|  |  |
| --- | --- |
| 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 № 634**

**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 - магазина непродовольственных товаров площадью 585,8 кв. метров с кадастровым номером 67:25:0010616:1005, расположенного по адресу: Смоленская область, Ярцевский район, г. Ярцево, ул. Максима Горького, д. 35, (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 25.04.2020 № 219/20-ОКС, составленном ИП Карпеко Светлана Евгеньевна, (далее – отчет), были выявлены следующие нарушения:

1. На странице 21 отчета указан износ и устаревание: 2 этаж без отделки и следом состояние отделки среднее. Нарушение ФСО № 3 пункта 5 (вводит в заблуждение).

2. На странице 110 отчета оценщик проводит корректировку на отделку первого этажа по справочнику Л.А. Лейфера (страница 101), а второго этажа по справочнику под редакцией В.П. Лобанова. Нарушение ФСО № 7 пункта 22-б. (ценообразование должно быть единообразным).

3. На странице 136 отчета оценщик пишет в таблице № № 7.8, 11.21 (страница 139) разрешенное использование «под магазин непродовольственных товаров», что идет вразрез с данными росреестра на странице 26 отчета, где написано для ИЖС.

Нет обоснования, вводит в заблуждение. Нарушение ФСО № 3 пункта 5).

 4. На странице 147отчета в описании аналога № 2 указано состояние отделки «отличное», при этом оценщик ссылается на визуальный осмотр оценщика. В настоящем отчете визуальный осмотр оценщика не подтвержден фотоматериалами. В скриншоте аналога № 2 (на станице. 148) не указано состояние отделки. Тем не менее оценщик проводит понижающие корректировки на состояние отделки к этому аналогу в процессе выполнения расчетов стоимости объекта оценки.

Это является нарушением ФСО № 3 пункта 5 (Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки должна быть подтверждена).

**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 25.04.2020 № 219/20-ОКС, составленном ИП Карпеко Светлана Евгеньевна.

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 25.04.2020 № 219/20-ОКС, составленном ИП Карпеко Светлана Евгеньевна.

Председательствующий **С.Н. Шевцов**