|  |  |
| --- | --- |
| ДЕПАРТАМЕНТимущественныхи земельных ОтношенийСмоленской области 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1  E-mail: depim@admin-smolensk.ru  Тел.: (4812) 29-10-41 (4812) 29-27-04  Тел./факс: (4812) 32-67-22, (4812) 29-27-21  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

**РЕШЕНИЕ № 1119**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

27.01.2021 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 Фирсова Василиса Дмитриевна.

**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 27.01.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 30.12.2020, об оспаривании 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.

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. Здание с кадастровым номером 67:15:0321306:301 административно – бытовой корпус. На странице 144 отчета по справке собственника здание реконструировано под швейное производство на основании разрешения на строительство №147 от 26.08.2009г. На странице 26 отчета оценщик, руководствуясь п. 20 ФСО №7, принимает фактическое использование здания – швейный цех. На странице 35 объект оценки отнесен оценщиком к сегменту рынка производственно-складской недвижимости. При определении стоимости здания использованы аналоги и справочники из сегмента рынка производственно-складской недвижимости. Текущее использование объекта оценки на странице 16 оценщик указывает как швейный цех швейного предприятия «Анега».

Анализ информации приведенной оценщиком:

- на странице отчета 142 приложено разрешение на строительство №147 от 26.08.2009г., согласно которому разрешена реконструкция под швейное предприятие не всего здания (как принято оценщиком), а второго этажа трехэтажного административно-бытового корпуса. Следовательно, оценщик некорректно отражает информацию из документа, разрешение на строительство №147 от 26.08.2009г., указывая, что объект оценки (все здание) – швейный цех.

- по фотографиям на стр. 19 - стр. 25, видно, что не все здание используется под швейное производство. Так часть помещений не используются.

Оценщик не полно и не всесторонне проанализировал использование всего здания. Здание под кадастровым номером 67:15:0321306:301 административно – бытовой корпус данная категория, согласно используемого справочного издания, относится к сегменту рынка офисно-торговой недвижимости. Приведенная информация в отчете не подтверждает, что именно все здание (2699 кв.м.) используется как швейный цех, для отнесения данной недвижимости к сегменту производственно-складской недвижимости.

Оценщик не выделил площадь здания, которая используется под швейный цех из общей площади объекта (указание оценщиком, что именно вся площадь здания 2699 кв.м. используется, как швейный цех информацией, приведённой в отчете, не подтверждено, а также противоречит разрешению на строительство №147 от 26.08.2009г.). Нарушение ФСО №3 п. 5, ФСО №7 п. 11(б), ФСО №7 п. 22(в).

2. На странице 17 описание конструктивных элементов проведено неоднородно, так, например, по элементу перекрытия оценщик указывает конструкты здания – «ж/б плиты», а в отношении оконных проемов – «соответствует возрасту» (это элемент износа). На странице 20 оценщик описывает состояние (описание фотографии) «загрязнение плитки, загрязнение стен», что не относится к видам износа, а также не характеризует тип отделки по справочной литературе, используемой оценщиком. Нарушение ФСО №3 п. 5.

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

Председательствующий **С.Н. Шевцов**