



ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АСТРАХАНСКОЙ
ОБЛАСТИ
"АСТРАХАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ФОНД ТЕХНИЧЕСКИХ
ДАННЫХ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ (БТИ)"

ИНН/КПП 3015109704/301501001 ОГРН 1163025059780
414000, Астрахань, ул. Советская 8, тел (8512) 24-12-38, факс (8512) 48-11-03
E-mail: office@astrabti.ru

РЕШЕНИЕ

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости
№ 2020-0119-ОКС-ЗДН от 08 мая 2020 г.**

Кадастровый номер объекта недвижимости:	30:10:100204:48
Адрес объекта недвижимости:	Астраханская обл.,Харабалинский р-н, г.Харабали,Урочище "Красная ферма"

Информация о проведенной проверке на наличие технических и (или) методологических ошибок:

В рамках рассмотрения обращения проведена повторная проверка на наличие технических и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости.

Первоначальная проверка на наличие технических и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48 была проведена ранее в рамках рассмотрения обращения № К-17175 от 26.12.2019 г., по результатам которой было составлено решение о пересчете кадастровой стоимости №2019-0287-ОКС-ЗДН/1 от 30 января 2020 г. (в редакции Решения о пересчете №2019-0287-02-ОКС-ЗДН/1 от 02 марта 2020 г.)

По результатам повторной проверки каких-либо иных технических и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости, не учтенных ранее Решением о пересчете кадастровой стоимости №2019-0287-ОКС-ЗДН/1 от 30 января 2020 г. (в редакции Решения о пересчете №2019-0287-02-ОКС-ЗДН/1 от 02 марта 2020 г.), не выявлено.

Иная информация:

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, за исключением земельных участков проведена ГБУ АО БТИ на основании Распоряжение Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства №417 от 06.07.2018 г. (в редакции Распоряжения Агентства №522 от 15.08.2018 г. «О внесении изменений в Распоряжение Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области от 06.07.2018 г. №417»).

Перечень объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформирован по состоянию на 01.01.2019 г. и направлен в адрес ГБУ АО БТИ Письмом Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области от 28.02.2019 г. №М-1-01074/7 (Далее - Перечень). Перечень также содержит основные

характеристики объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе наименование, адрес, площадь, год постройки, материал стен.

Корректировка перечня и указанных в перечне характеристик объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, учреждением не производилась.

Объект недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48, согласно Приложения №2 к Методическим указаниям, был отнесен в Функциональную группу 5 "Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения", подгруппа 0509 «Базы отдыха». Вид разрешенного использования согласован письмом Администрации Муниципального образования «Харабалинский район» Астраханской области от 07.07.2019 г. № 01-11/4009.

В ходе рассмотрения обращения №К-17175 от 26.12.2019 г. код вида разрешенного использования объекта недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48 был уточнен и изменен на «0505 – Гостиницы: объекты коттеджного типа». Уточненный вид использования согласован письмом Администрации Муниципального образования «Харабалинский район» Астраханской области от 27.01.2020 г. № 01-11/445.

Исходя из содержания п. 1.4 повторного обращения №К-156 от 12.03.2020 г., измененный вид использования объекта также не соответствует фактическому использованию здания. По итогам рассмотрения обращения №К-156 от 12.03.2020 г. было принято решение о повторном уточнении и изменении кода вида использования объекта недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48 на « 0205 – Садовые дома». Уточненный вид использования согласован письмом Администрации Муниципального образования «Харабалинский район» Астраханской области от 14.04.2020 г. № 01-11/2150.

Для целей определения кадастровой стоимости объект недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48 был изначально включен в оценочную группу №214 «Объекты капитального строительства с известными местоположением и параметрами». Определение кадастровой стоимости объектов данной оценочной группы проведено затратным подходом. В рамках данной оценочной группы в качестве ценообразующих факторов, определяющих кадастровую стоимость объекта недвижимости, выступают физические характеристики подлежащего оценке объекта – материал основных конструктивных элементов, площадь, строительный объем, этажность/число этажей, год постройки.

Для определения кадастровой стоимости в рамках Решения о пересчете кадастровой стоимости №2019-0287-ОКС-ЗДН/1 от 30 января 2020 г. (в редакции Решения о пересчете №2019-0287-02-ОКС-ЗДН/1 от 02 марта 2020 г., в качестве объекта-аналога был использован кирпичный индивидуальный жилой дом с мансардой (без подвала) , площадью от 51 до 100 кв.м., по расценке гнЖ3.02.003.0985 Сборника Укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома». Указанный объект-аналог максимально приближен по характеристикам к объекту недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48.

Таким образом, подбор объекта-аналога по результатам ранее выполненного пересчета кадастровой стоимости выполнен корректно, а уточнение вида использования не повлияло на процедуру расчета кадастровой стоимости как родительского объекта – здания с кадастровым номером 30:10:100204:48, так и помещений в составе здания с кадастровыми номерами 30:10:100204:49 и 30:10:100204:50.

Руководитель ГБУ АО БТИ

(полное наименование должности)

С. В. Кононенко

(подпись)

(инициалы, фамилия)