|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1201**

**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 04.03.2021 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – инженерного корпуса площадью 4112,3 кв. м. с кадастровым номером 67:27:0014549:56, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Колхозная д. 48.

 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 оценки рыночной стоимости от 20.02.2021 № 04/21, составленном ООО «ОценкаБизнесКонсалтинг», были выявлены следующие нарушения:

 1. Формулировка сравнительного и затратного подходов (стр. 16 отчета) не соответствует п.12,18 ФСО № 1.

2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки в нарушение п. 12 ФСО № 3 не заверены заказчиком.

3. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта. В качестве аналогов для здания используются объекты новые или в хорошем состоянии. Общие корректировки на состояние составляют: 76 % и более, что не соответствует требованию п. 10 ФСО № 1 (объект оценки и объекты–аналоги не сопоставимы по основным материальным и техническим характеристикам).

4. Описание аналогов на стр. 96-100 Отчета не соответствуют скриншотам объявлений в Приложении к Отчету. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

5. Оценщик без приведения обоснования отражает, что цены предложения объектов–аналогов приведены с НДС, что не подтверждается анализом налогового статуса типичного продавца недвижимости.

6. При обосновании корректировки на земельный участок оценщик не обосновал значительную разницу в стоимости земельных участков: у аналога, расположенного по адресу: ул. Лавочкина, д. 100, расчетная стоимость 3028 руб./кв. м при площади земельного участка 8000 кв. м, аналога, расположенного по адресу: ул. Шевченко-5048 руб./кв. м при площади 1000 кв. м, аналога, расположенного по адресу: ул. Соболева -3916 руб./кв. м при площади 573 кв. м, а стоимость 1 кв. м объекта оценки – 2326 руб. при площади 1643 кв. м Нарушение п. 5 ФСО № 3(вводит в заблуждение).

7. В доходном подходе оценщик использует метод капитализации по расчетным моделям. Однако, в соответствии с п. 23д, ФСО № 7 данный метод возможно использовать в случае, если объект недвижимости генерирует регулярные денежные потоки. Объект оценки не используется, требует капитального ремонта и не может на дату оценки приносить регулярные доходы, в связи с чем оценщик необоснованно использует данный подход.

8. Ставка дисконтирования определена расчетным путем и не подкреплена рыночными данными. п. 5 ФСО № 3.

9. Результаты оценки, определенных двумя подходами, отличаются более чем в три раза. В нарушение п. 28 ФСО № 7 (оценщик не проанализировал результаты подходов, не объяснено расхождение полученных результатов).

 **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 объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 20.02.2021 № 04/21, составленном ООО «ОценкаБизнесКонсалтинг».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**