|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

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

 |

 |  |

**РЕШЕНИЕ № 1573**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

23.06.2021 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, консультант-помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Анна Юрьевна Гуртий.

 На заседании, проведенном 23.06.2021, комиссия рассмотрела заявление, поступившее 03.06.2021 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости – производственного здания с кадастровым номером 67:15:0321230:33 площадью 603,3 кв. м, расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, г. Рославль, ул. Карла Маркса, д.170Б.

 Заявление подано на основании статьи 22 Федерального закона от 07.07.2016 № 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 31.05.2021 № 03-НК.05.21, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной, были выявлены следующие нарушения:

 1. Сравнительный подход. Аналог № 1 расположенный в г. Ярцево ул. Чернышевского, исходя из его технического состояния аналогичен состоянию объекта оценки. В связи с чем, корректировка на состояние (-30 %) излишняя, и оказывает влияние на величину стоимости. Нарушение п. 5 ФСО № 3 (вводит в заблуждение).

 2. Проведена корректировка на физическое состояние здания, минус 30 % к аналогу № 1 и минус 43 % к аналогам № 2, 3. В тоже время Лейфер Л.А. в своем справочнике (Справочник производственно-складская недвижимость 2017) указывает, что физическое состояние "хорошее" - это практически новое здание Судя по фотоматериалам отчета аналоги № 2, 3 не являются новыми зданиями, а аналог № 1 не является зданием "в удовлетворительном" состоянии. Проводя корректировку по одному из параметров в размере от 30 % до 43 % к выбранным аналогам возникает вопрос, а сопоставимы ли выбранные аналоги с объектом оценки? Такие же замечания по расчету арендной ставки. Нарушение п. 5 ФСО 3 (вводит в заблуждение),

 **В голосовании приняли участие:** С.Н. Шевцов, О.В. Нахаева, А.Ю. Гуртий, А.Н. Рогулин, 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 31.05.2021 № 03-НК.05.21, составленном частнопрактикующим оценщиком Хмелевской Натальей Владимировной.

 Председательствующий **С.Н. Шевцов**