|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 1102**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

20.01.2021 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 20.01.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 24.12.2020, об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - магазина площадью 568,8 кв. метров с кадастровым номером 67:15:0321101:206, расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, ул. Заслонова, строение 5 (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 18.12.2020 № 13-НК.12.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной, (далее – отчет) были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 15 Отчета указано со ссылкой на выписку из ЕГРН, что объект – одноэтажный. Однако на странице 137 в выписке из ЕГРН указано, что здание 2-х этажное. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Вводит в заблуждение.

2. Неверно указан кадастровый номер для подтверждения площади ОКС 67:15:0430101:13 по объекту –аналогу на странице 85 Отчета. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Вводит в заблуждение. Данному кадастровому номеру принадлежит объект в д. Малые Кириллы площадью 752 кв.м.

3. Все объявления по продаже объектов-аналогов не содержат информации по площади земельного участка. Сведения из Россреестра о площади земельного участка не могут быть подтверждением того, что стоимость предложения объекта включает стоимость и земельного участка Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Информация, существенным образом влияющая на стоимость, должна быть подтверждена.

4. Не подтверждена информация о правах на земельные участки объектов –аналогов. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Информация, существенным образом влияющая на стоимость, должна быть подтверждена.

5. В отчете в сравнительном подходе объектов при использовании корректировки на «Красную линию» аналогов и объекта оценки отсутствует ее обоснование, расположение объектов относительно «Красной линии» не подтверждено, приведенные в отчете скриншоты из публичной кадастровой карты не позволяют сделать вывод о выходе объектов-аналогов на «красную линию». Нарушение пункта 5 ФСО № 3.

6. На страице 96 Отчета отсутствует обоснование выбора вида права на земельный участок - Аналог № 2, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Рославль, пер. 4-й Смоленский, д. 49, используемого оценщиком как «долгосрочная аренда». Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Информация, существенным образом влияющая на стоимость, должна быть подтверждена.

7. На странице 95 Отчета не обосновано отсутствие корректировки на местоположение в пределах города (к примеру, аналог № 3, используемый для корректировки на стоимость земельного участка по ул. Комсомольская, 103 в г. Вязьма, находится на окраине города). Аналогично и по другим аналогам. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. Информация, существенным образом влияющая на стоимость, должна быть подтверждена.

**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 18.12.2020 № 13-НК.12.20, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**