|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

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

 |

**РЕШЕНИЕ № 1311**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

28.04.2021 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 28.04.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 12.04.2021 об оспаривании кадастровой стоимости здания магазина с кадастровым номером 67:17:0010411:257 площадью 1 461,6 кв. метра, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Сафоновский район, Сафоновское городское поселение, 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 оценки рыночной стоимости от 20.11.2020 № 450/20, составленном ООО «Центр оценок и экспертиз», были выявлены следующие нарушения:

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

 2. 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 п. 11 (г) ФСО №7.

 3. Размер ставки капитализации в 17,28 % (стр. 133) 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 п. 5 ФСО № 3, п. 11 (г) ФСО № 7.

 (ранее размер был 20,15 %, оценщик снизил до 17,28 % к прошлой комиссии. В рассматриваемом отчете уровень ставки оценщик не стал менять, дописал обоснование. Ставка осталась на уровне 17,28 %, оценщик обосновывает справочником Л.А. Лейфер, указывая диапазон от 5 % до 20 %. Рынком ставка не подтверждалась.

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

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

Председательствующий **С.Н. Шевцов**