|  |  |
| --- | --- |
| ДЕПАРТАМЕНТ  имущественных и земельных Отношений Смоленской области 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1E-mail: depim@admin-smolensk.ruТел./факс: (4812) 20-59-12\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |  |

**РЕШЕНИЕ № 1208**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

31.03.2021 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 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 31.03.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 10.03.2021 об оспаривании кадастровой стоимости административно-производственного корпуса площадью 2505,7 кв. м с кадастровым номером 67:27:0031328:96, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, шоссе Рославльское, 5 км.

 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 23.11.2020 № 36/2020, составленном ООО «Деловой центр недвижимости», были выявлены следующие нарушения:

 1. Не приведены фактические данные из сегмента рынка объекта оценки в разрезе предложений к продаже. На странице 53 приведены сведения по рынку торгово-офисного сегмента, производственно-складского сегмента. На странице 51 оценщик указывает « …. оцениваемый объект относится к сегменту рынка объектов производственно-складской недвижимости свободного назначения с административно-бытовыми помещениями…». Нарушение п. 10 ФСО № 7, п. 5 ФСО № 3.

 2. На странице 185 ставка капитализации определена в размере 17,83 % и применяется для помещений производственно-складского назначения и для бытового (торгово-офисного). Нарушение п. 23(д) ФСО № 7, п. 5 ФСО № 3.

 3. Объект оценки представляет собой производственно-складскую недвижимость свободного назначения с административно-бытовыми помещениями. В качестве аналогов для расчета бытовой части оценщик частично использует аналоги, которые существенно отличаются по своим техническим характеристикам (помещения стрит-ритейл). Нарушение п. 22(е) ФСО № 7.

 4. Аналог Б на странице 98 указан как 1 этажное здание, исходя из этой информации произведен соответствующий расчет поправки на этаж. На странице 86 указаны иные сведения, здание не одноэтажное. Нарушение п. 5 ФСО № 3.

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

 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 23.11.2020 № 36/2020, составленном ООО «Деловой центр недвижимости».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**