|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 786**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

26.08.2020 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 Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Светлана Сергеевна Синиченкова, член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Андрей Николаевич Рогулин.

На заседании, проведенном 26.08.2020, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 10.08.2020 от Краснинского районного потребительского общества об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - магазина «Промышленный» площадью 383,9 кв. метров с кадастровым номером 67:11:0010204:95, расположенного по адресу: Смоленская область, Краснинский район, пгт. Красный, ул. Ленина, д. 1, (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 результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 27.07.2020 № 126/20-10, составленном ООО «Смоленское бюро строительных услуг», (далее – отчет) были выявлены следующее нарушения:

1. В отчете в задании на оценку оценщик отмечает- цитата: «рыночная стоимость объекта оценки определяется на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (статья 24.18 ФЗ № 135-ФЗ в редакции ФЗ № 225-ФЗ» т.е. на 01.01.2018. Оспариваемая кадастровая стоимость установлена в рамках Федерального закона № 237 «О государственной кадастровой оценке». Нарушен пункт 5 ФСО № 3. (Вводит в заблуждение).

2. В отчете оценщик при описании объекта оценки не указал балансовую стоимость объекта, реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект. Нарушен пункт 8 ж ФСО № 3.

3. На странице 87 отчета приведена таблица из справочника Лейфера для активного рынка, а в описании оценщик утверждает , что рынок неактивный и применяет корректировку в размере 17,8% на недозагруз. Нарушен пункт 5 ФСО № 3. (Вводит в заблуждение).

4. Оценщик неправомерно считает, что доход в доходном подходе приносит только объект капитального строительства. В доходном подходе определяется стоимость ЕОН.Нарушен пункт 5 ФСО № 3. (Вводит в заблуждение).

5. Исходя из фотографий аналогов видно, что сдаваемые в аренду помещения расположены в отдельно стоящих зданиях, а оценщик отражает- как встроенные помещения. Нарушен пункт 5 ФСО № 3 (Вводит в заблуждение).

6. Объект оценки – отдельностоящее здание, а оценщик в доходном подходе утверждает, что встроенное. Нарушен пункт 5 ФСО № 3. (Вводит в заблуждение).

7. Ставка капитализации необоснованно завышена для торгового объекта. Нарушен пункт 5 ФСО № 3. (Вводит в заблуждение).

8. При определении рыночной стоимости ОКС в объявлении по аналогу № 1 отражено, что продажа без торга, однако в расчетах применена скидка на торг и для аналога № 1. Нарушен пункт 5 ФСО № 3. (Вводит в заблуждение).

**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 27.07.2020 № 126/20-10, составленном ООО «Смоленское бюро строительных услуг».

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

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 27.07.2020 № 126/20-10, составленном ООО «Смоленское бюро строительных услуг».

Председательствующий С.Н. Шевцов