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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **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 № 1902**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

15.09.2021 г. Смоленск

**Комиссия в составе:**

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

 **Секретарь комиссии:** главный специалист – эксперт отдела учета областного имущества Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Межуева Валентина Васильевна.

 **Члены комиссии:** заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области Ольга Владимировна Нахаева, член Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» Татьяна Владимировна Тарасенкова, член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Андрей Николаевич Рогулин.

 **Присутствовали:** начальник отдела сбора и обработки информации ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» Демьянов Виктор Александрович, оценщик ООО «Центр оценок и экспертиз» Денисенков Дмитрий Петрович.

 На заседании, проведенном 15.09.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 23.08.2021, об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – административного здания с кадастровым номером 67:27:0030820:15 площадью 1014,6 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Попова, д. 13.

 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 земельного участка в отчете об оценке рыночной стоимости от 08.07.2021 № 271/21, составленном ООО «Центр оценок и экспертиз», были выявлены следующие нарушения:

 1. На странице 101 (сравнительный подход) указано, что объект оценки имеет этажность – 2, аналог № 1 – этажность 4 (в том числе подвал), аналог № 2 – этажность 5 (в том числе цоколь), аналог № 3 – 8 этажей. Этажность аналогов существенно отличается от этажности объекта оценки. Поправка не применяется. Обоснование, которое приведено в отчете не даёт возможности проверить данное обстоятельство, так как оценщик указал исключительно, что «…*объекты имеют сопоставимые параметры*…». То же и при реализации доходного подхода (см. стр. 139) (объект оценки – 2 этажа, аналог № 1 – 4 этажа (в том числе подвал), аналог № 2 – 1 этаж, аналог № 3 – 2 этажа). Однако стоимость аренды в подвале не соответствует цене на первом этаже и т.д. Кроме этого данные отличия описаны и в справочной литературе, используемой оценщиком. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение), п. 22(е) ФСО № 7 (при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам).

 2. На странице 15 описание количественных и качественных характеристик указан иной объект, а именно: «Мастерская по ремонту и техобслуживанию автомашин, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 761,8 кв. м, кадастровый номер 67:14:0320133:71, расположенная по адресу: Смоленская область, Починковский район, г. Починок, ул. Юбилейная, д. 10А». Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

 3. На странице 141 оценщик указывает, что объект оценки расположен в промышленной зоне и вносит поправку «-18 %». При этом объект оценки расположен по адресу: г. Смоленск, ул. Попова, д. 13, и расположен в 300 метрах от школы № 31. На странице 17 отчета приведена карта расположения объекта оценки, где видно расположение и школы и многоквартирных жилых домов. Промзона расположена за объектом оценки далее по ул. Индустриальная и ул. Шкадова, однако обоснования факта отнесение объекта по расположению к промзоне в отчете не описано. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

 4. На странице 101 применена поправка на расположение относительно «красной линии» в размере 20 %. Однако данная поправка не обоснована, так объект оценки и объект аналог № 3 имеют равные условия. Объект оценки расположен по ул. Попова 13 (удаленность от ул. Попова в районе 50-60 м., здание хорошо просматривается с улицы), аналог ул. Смольянинова, д. 5 (удаленность от ул. Смольянинова в районе 50-60 м, здание хорошо просматривается с улицы). Ул. Смольянинова не имеет преимущества по сравнению с ул. Попова по транспортной и пешей доступности/проходимости. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

 Оценщик ООО «Центр оценок и экспертиз» Денисенков Д. П. дал пояснения по указанным замечаниям.

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

 По итогам голосования «за» проголосовали 4 человека, «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 08.07.2021 № 271/21, составленном ООО «Центр оценок и экспертиз».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**