|  |  |
| --- | --- |
| ДЕПАРТАМЕНТимущественныхи земельных ОтношенийСмоленской области 214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1  E-mail: depim@admin-smolensk.ru  Тел./факс: (4812) 20-59-12  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

**РЕШЕНИЕ № 1280**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

21.04.2021 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 «Межрегиональный союз оценщиков» Татьяна Владимировна Тарасенкова, консультант-помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Анна Юрьевна Гуртий.

На заседании, проведенном 21.04.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 31.03.2021 Баранова А.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества - здания цеха по переработке древесины со складскими помещениями площадью 1278,7 кв. м с кадастровым номером 67:15:0320433:64, расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, ул. Красноармейская, д. 7.

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 от 31.03.2021 № 04-НК.03.21, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной, были выявлены следующие нарушения:

1. Все прин-скрины не читаемы, очень плохое качество. Нарушение п. 12 ФСО № 3.

2. На странице 42, 58 указано, что цена аренды объекта, расположенного по адресу г. Вязьма, ул. Освобождение, 235 руб. (+ коммуникации). По тексту объявления цена аренды 200 000 руб. в месяц, следовательно, при площади в 952,2 кв. м. стоимость составляет 200 000/952,2 = 210 руб., но не как не 235 руб. Нарушение п. 5, ФСО №3.

3. На странице 102 указано, что часть площади расположено в полуподвале 564,6 кв. м., что также указано и в техническом паспорте объекта. Расчет произведен исходя из коэффициента, относимого к подвальным помещениям, а объект оценки имеет части площади полуподвала. Использование поправочного коэффициента не обосновано. Нет обоснования, почему оценщик относит полуподвал к категории подвала, по справочному изданию, если данные по категории «подвал» и «цоколь». Нарушение п.5, ФСО № 3, п.22 (б), п.22 (е) ФСО № 7.

4. На странице 101 указано, что объекты аналоги под номерами №1, №2, №3 имеют одинаковое техническое состояние «удовлетворительное», что не соответствует прилагаемой текстовой и изобразительной информации в отношении аналогов. Нарушение п. 5, ФСО № 3; п. 22(е), ФСО № 7.

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

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 31.03.2021 № 04-НК.03.21, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**