|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1082**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

12.01.2021 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, консультант-помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Анна Юрьевна Гуртий.

На заседании, проведенном 12.01.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 16.12.2020, об оспаривании результата определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 67:02:0040102:147 площадью 74000 кв. метров, расположенного по адресу: Смоленская область, Вяземский район, Относовское с/п, в 650 м северо-западнее д. Березняки (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 15.12.2020 № 09-НК.12.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной , (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 37 отчета в таблице - фактические данные о предложениях с земельными участками коммерческого назначения, расположенными в Смоленской области, за период с 01.01.2018г. по 01.01.2019 г. не приведен источник (информация не подтверждена). Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

2. На странице 55 отчета по фактору категория земель у оценщика остается исключительно 3 объекта - аналога. При этом, участок 18,2 га не относится к землям промышленности, энергетики и т.д. и, следовательно, подлежит исключению и не должен учитываться в расчетах. Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

3. Анализ рынка оценщиком проведен не полно. Так, предложений по земельным участкам, расположенным вдоль М1, существенно больше,чем приведено в отчете. Учитывая тот факт, что один земельный участок подлежит исключению из выборки, то у оценщика остается только два аналога для расчетов. Следовательно, на основании неполного проведенного анализа рынка, выполненный расчет не соответствует уровню рыночных цен. Нарушение пункта 11(в).ФСО № 7.

4. На странице 56 отчета скриншот аналога № 1 с сайта «Авито» № 534272135 не соответствует информации архива avito.ru (несоответствие по дате размещения и общей стоимости). Нарушение пункта 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

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

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 15.12.2020 № 09-НК.12.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**