|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 627**

**комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости**

03.06.2020 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 «Межрегиональный союз оценщиков» Татьяна Владимировна Тарасенкова, член Аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Смоленской области Светлана Сергеевна Синиченкова, член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Андрей Николаевич Рогулин.

На заседании, проведенном 03.06.2020, комиссия рассмотрела заявление, поступившее от 13.05.2020 заявления об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - здания торгово-бытового назначения, площадью 2183 кв. метра с кадастровым номером 67:27:0020417:921, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 14 А, (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 результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 24.01.2020 № 04/2020-2, составленном ООО «Деловой центр недвижимости», (далее – отчет), были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 143 отчета указано, что объект-аналог «В» расположен в промзоне, при этом далее по тексту оценщик относит данное расположение к четвертой территориальной зоне города (спальные микрорайоны среднеэтажной застройки), что не соответствует расположению в промзоне. Нарушен пункт 5 ФСО № 3.

2. На странице 72 отчета указано оценщиком, что объект – аналог имеет выход на красную линию. Согласно расположению объекта - аналога свободный доступ к ул. Смольянинова (выход) отсутствует. Объект оценки расположен непосредственно на красной линии, следовательно, необходимо внесение корректировки, так как несопоставимые условия объекта оценки и объекта-аналога. Нарушен пункт 5 ФСО № 3, пункт 22 е ФСО № 7.

3. Оценщик делает анализ объекта оценки и подобранных объектов - аналогов на предмет фактора расположения относительно доступа к остановке общественного транспорта. На странице 77 отчета неверно сделан вывод о сопоставимости расположения объекта оценки и объекта – аналога относительно доступа к остановке общественного транспорта. Нарушен пункт 5 ФСО № 3, пункт 22 е ФСО № 7.

4. На странице 75 отчета указано оценщиком «…без отделки…» описание характеристик объекта - аналога, однако далее при определении стоимости на странице 92отчета этот же объект - аналог оценщиком характеризуется как объект с отделкой и, следовательно, не применятся поправки на отличие характеристик. Нарушен пункт 5 ФСО № 3, пункт 22 е ФСО № 7.

5. На странице 12 отчета имеются выводы по стоимости, полученной при применении подходов, при этом цена полученная оценщиком существенно отличается. Цена по затратному подходу - 46 545 548 рублей, доходный - 29 102 660 рублей, сравнительный - 28 284 650 рублей, пояснений в отчете относительно полученных результатов нет. Нарушен пункт 5 ФСО № 3, пункт 25 ФСО № 1.

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

**Постановили:** проголосовать за отклонение заявления об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 24.01.2020 № 04/2020-2, составленном ООО «Деловой центр недвижимости».

По итогам голосования «за» проголосовало 6 человек, «против» - 0.

**Принято решение:** отклонить заявление об оспаривании результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости от 24.01.2020 № 04/2020-2, составленном ООО «Деловой центр недвижимости».

Председательствующий **С.Н. Шевцов**