



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
№ 2020-0121-ОКС-ЗДН от 08 мая 2020 г.**

Кадастровый номер объекта недвижимости:	30:10:100204:50
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 проверка на наличие технических и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости как в отношении рассматриваемого объекта – помещения с кадастровым номером 30:10:100204:50, так и в отношении родительского объекта – здания с кадастровым номером 30:10:100204:48.

Ранее проверка на наличие технических и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости родительского объекта – здания с кадастровым номером 30:10:100204:48 была проведена в рамках рассмотрения обращения № К-17175 от 26.12.2019г., 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 как родительского объекта, так и рассматриваемого помещения, 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 на производилась.

Объект недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48, а также входящие в его состав помещения с кадастровыми номерами 30:10:100204:49 и 30:10:100204:50, согласно Приложения №2 к Методическим указаниям, были отнесены 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. Уточненный вид использования был применен также в отношении с кадастровыми номерами 30:10:100204:49 и 30:10:100204:50.

Исходя из содержания п. 1.4 повторного обращения № К-157 от 12.03.2020 г., измененный вид использования объекта также не соответствует фактическому использованию здания. По итогам рассмотрения обращения было принято решение о повторном уточнении и изменении кода вида использования в отношении родительского объекта с кадастровым номером 30:10:100204:48 на «0205 – Садовые дома». Уточненный вид использования родительского объекта 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 30:10:100204:50 был изначально включен в оценочную группу №217 «Помещения, связанные с ОКС». Кадастровая стоимость помещений в составе данной оценочной группы определяется на основании удельного показателя кадастровой стоимости родительского объекта.

В свою очередь, родительский объект недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48 для целей определения кадастровой стоимости 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 родительского объекта 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 гИЖ3.02.003.0985 Сборника Укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома». Указанный объект-аналог максимально приближен по характеристикам к родительскому объекту недвижимости с кадастровым номером 30:10:100204:48.

Таким образом, подбор объекта-аналога для родительского объекта 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)

(подпись)

С. В. Кононенко

(инициалы, фамилия)