|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1149**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

24.02.2021 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, консультант-помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Анна Юрьевна Гуртий.

На заседании, проведенном 24.02.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 04.02.2021, об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – нежилого здания площадью 274,5 кв. м. с кадастровым номером 67:08:0980101:97, расположенного по адресу: Смоленская область, Ельнинский р-н, д. Данино.

Заявление подано на основании статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

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

По итогам голосования «за» проголосовали 5 человек, «против» - 0.

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 15.10.2020 № 12н-09/2020, составленном оценщиком Горевым Олегом Игоревичем, (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 96 отчета выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости, предоставленная заказчиком, заверена самим оценщиком. Документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Оценщик не является уполномоченным лицом, к отчету не приложена соответствующая доверенность или иной документ, подтверждающий такие полномочия. Нарушение пункта 12 ФСО № 3.

2. После внесения соответствующих корректировок цена аналога № 2 – 1 251 руб. за 1 кв. метр и аналога № 3 – 213 руб. за 1 кв. метр отличаются в 6 раз. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Обоснование использования таких аналогов оценщиком не приведено. Нарушение пункта 5 ФСО № 3, пунктов 22 (б), 28 ФСО № 7.

3. На странице 75 отчета оценщик определил скорректированную ставку аренды, которая для аналога № 1 - 20 рублей за 1 кв. метр в месяц, по аналогу № 3 – 9 рублей за 1 кв. метр в месяц, расхождение более 50%, что является существенным показателем. Отсутствует анализ полученных результатов. Нарушение пункта 28 ФСО № 7.

4. На странице 63 оценщик указывает, что стоимость в рамках доходного подхода определялась «методом прямой капитализации». Согласно ФСО № 7 «…метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту…», при этом ставка определена не на основе рыночных данных. Нарушение пункта 23 (б) ФСО № 7.

5. В анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение не приведены соответствующие значения интервалов. Нарушение пункта 11 (г) ФСО № 7.

6. В анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение не приведены факторы для земельного участка. Нарушение пункта 11 (г) ФСО № 7.

7. На страницах 15-20 отчета в разделе «макроэкономические показатели» указан интернет-сайт (bf.arsagera.ru), что является форумом и не является официальным подтвержденным источником данных по макроэкономическим показателям. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

8. Согласно ФСО № 7 объем исследований (анализ рынка) определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Оценщик использует при расчетах сравнительного подхода 5 аналогов по продаже объектов капитального строительства, 3 аналога по продаже земельных участков при расчетах доходным подходом, 3 аналога по аренде, т.е. все, которые выявлены при анализе рынка (правило отбора отсутствует). Анализ рынка показал исключительно 5 объявлений по продаже недвижимости, 3 предложения по аренде и 3 предложения по продаже земельных участков на территории Смоленской области объектов производственно-складского назначения (с марта по декабрь 2017 года). Нарушение пунктов 11 (в), 22 (в) ФСО № 7.

9. На странице 41 отчета указана категория земельных участков «земли населенных пунктов». Данная информация оценщиком в отчете не подтверждена. Согласно тексту объявления участки расположены вдоль федеральной трассы. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

10. Согласно ФСО № 3 «…содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов…» Так после п. 7.1 отчета идет пункт 8.1.1, 8.2 и снова п.7.3

**Решили:** отклонить заявление об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 15.10.2020 № 12н-09/2020, составленном оценщиком Горевым Олегом Игоревичем.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**