|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1130**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

03.02.2021 г. Смоленск

**Комиссия в составе:**

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

**Секретарь комиссии:** консультант отдела обеспечения судебной деятельности правового управления Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Фирсова Василиса Дмитриевна.

**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 03.02.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 27.01.2021, об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 67:02:0040102:147 площадью 74000 кв. метров, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, Относовское с/п, в 650 м северо-западнее д. Березняки.

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 15.12.2020 № 09-НК.12.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной, (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 72 проведена корректировка на функциональное назначение в размере 0,8 (-20%) к аналогу № 1, 0,6 (-40%) к аналогу № 2. При определении размера поправки используется справочник Л.А.Лейфер (таблица № 99 на стр. 71 отчета). В своем справочнике Лейфер Л.А. рекомендует не пользоваться этой поправкой при достаточном количестве аналогов.

Оценщиком в качестве источника для определения размера корректировки указанный справочник применен необоснованно по следующим основаниям:

- размер корректировки рассчитан по землям различных категорий по статистическим данным (проведен анализ текстов объявлений), что указано в самом справочнике на странице 212. Сегмент рынка на странице 29 отчета оценщиком определен как – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Нарушение ФСО № 3 п. 5 (неоднозначное толкование, объект оценки и аналоги имеют одну категорию (земли промышленности), используется корректировка по землям различных категорий).

- оценщик не проанализировал фактическое расположение объекта оценки, а именно тот факт, что он находится не в районе города, а в зоне автомагистрали М-1. Используемый же источник в качестве определения корректировки применим только для районов города численностью до 500 чел. (см. страницу 71 отчета). Нарушение ФСО № 3, п. 5 (неоднозначное толкование, объект оценки и объекты аналоги расположены в зоне автомагистрали М-1).

- оценщик указывает, что земли под общественно-деловое назначение существенно отличаются от земель под придорожный сервис, отличие определено в размере 40%. К придорожному сервису относится: гостиница, кафе, автомобильная стоянка, прочие объекты, направленные на обслуживание дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог. Строительство иных объектов из общественно-делового назначения, кроме как придорожный сервис, экономически нецелесообразно в зоне расположения объектов аналогов. Оценщиком не проанализировано, что участки, находящиеся непосредственно в зоне расположения автомагистрали М-1 с видом использования под общественно-деловое назначение (магазины, гостиницы и прочее объекты, которые входят в группу общественно-делового назначения), будут прямо ориентированы на обслуживание автомагистрали М-1, т.е. придорожный сервис. Следовательно, корректировка в таком существенном размере (40%) оценщиком не проанализирована по фактическим обстоятельствам расположения объектов (объекта оценки и объектов аналогов), а также влияния данного фактора на стоимость. Нарушение ФСО № 3 п. 5 (информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. Информация по корректировке в размере 40% существенна, оценщиком не подтверждена).

2. На странице 75 в окончательном расчете приняты 3 аналога (№ 1, №ь 4, № 5), в то же время аналог № 4 есть часть аналога № 1. Нарушение ФСО № 3, п. 5 (вводит в заблуждение).

3. На странице 29 оценщиком указан сегмент рынка– земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Оценщик указывает в качестве сегмента рынка именно категорию земель, а не сам сегмент к которому относится участок. Нарушение ФСО № 7, п. 11(б).

**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 15.12.2020 № 09-НК.12.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**