|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 487**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

25.03.2020 г. Смоленск

**Комиссия в составе:**

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

**Секретарь комиссии:** главный специалист-эксперт отдела учета областного имущества Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Киселева Ольга Викторовна.

**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,член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Андрей Николаевич Рогулин, член Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Светлана Сергеевна Синиченкова.

На заседании, проведенном 25.03.2020, комиссия рассмотрела заявление, поступившее от 06.03.2020 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – магазина непродовольственных товаров площадью 585,8 кв. метров с кадастровым номером 67:25:0010616:1005, расположенного по адресу: Смоленская область, Ярцевский район, г. Ярцево, ул. Максима Горького, д. 35 (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 16.02.2020 № 219/20-ОКС, составленном ИП Карпеко С.Е. (далее – отчет), были выявлены следующие нарушения:

1. Описание методики оценки недвижимости не соответствует требованиям. Нарушение ФСО № 7).

2. Описание методов доходного подхода в разделе «Методика оценки объектов недвижимости» на стр.70,73 не соответствуют. Нарушение ФСО № 7, п.23). В данном разделе отсутствует описание методов сравнительного и затратного подхода.

3. При расчете арендной ставки в доходном подходе название метода не соответствует требованиям ФСО № 7, п.22.

4. Отсутствует обоснование выбора метода расчета стоимости доходным подходом. Используя метод капитализации по расчетным моделям, оценщик отражает в отчете, что использует метод прямой капитализации (стр.73). Нарушение ФСО № 3, п. 5 , ФСО № 7, п. 23.

5. На стр. 115 Отчета при оценке земельного участка под объектом недвижимости Оценщик отмечает: «На этапе сбора исходной информации было найдено несколько предложений к продаже аналогичных земельных участков аналогичного функционального назначения. В качестве объектов-аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. На начальном этапе стоимость объектов-аналогов «очищена» от стоимости прав на земельный участок». Данное утверждение Оценщика вводит в заблуждение. Нарушение п. 5 ФСО № 3.

6. На стр.130,140 Отчета оценщик неверно называет метод сравнительного подхода как метод сравнительного анализа продаж. Нарушение ФСО № 3, п. 5, ФСО № 7, п. 22.

7. При использовании метода сравнения продаж для определения арендной платы в доходном подходе оценщик не описал правила отбора аналогов для проведения расчетов. Нарушение п. 22 ФСО № 3.

8. На стр. 122 Оценщик ошибочно отражает, что объект № 2 и № 2 по ш. Энтузиастов (вводит в заблуждение). Нарушение ФСО № 3, п. 5.

9. В сравнительном подходе для оценки ОКС отсутствует описание ценообразующих факторов (элементов сравнения). Нарушение ФСО № 7, п. 22.

10. Перечень корректировок на стр. 140 Отчета не соответствует перечню проводимых корректировок по тексту Отчета в сравнительном подходе и в расчетной таблице № 12.17 (вводит в заблуждение). Нарушение ФСО № 3, п. 5.

11. В разделе «Анализ рынка» ОКСа п. 9.4 «Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки». В нарушение ФСО № 7 п.11 г не по всем ценообразующим факторам приведены интервалы значений. Аналогично и по земельным участкам (стр.69 Отчета).

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

**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 16.02.2020 № 219/20-ОКС, составленном ИП Карпеко С.Е.

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 16.02.2020 № 219/20-ОКС, составленном ИП Карпеко С.Е.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**