|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 983**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

25.11.2020 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 саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Андрей Николаевич Рогулин, член Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» Татьяна Владимировна Тарасенкова.

На заседании, проведенном 25.11.2020, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 05.11.2020 об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - административно-бытового корпуса площадью 2699 кв. м. с кадастровым номером 67:15:0321305:45, расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, Астапковичский переезд (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 30.10.2020 № 05-НК-10.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной, (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. Согласно пункта 5 ФСО № 3 содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц. При определении стоимости сравнительным подходом, оценщик привел обоснование выбора аналогов по фактору «назначение – производственное» (на странице 79-80 отчета), в результате чего «отбракованы» все объекты-аналоги с назначением склад. Однако, при определении стоимости по доходному подходу оценщик принимает все объекты-аналоги с назначением «склад» (на странице странице 113 отчета), что полностью противоречит выборке применяемой по сравнительному подходу. Нарушение пункта 5 ФСО № 3; пункта 22 (в) ФСО № 7.

2. На странице 81 отчета имеется информация по аналогу №1, согласно которой площадь объекта 561,4 кв.м., земельный участок 7279 кв.м. Анализ данных открытых источников (https://rosreestr.gov.ru/site/) позволяет проанализировать указанную в тексте объявления информацию. Кадастровый номер ОКС 67:02:0010162:63 (нежилое здание, часть здания корпуса №2, площадь 561,4 кв.м.), земельный участок, кадастровый номер 67:02:0010162:5, площадью 7279 кв. м, использование: для размещения и обслуживания части здания корпуса №2. Следовательно, указанная в тексте объявления информация соответствует данным открытых источников. При расчетах оценщик использует площадь земельного участка в размере 758 кв.м., обоснование не приведено. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

3. На странице 84 отчета имеется информация относительно используемого аналога № 2. Текст объявления включает в себя только две фотографии объекта, отражающие фасадную (внешнюю) часть здания. Фотографий внутренних помещений в объявлении и отчете не приведено. При этом, оценщик указывает в качестве источника информации по состоянию внутренней отделки помещений «анализ фотоматериалов». Какие фотоматериалы анализировал оценщик в отчете не указано, к отчету не приложены. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

4. В информации по аналогу № 2 на странице 85 отчета указано: «этажность 2», источник информации - это анализ фотоматериалов и телефонные переговоры с контактным лицом. Однако по указанным фотоматериалам отчётливо видно, что здание переменной этажности, т.е. площадь первого этажа не соответствует площади второго этажа (на страницах 84 – 85 отчета). Оценщик при определении размера поправки на этажность на странице 106 отчета использует удельный вес 0,5, т.е. 50% площади - это первый этаж, а 50% площади - это этаж второй (произведен расчет размера корректировки). Подтверждающая информация доли первого и второго этажа в соотношении по 50% оценщиком не приведена. Нарушение пункта 5 ФСО № 3; пункта 22 (е) ФСО № 7.

5. В информации по аналогу № 2 на странице 85 отчета указано -«этажность 2», однако, по данным открытых источников (https://rosreestr.gov.ru/site/) здание включает подземную часть, что оценщиком не отражено при описании объекта и неучтено в расчетах. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

6. В отношении аналога № 3 на странице 87 отчета, оценщиком также указано, что для определения внутренней отделки использованы фотоматериалы, которые к отчету не приложены. Информация не подтверждена. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

7. Площадь первого и второго этажа аналога № 3 указана и использована оценщиком в размере 50% (на странице 106 отчета). По фотоматериалам на странице 86 отчета отчетливо видно, что площадь первого этажа не равна площади второго этажа. Расчет корректировки произведен некорректно. Нарушение пункта 5 ФСО № 3; пункта 22 (е) ФСО № 7.

8. На странице 41 отчета оценщик приводит анализ рынка фактических данных о предложениях в аренду объектов недвижимости в размере 9 предложений, вывод оценщика на странице 42 отчета: «рынок аренды производственно-складской недвижимости на территории Смоленской области определен как активный». При этом фактические данные в отношении предложений указаны оценщиком на 3-х листах (на страницах 37-39 отчета), вывод оценщика относительно активности рынка сделан о том, что рынок предложений - «неактивный». В отчете не приведено информации как оценщик сделал вывод относительно активности рынка, вывод не обоснован. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

9. На страницах 77-79 отчета приведена информация по Смоленской области, однако большая ее часть - это объекты, расположенные на территории г. Смоленска. Приведено только 7 объектов, которые расположены в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью: г. Вязьма (4 объявления), г. Рославль (2 объявления), г. Ярцево (1 объявление). Период анализа информации с 01.01.2017 по 01.01.2018. Анализ рынка проведен неполно. Нарушение пункта 11 ФСО № 7.

**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 30.10.2020 № 05-НК-10.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

**В голосовании приняли участие:** С.Н. Шевцов, О.В. Нахаева, Т.В. Тарасенкова, А.Н. Рогулин, 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 30.10.2020 № 05-НК-10.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**