|  |  |
| --- | --- |
| ДЕПАРТАМЕНТ  имущественных и земельных Отношений Смоленской области 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1E-mail: depim@admin-smolensk.ruТел.: (4812) 29-10-41 (4812) 29-27-04Тел./факс: (4812) 32-67-22, (4812) 29-27-21\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

**РЕШЕНИЕ № 18**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения**

 **кадастровой стоимости**

17.05.2019 г. Смоленск

**Комиссия в составе:**

**Председательствующий:** заместитель начальника Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Сергей Николаевич Шевцов.

**Секретарь комиссии:** ведущий специалист-эксперт отдела управления областным имуществом Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Галина Вячеславовна Шевкова.

**Члены комиссии:** заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, заместитель председателя комиссии Ольга Владимировна Нахаева, член Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» Татьяна Владимировна Тарасенкова, член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Андрей Николаевич Рогулин, член Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Николай Алексеевич Поляничев.

На заседании, проведенном 17.05.2019, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 18.04.2019 от Российского объединения инкассации (РОСИНКАС) Центрального Банка Российского Федерации, ОГРН 1027739529641, адрес: Смоленская область, г. Смоленск, пос. Тихвинка, д. 17А, об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости - нежилого здания, административно-бытового корпуса и гаражей для стоянки служебного автотранспорта площадью 2863,4 кв.м., кадастровый номер 67:27:0030726:238, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пос. Тихвинка, д. 17-А (далее – объект).

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 результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 09.04.2019 № 13/19, составленным ООО «Деловой центр недвижимости» (далее – отчет), были выявлены следующие нарушения:

- в описательной части объекта отсутствуют характеристики конструктивных элементов объекта, его количественные характеристики, информация о балансовой стоимости объекта - нарушение пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3;

- Оценщик ошибочно отражает в отчете информацию об объекте о том, что он не имеет частей, тем самым вводя в заблуждение - нарушение пункта 8 Федерального стандарта оценки №7, пункт 5 Федерального стандарта оценки № 3;

- на стр. 36 отчета Оценщик некорректно проводит и отражает анализ рынка – нарушение пункта 11 Федерального стандарта оценки № 7;

- на стр. 83 отчета Оценщик ошибочно указывает, что целью оценки является определение рыночной стоимости в целях оспаривания кадастровой стоимости земельного участка - нарушение пункта 5 Федерального стандарта;

- в анализе Наиболее эффективного использования объекта по своему прямому назначению, то есть как объект офисного назначения со складской частью и гаражами - нарушение пункта 5 Федерального стандарта оценки № 3;

- при использовании сравнительного подхода Оценщик не приводит описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах – аналогах, правила отбора сопоставимых аналогов как для оценки земельного участка, так и для объекта капитального строительства, для оценки земельного участка представлена информация только по трем предложениям и по ним же сделан расчет, выбраны явно завышенные по стоимости аналоги, чтобы в дальнейшем занизить стоимость объекта капитального строительства – нарушение пункта 22 Федерального стандарта оценки № 7;

- стр. 87 формулировка сравнительного подхода не соответствует формулировке, отраженной в пункте 12 Федерального стандарта оценки №1 – нарушение пункта 12 Федерального стандарта оценки №1, пункта 5 Федерального стандарта оценки № 3;

- корректировка на торг при оценке земельного участка в размере 17,3% принята неверно, т.к. оценивается объект офисного назначения - нарушение пункта 5 Федерального стандарта оценки;

- при обосновании корректировки на вид использования и (или) зонирование земельного участка оценщик ошибочно отражает в отчете, что сопоставимые объекты были выбраны со схожим разрешенным использованием и с**огласно Правилам землепользования и застройки сельских поселений**, в которых они находятся, объекты расположены в зонах, предусматривающих указанное назначение участка согласно градостроительных регламентов с.п., что является сопоставимым с видами разрешенного использования ОО и позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельных участков-аналогов. Объект оценки и объекты – аналоги расположены в г. Смоленске - нарушение пункта 5 Федерального стандарта оценки №3;

- в отчете при обосновании корректировки объекта капитального строительства на площадь оценщик приводит данные, формулу для расчета для производственно-складской недвижимости и таблицу 141 без пояснений, которые не позволяют прийти к аналогичному результату – нарушение пункта Федерального стандарта оценки № 5;

- в таблице 141 удельный показатель офисной недвижимости указан 6544 руб./1 кв. м, в таблице 143- 6859 руб./1 кв. м и далее от этой суммы ведется расчет итоговой стоимости - нарушение пункта 3 Федерального стандарта оценки №5;

- в затратном подходе отсутствует пояснения по вопросу учета НДС в стоимости нового строительства (восстановительной стоимости), таб. 154, а затем без обоснования оценщик отражает, что эта стоимость без НДС – нарушение пункта 3 Федерального стандарта оценки № 5;

- стр.126 отчета Оценщик необоснованно отказывается от использования доходного подхода к оценке офисного здания, которое относится к сегменту наиболее развитому и в средствах массовой информации достаточно предложений по сдаче в аренду аналогичных объектов – нарушение пункта 23 Федерального стандарта оценки № 7;

- отчет не может быть документом доказательственного значения из-за разницы в результатах рыночной стоимости, определенной разными подходами почти в 2 раза, это подтверждает тот факт, что в сравнительном подходе допущены ошибки как при оценке земельного участка, так и объекта капитального строительства.

**В голосовании приняли участие:** С.Н. Шевцов, О.В. Нахаева, А.Н. Рогулин, Н.А. Поляничев, Т.В. Тарасенкова.

**Постановили:** проголосовать за отклонение заявления об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 09.04.2019 № 13/19, составленным ООО «Деловой центр недвижимости».

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 09.04.2019 № 13/19, составленном ООО «Деловой центр недвижимости».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**