|  |  |
| --- | --- |
| ДЕПАРТАМЕНТимущественныхи земельных ОтношенийСмоленской области 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1  E-mail: depim@admin-smolensk.ru  Тел./факс: (4812) 20-59-12  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

**РЕШЕНИЕ № 1134**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

17.02.2021 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 17.02.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 02.02.2021, об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – магазина площадью 1461,6 кв. м. с кадастровым номером 67:17:0010411:257, расположенного по адресу: Смоленская область, Сафоновский район, г. Сафоново, ул. Октябрьская, д. 50.

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 20.11.2020 № 450/20, составленном ООО «Центр оценок и экспертиз», (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. Оценщик на стр. 5 и далее по тексту указывает, что документы заказчиком предоставлены в виде копии, что не соответствует информации на стр. 146-198 (документы не заверены, отметка о копии отсутствует). Нарушение ФСО № 3 п. 12; ФСО № 3 п. 5.

2. Согласно ФСО № 7 п. 11 (г), оценщик проводит анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов. Анализ ценообразующих факторов приведен в анализируемом отчете на стр. 60-67, но без указания самих интервалов значений этих факторов (за исключением торга). В отношении фактора торга на стр. 60-61 отчета приложен скриншот справочного издания и приведены оценщиком значения интервала (к ценам предложений от 15,8% до 17,2%, по аренде от 13,6% до 15%), однако, оценщик делает техническую ошибку, указав среднее значение в размере 17,2%. Далее по всем остальным факторам соответствующих диапазонов нет. Например, по общей площади на стр. 64 приложен скриншот справочника, где нет вообще никаких значений, указаны исключительно формулы зависимости цен от площади, а какой интервал - в данном случае оценщик умалчивает. Нарушение ФСО № 7 п. 11 (г).

3. Размер ставки капитализации в 17,28% для торгово-офисной недвижимости по г. Сафоново не обоснован, так как отсутствует анализ полученного размера на соответствие рыночным условиям. Размер 17,28% является существенным для объекта оценки. Нарушение ФСО № 3 п. 5; ФСО № 7 п. 11 (г) (ранее размер был 20,15%, оценщик его снизил, однако не провёл анализа на соответствие данной ставки).

4. Оценщик не приводит анализа объектов-аналогов по расположению внутри квартала и «красной» (первой) линии. Аргументированное мнение не приведено. На стр. 114 в отношении объекта-аналога №2 оценщик указывает, что объект расположен на «красной» (первой) линии, однако в отчете нет карт, анализа расположения, пояснений, аргументов в отношении данного мнения. Поправки по данному фактору стоимости нет, обоснование в её не применении отсутствует. Оценщик указывает исключительно: «Объект оценки и аналоги сопоставимы», но почему они сопоставимы не указывает, не дает пояснений и прочее. Фактор местоположения согласно ФСО № 7 п. 22(е) является ценообразующим, кроме этого, согласно используемому оценщиком справочному изданию (Л.А. Лейфер, 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 74) данный фактор занимает 3 место из 15 факторов стоимости объекта. Нарушение ФСО № 3 п. 5.

**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 20.11.2020 № 450/20, составленном ООО «Центр оценок и экспертиз».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**