



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
о пересчете кадастровой стоимости
№2020-0370-ОКС-ЗДН от 25 декабря 2020 г.

Кадастровый номер объекта недвижимости: 30:05:040135:849
Адрес объекта недвижимости: Астраханская область, р-н
Камызякский, г Камызяк, ул
Свободы, д 3

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

Расчет величины кадастровой стоимости и величины удельного показателя кадастровой стоимости в отношении объекта с кадастровым номером 30:05:040135:849 проверен. По результатам проверки выявлены следующие основания для пересчета кадастровой стоимости.

Для целей определения кадастровой стоимости объекта было использовано расчетное значение величины строительного объема здания, определенного исходя из усредненной нормативной высоты для производственных объектов, которое составило 11 978 куб. м. По данным технического паспорта инв. 1-2080-1, представленного в составе обращения, фактический строительный объем составляет 16009 куб.м. При пересчете использовано фактическое значение строительного объема здания.

По состоянию на дату определения кадастровой стоимости - 01.01.2019 г., в распоряжении ГБУ АО БТИ отсутствовали сведения о дате постройки объекта недвижимости с кадастровым номером 30:05:040135:849. Для целей определения кадастровой стоимости возраст объекта недвижимости с кадастровым номером 30:05:040135:849 по состоянию на 01.01.2019 определен как среднее значение по кадастровому кварталу и составил 35 лет. По данным технического паспорта инв. 1-2080-1, год постройки объекта 1982. Для целей пересчета кадастровой стоимости, величина физического износа объекта определена исходя из фактического года постройки здания.

Удельный показатель стоимости строительства здания молочного завода в размере 6064,70 руб./куб.м. по расценке ruПЗ.08.000.0149 Сборника укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания», использованный для расчета стоимости объекта, представлен для зданий строительным объемом до 5000 куб. м. По результатам проверки было принято решение об использовании удельного показателя по расценке ruПЗ.08.000.0150 «Молочные заводы строительным объемом более 5000 куб.м.» в размере 4682,2 руб./куб.м. Дополнительно при пересчете была учтена понижающая поправка на разницу в строительном объеме, предусмотренная Разделом №1 «Рекомендации по использованию» Сборника УПСС «Промышленные здания».

Информация о виде допущенных ошибок: единичная техническая ошибка.

Кадастровая стоимость, определенная в результате исправления допущенных ошибок:

По состоянию на 01.01.2019 г.:

Кадастровый номер	Параметр	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
30:05:040135:849	2320,6 кв.м.	9163,47	21 264 748,48

Иная информация:

Для целей определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, при определении величины его физического износа, предполагается, что объект недвижимости, состоящий на кадастровом учете и не имеющий статуса «аварийный», «ветхий», «в стадии разрушения», находится и поддерживается собственником в пригодном к эксплуатации состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики (п. 7.3.4 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226). В качестве критерия состояния выступает год постройки либо возраст здания. При этом, при определении стоимости не учитываются факторы ускоренного износа, связанные с неэффективным управлением зданием, повреждениями, возникшими в результате аварий, стихийных бедствий, хищений и иных противоправных действий третьих лиц.

Для определения действительной величины износа здания в качестве приложения к обращению об исправлении технических ошибок может быть представлено техническое заключение о состоянии строительных конструкций здания.

Руководитель ГБУ АО БТИ

(полное наименование должности)

С.В.Кононенко

(инициалы, фамилия)