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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **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 № 1398**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

19.05.2021 г. Смоленск

**Комиссия в составе:**

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

**Секретарь комиссии:** консультант отдела обеспечения судебной деятельности правового управления Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области Сапегина Диана Анатольевна.

**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, консультант-помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Анна Юрьевна Гуртий.

 На заседании, проведенном 19.05.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 23.04.2021 от Сидоренковой С.А.об оспаривании кадастровой стоимости инженерного корпуса с кадастровым номером 67:27:0014549:56 площадью 4 112,3 кв. метра, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Колхозная, д.48.

 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 оценки рыночной стоимости от 20.02.2021 № 04/21, составленном ООО «ОценкаБизнесКонсалтинг», были выявлены следующие нарушения:

 1. Исходя из информации объявления (стр. 125) земельный участок по ул. Бабушкина д. 5 относится к землям промышленного назначения (зона П 5 по правилам землепользования и застройки г. Смоленска - зона промышленного производства 5 класса вредности). В то же время оценщик относит этот участок к землям торгово-офисного назначения (в объявлении - автосервис, склад, автомойка). Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

 2. На стр. 113 оценщик определяет местоположение земельного участка по ул. Бабушкина д. 5-как зона точечной застройки, а на стр. 102 объект по адресу: Смолянинова, д.5, определен как окраина города, промзона. В то же время это соседние улицы в промзоне г. Смоленска. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

 3. На стр. 102 местонахождение объекта оценки определено как спальный микрорайон высотной застройки, жилой квартал. В то же время соседство гаражных кооперативов с 2-х сторон (юг, восток), рядом старая площадка электролампового завода (юг, запад), с севера общежития лампового завода 1975-1980 года постройки. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (информация должна быть подтверждена).

 4. На стр. 104 техническое состояние аналогов № 1,3 определено как хорошее и проведена корректировка по справочнику Лейфера Л.А. В то же время автор справочника относит к этой категории новые здания. Не подтверждено что аналоги - новые здания или недавней постройки. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (информация должна быть подтверждена).

 5. На стр. 106 отделка аналога № 3 «в среднем состоянии». Нет подтверждения такого состояния. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (информация должна быть подтверждена).

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

 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 20.02.2021 № 04/21, составленном ООО «ОценкаБизнесКонсалтинг».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**