|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1072**

**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 15.12.2020, от ООО «ПЕТРОЛКОМПАНИ» (ОГРН: 1087746820810, 107031, г. Москва, Кисельный тупик, д. 3, стр. 1, оф. № 2) об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - АЗС № 43 площадью 3026,6 кв. м. с кадастровым номером 67:15:0840101:215, расположенной по адресу: Смоленская область, Рославльский район, д. Крапивна (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 10.11.2020 № 390/20, составленном ООО «Центр оценок и экспертиз», (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 8 отчета (задание на оценку) указано, что документы Заказчиком предоставлены в виде копии. На страницах 150-206 отчета не один из документов в приложении не заверен надлежащим образом. Нарушение пунктов 5, 12 ФСО № 3.

2. В отчете отсутствует Выписка о кадастровой стоимости объекта оценки в период проведения работ, следовательно, оценщиком не подтвержден источник информации относительно принятой им даты оценки (11.08.2018 г.). На странице 21 отчета имеется скриншот сайта Росреестра в режиме онлайн, где указана дата определения стоимости, однако, дата обновления используемого источника информации 21.11.2019 г., а дата проведения работ оценщиком с 24.09.2020 – 10.11.2020 г. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

3. На странице 49 отчета указано, что проведен анализ рынка автозаправочных станций в России и Смоленской области с 01.03.2017 по 11.08.2018 гг., далее - на страницах 49-54 отчета идет анализ, однако, про Смоленскую область не указано. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

4. На странице 61 отчета оценщик для более детального анализа рынка предложений АЗС, расширяет выборку предложений АЗС за исследуемый период для всей территории РФ. На основании проведенного оценщиком анализа имеются следующие сведения, что на территории Смоленской области 10 предложений, а на территории всей РФ 117 предложений. Следовательно, доля Смоленского рынка в России занимает около (10:117\*100%) 8,5%, что является показателем не соответствующим выводам на странице 98 отчета, где указано, что рынок предложений о продаже автозаправочных станций в Смоленской области по состоянию на дату проведения оценки, оценщик определил рынок как неактивный. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

5. На странице 104 отчета указано, что оценщик в основных выводах «…Диапазон цен на автозаправочные станции варьируется от 1 000 000 руб./кв.м. до 72 000 000 руб./кв. м рублей в зависимости от характеристик ценообразующих факторов…». Цена указана за кв.м., при этом нет пояснений, что берется за относительный показатель. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

6. В отчете отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен земельный участок, при этом оценщик производит советующие расчеты по определению стоимости земли (на странице 128 отчета). Из каких данных оценщик выбрал объекты аналоги для соответствующих расчетов не приведено. Нарушение пункта 11 (в).ФСО № 7.

7. На страницах 99 – 103 отчета в анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение не указаны соответствующие диапазоны значений интервала, имеется только скриншот справочной литературы, однако, какие именно принимаются значения из приложенного источника оценщиком не указано. По некоторым факторам стоимости (например, площадь земельного участка страница 102 отчета) указана лишь формула, без приведения диапазона значений, без источника информации. В целом диапазон интервалов значений на страницах 99 – 103 отчета оценщиком не приведён. Нарушение пункта 11 (г). ФСО № 7.

8. В отчете отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости относительно земельного участка, при этом оценщик производит советующие расчеты и делает корректировки (на странице 134 отчета). Нарушение пункта 11 (г) ФСО № 7.

9. Отсутствует правило отбора аналогов (страница 112 и 131 отчета). Нарушение пункта 22 (в) ФСО № 7.

10. При определении стоимости оценщиком приняты аналоги из Калужской и Тверской области, при этом соответствующее обоснование в анализе рынка согласно пункта 11(б) ФСО № 7 отсутствует/не приведено. Нарушение пункта 11(б) ФСО № 7; пункта 5 ФСО № 3.

11. На странице 112 отчета приведена информация относительно аналога № 1, которая не соответствует тексту объявления. По тексту объявления указано, что АЗС имеет 3 колонки, 2 колонки по одному крану и 1 колонка на 6 кранов, следовательно, 1+1+6 = 8 кранов (пистолетов). На странице 112 отчета указано 10 кранов (пистолетов). Количество кранов является ценообразующим фактором и по данному параметру оценщик далее на странице 125 отчета делает корректировку. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

12. На странице 118 отчета оценщиком указан средний объем прокачки в год, л. по объекту оценки и по объектам аналогам, однако, данные значения не подтверждены (указано по данным продавца). На странице 122 отчета в таблице № 11 при определении корректировки на местоположение использованы сведения по величине прокачки топлива на АЗС в год, л. (источник используемой информации не подтвержден). Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

13. На странице 122 отчета приведен расчет корректировки на местоположение относительно зависимости цены АЗС и выручки. Кроме неподтвержденных значений относительно объема прокачки литров в год на АЗС, оценщик необоснованно берет «среднее значение» по цене топлива (таблица 12 на странице 122 отчета), т.е. выполняет следующий расчет (Аи-92 + Аи-95 + ДТ) / 3 = среднее значение цены ГСМ. На странице 122 отчета полученное «среднее значение цены ГСМ» умножает на объём годовой прокачки, однако, не учитывает тот факт, что реализация видов топлива на АЗС не одинакова, т.е. в год не продается равное количество литров топлива по видам Аи-92, Аи-95, ДТ. А также кроме этого на анализируемых АЗС реализуется топливо 92, 95, 95+, 98+, ДТ, ДТ+ (например аналог № 3: АЗС Тверская область, г. Вышний Волочёк, Московское шоссе, М10, 295-й км).

 Также не учтен фактор сезонности и цены на топливо в течении года (для определения именно годовой выручки). В течение года цена на топливо меняется, оценщик при расчетах принял цены на дату 6 августа 2018 г. и умножил на годовое значение прокачки. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

14. На странице 138 отчета оценщик указывает «…Корректировка на категорию земель/на разрешенное и фактическое использование. По этому показателю объект оценки имеет одинаковые параметры с объектами-аналогами, в связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась…», при этом, на странице 133 отчета указано: аналог № 1 – земли населенных пунктов, аналог № 2 и № 3 – земли промышленности, т.е. имеют разную категорию. Нарушение пунктов 22(б, е), ФСО № 7, пункта 5 ФСО № 3.

15. На странице 122 отчета (рисунок 38) и странице 123 отчета (рисунок 40) не соответствует сведениям источника информации «Анализ факторов влияния на стоимость автозаправочной станции» – А.Е. Яскевич, г. Москва, «Имущественные отношения в РФ» № 2 (101) 2010. Обоснование и расчет корректировки не обоснован. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

16. На странице 126 отчета расчёт поправки на площадь операторской произведено по данным производственно-складской недвижимости, однако операторная на АЗС больше относится к объекту торговли нежели к производству (фотографии на странице 26 отчета). Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

17. На странице 127 отчета указано, что использованы 3 объекта аналога, в расчетах применено 4 объекта аналога. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

**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 10.11.2020 № 390/20, составленном ООО «Центр оценок и экспертиз».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**