|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1070**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

12.01.2021 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 12.01.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 14.12.2020, от ООО «Нефтика-Смоленск» (ОГРН: 1116732001308, 214020, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 86 Б) об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - сооружения топливной промышленности – резервуарного парка № 2 емкостью 2 000 куб.м. для хранилища ГСМ на территории АО «Смоленский ДОК» ИПКЦ «ИНПРОКОМ» площадью застройки 1417 кв. м., объемом 2000 куб. м. с кадастровым номером 67:27:0011030:144, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Пронино (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 07.12.2020 № 392-11/20Н, составленном ООО «Бизнес Фаворит», (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. На страницах 16-17 отчета оценщик отмечает: «В результате осмотра объекта оценки было установлено, что общее техническое состояние нежилого здания – хорошее.» При этом в отчете оценивается резервуарный парк № 2 емкостью 2000 куб.м. для хранилища ГСМ. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Вводит в заблуждение.

2. На странице 30 отчета оценщик делает следующий вывод, что на вторичном рынке, стоимость установленных резервуаров находится в диапазоне: 600 000 – 9 000 000 руб. Данная информация приведена без указания источника получения информации (информация в отчете отсутствует и не подтверждена). Вывод оценщика об отсутствии рынка объекта оценки не обоснован. Нарушение пунктов 5, 11 ФСО №3.

3. В нарушение пункта 11 г ФСО № 7, в отчете отсутствуют интервалы ценообразующих факторов.

4. На странице 42 отчета некорректно применен коэффициент, учитывающий изменение цен во времени, рассчитанный на основе данных Методических рекомендаций по разработке индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ и Минстроя РФ. Так, оценщик использовал справочник издательства «Ко-Инвест» для определения удельного показателя стоимости строительства, а при определении индекса перехода на дату оценки не применил справочник издательства «Ко-Инвест», который применяется в комплексе при определении стоимости, т.е. заменил на иной источник получения информации без обоснования причин. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Приводит к неоднозначному толкованию результатов расчетов.

5. В нарушение пункта 12 ФСО № 3, документы, представленные заказчиком и используемые оценщиком для определения количественных и качественных характеристик объекта, не подписаны уполномоченным лицом и не заверены в установленном порядке.

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

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 07.12.2020 № 392-11/20Н, составленном ООО «Бизнес Фаворит».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**