания…».

Однако продается объект площадью 561,4 кв. м. с земельным участком в 7279 кв.м. по цене за 2 549 250 руб. («избыточная площадь» так же имеет стоимость).

Оценщик необоснованно не учитывает всю площадь земли, а использует исключительно ее часть. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

2. При определении стоимости по доходному подходу на странице 125 отчета оценщик указывает, что рынок «неактивный». Применяет корректировку на торг в размере 16,5%. В то же время в рамках доходного подхода только на странице 128 оценщик указывает, что рынок уже «активный» и применяет соответствующую поправку из этого же справочника в размере 13,7% (коэффициент недозагрузки), то же и по операционным расходам 13,0%.

Вследствии, в рамках расчетов по одному подходу объект оценки относится то к активному рынку, то к неактивному рынку. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

3. На странице 110 отчета размер поправки указан оценщиком в размере 12,0%, однако, при выполнении действия 1/0,89 размер корректировки составляет 12,4%. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

4. На странице 120 отчета имеется источник информации в отношении объекта - аналога № 2, согласно текста указанного объявления сдается помещение площадью 2600 кв.м по цене 130 000 руб. (или 50 руб./кв.м, если обратиться к самому тексту объявления). При определении стоимости оценщик в расчет берет площадь в 1000 кв.м (вносит поправку на площадь «-7%»), что противоречит данным открытых источников. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

5. Учитывая специфику оцениваемого объекта (кабинетная планировка), состояние его отделки (на фото)- принятые к расчету аналоги 1, 2, 3 на страницах 84-90 отчета не соответствуют по уровню отделки, у аналогов - это окраска стен водоэмульсионной краской. Поправка на отделку не проводится. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

6. Учитывая специфику оцениваемого объекта (трехэтажное здание 1-й группы капитальности, с проведенной реконструкцией до даты оценки (страница 138 отчета), принятые к расчету аналоги 1, 2 ,3 на страницах 84-90 отчета не соответствуют по группе капитальности и техническому состоянию. Аналоги № 2, 3 (страницы 87, 89 отчета) здания послевоенной постройки 3-й группы капитальности.

Нарушение пункта 22-б ФСО № 7.

7. Отсутствует описание износа объекта оценки. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Вводит в заблуждение.

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

По итогам голосования «за» проголосовало 6 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 30.10.2020 № 05-НК.10.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**