|  |  |
| --- | --- |
| ДЕПАРТАМЕНТ  имущественных и земельных Отношений Смоленской области 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1E-mail: depim@admin-smolensk.ruТел./факс: (4812) 20-59-12\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |  |

**РЕШЕНИЕ № 1194**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

24.03.2021 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 Сапегина Диана Анатольевна.

**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 24.03.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 05.03.2021об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка площадью 1500 кв. м. с кадастровым номером 67:27:0031314:11, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка, около дома № 59.

 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 15.02.2021 № 14.02.21Б, составленном ЧПО Хайдуковым А.А., были выявлены следующие нарушения:

 1. Оценщик на странице 63 (информация в отношении аналога №4) указывает имущественные права – частная собственность, источник информации телефонные переговоры с контактным лицом по номеру телефона 89206690030. Однако если обратиться по данному номеру телефона (89206690030 зовут Вячеслав) участок предлагался на правах аренды. Информация искажена, вследствие чего оценщик умышленно не вводит корректировку на вид прав, которая существенно влияет на стоимость. Кроме этого, Оценщик указывает кадастровый номер участка 67:27:0020802:958 и если обратиться к открытому источнику информации (rosreestr.gov.ru), также не подтверждается тот факт, что вид прав частная собственность, как указано оценщиком. Нарушение п. 22(е) ФСО № 7, п. 5 ФСО № 3.

 2. Аналог № 3 является частью участка аналога № 1. Данная информация приведена собственником участка по номеру телефона, указанному в отчете. Как пояснил собственник «…участок продает площадью 75 соток, но может продать и 50 соток из этой площади...». Кадастровый номер участка 67:27:0020802:640. Данный факт Оценщиком не отражен. Оценщик указывает, что он звонил по номеру телефона и уточнил характеристики участков, следовательно, данную информацию он знал (см. информацию на странице 62). По участку- аналогу № 3 не приводится кадастровый номер участка, так как он является по факту составной частью участка с кадастровым номером 67:27:0020802:640. Оценщик не отразил в своем отчете корректность использования в качестве самостоятельных аналогов одного и того же земельного участка, который может быть продан как 75 соток так и 50 соток. Нарушение п. 5 ФСО № 3.

 3. На странице 59 приведена информация в отношении аналога № 2. Оценщик не проанализировал форму земельного участка, которая им приведена на странице 59. При столь несущественной площади в 364 кв. м часть участка имеет ширину 4 метра, что накладывает ограничение по застройке данного участка и эффективности площади его использования. Доля такой площади составляет около 25 % от общей площади участка (около 90 кв. м согласно измерениям при помощи функции площади на сайте pkk.rosreestr.ru имеет ширину 4 метра). Также согласно правила отбора аналогов, представленного в отчете, на странице 55 «Выборка по фактору: свободный земельный участок, без улучшений» Оценщик исключает аналоги, имеющие строения/сооружения, однако, проанализировав публичную кадастровую карту pkk.rosreestr.ru, на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020802:661 (аналог № 2) имеет улучшение в виде зарегистрированного сооружения с кадастровым номером 67:27:0020802:670 (Сооружение (9), иные Сооружения производственного назначения, дороги (внутренние)). Следовательно, согласно правила отбора, приведенного в отчете, аналог № 2 должен был быть исключен, поскольку имеет улучшения. Нарушение п. 22(е) ФСО № 7.

 4. Оценщик на странице 38-39 приводит фактические данные о предложениях с земельными участками коммерческого назначения на территории г. Смоленска за период с 01.01.2019 по 01.01.2020 в количестве 13 шт. Информация приведена по всем землям коммерческого назначения (сегмент торгово-офисная застройка и индустриальная), что не соответствует действительным рыночным условиям. Предложения по всем землям коммерческого назначения не ограничены в количестве 13 шт. на территории г. Смоленска за период с 01.01.2019 по 01.01.2020. Кроме этого в состав 13 земельных участков включены предложения и из Смоленского района, земельный участок № 3 по порядку таблицы на странице 38 расположен в 3 км от г. Смоленска по Рославльскому шоссе. Следовательно, Оценщик анализировал 13 объявлений по Смоленскому району, включая г. Смоленск, и при этом по всем землям коммерческого назначения (сегмент торгово-офисная застройка и индустриальная). При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Нарушение п. 11(в) ФСО № 7.

 5. На странице 10 Оценщик указывает в пункте 14, что рыночная стоимость земельного участка объекта оценки рассчитывалась без НДС, однако согласно НК РФ целям и задачам оценки объект оценки не является объектом налогообложения НДС. Нарушение п. 5 ФСО № 3.

 6. Информация, приведенная в отчете на странице 34, 35, 42, 57, 59, 61, 62 не читаема (скриншот в плохом качестве, текст невозможно прочитать). Нарушение п. 5 ФСО № 3.

 7. На стр. 15 разрешенное использование земельного участка «для строительства здания бытового обслуживания», а для расчета приняты аналоги с видом разрешенного использования «складское назначение». Различные сегменты рынка. Нарушение п. 22-б ФСО № 7.

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

По итогам голосования «за» проголосовало 6 человек, «против» - 0.

**Решили:** отклонить заявление об оспаривании результата определения кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 15.02.2021 № 14.02.21Б, составленном ЧПО Хайдуковым А.А.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**