|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1282**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

21.04.2021 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 «Межрегиональный союз оценщиков» Татьяна Владимировна Тарасенкова, консультант-помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Анна Юрьевна Гуртий.

 На заседании, проведенном 21.04.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 24.03.2021 от Савченковой Н.А, Савченковой И.С. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества - нежилое здание площадью 274,5 кв. м с кадастровым номером 67:08:0980101:97, расположенного по адресу: Смоленская область, Ельнинский район, д. Данино.

 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 15.10.2020 № 12н-09/2020, составленном оценщиком Горевым Олегом Игоревичем, были выявлены следующие нарушения:

1.На странице 66 оценщик к расчетам принимает объекты аналоги (3 объекта), цена аналога № 2 составляет 4 833 руб. за 1 кв. м, аналога № 3 - 900 руб. за 1 кв. м, разница в стоимости составляет более чем в 5 раз. Итоговая скорректированная стоимость аналога № 2 – 3 770 руб. за кв. м, аналог № 3 – 702 руб. за кв. м. (расхождение более чем в 5 раз). Обоснование использования таких аналогов оценщиком не приведено. Нарушение пункта 5 ФСО № 3, пунктов 22 (б), 28 ФСО № 7.

2. На странице 75 отчета оценщик определил скорректированную ставку аренды, которая для аналога № 1 - 20 рублей за кв. м в месяц, по аналогу № 3 – 9 рублей за кв. м в месяц, расхождение более 50 %, что является существенным показателем. Согласно пункта 28 ФСО № 7 отсутствует анализ полученных результатов. Нарушение пункта 28 ФСО № 7. (обоснование стр. 85 - неразвитость рынка, необоснованно в анализе рынка только три объявления они же и идут как аналоги).

 3. С учетом замечания № 4 в решении № 1149 от 24.02.2021 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. (Исправлено состояние объекта, идет теперь как «хорошее», поэтому используется капитализация).

Состояние объекта оценки оценщик указывает теперь как – хорошее, что не соответствует принятым аналогам. Исправление замечания привело к новой ошибке. Состояние объектов аналогов нельзя рассматривать как хорошее. (стр.96).

 4. В анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение, не приведены соответствующие значения интервалов. Нарушение пункта 11 (г) ФСО № 7. Замечание № 5 в решении № 1149 от 24.02.2021 не исправлено.

5. В анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение не приведены факторы для земельного участка. Нарушение пункта 11 (г) ФСО № 7. Замечание № 6 в решении № 1149 от 24.02.2021 не исправлено.

6. Согласно ФСО № 7 объем исследований (анализ рынка) определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Оценщик использует при расчетах сравнительного подхода 5 аналогов, 2 аналога по продаже земельных участков при расчетах доходным подходом 3 аналога по аренде. Правило отбора аналогов отсутствует. Анализ рынка показал исключительно 5 объявлений в продаже ОКС, 3 предложения по аренде ОКС и 3 предложения по продаже земельных участков (см. стр. 30) на территории Смоленской области объектов производственно-складского назначения (с января по декабрь 2017 года). Нарушение пунктов 11 (в), 22 (в) ФСО № 7. Замечание № 8 в решении № 1149 от 24.02.2021 не исправлено.

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

 Объект оценки категория земель «земли населённых пунктов», аналог земли промышленности см. страницу 97 (участок, расположенный с. Зыколино). Замечание № 9 в решении № 1149 от 24.02.2021 не исправлено.

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

 По итогам голосования «за» проголосовало 5 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 15.10.2020 № 12н-09/2020, составленном оценщиком Горевым Олегом Игоревичем.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**