

**Областное специализированное государственное бюджетное учреждение
«Фонд государственного имущества Смоленской области»**

**РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

10 июля 2020 г.

№ 86-4

По итогам рассмотрения обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 67:02:0010217:2102, сообщаем следующее.

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.	Реквизиты обращения	№Вх 1112/ф от 17.06.2020
2.	Кадастровый номер	67:02:0010217:2102
3.	Вид объекта недвижимости	Нежилое здание
4.	Наименование объекта	Часть здания – продовольственный магазин «Магнит»
5.	Суть обращения	Неверно учтен материал стен, класс конструктивной системы, год постройки
6.	Адрес объекта	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Строителей, д. 4
7.	Информация о проведенной проверке на наличие технических и (или) методологических ошибок	<p>В результате рассмотрения обращения была проведена проверка информации о характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 67:02:0010217:2102, использованных при расчете кадастровой стоимости.</p> <p>В перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, материал стен указан – смешанные, код материала стен - 61001003000. На основании приложения № 4 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, код материала стен 61001003000 соответствует наименованию основного материала – «смешанные» и относится к классу конструктивной системы КС-3.</p> <p>Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.03.2020 № КУВИ-001/2020-5403288 материал наружных стен – смешанные, год постройки/год ввода в эксплуатацию – данные отсутствуют. Согласно техническому паспорту, полученному от Вяземского отделения Смоленского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на часть здания продовольственного магазина «Магнит», инв. № 4065</p>

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
		<p>от 11.07.2012, установлено, что год постройки – 1984, стены – кирпичные.</p> <p>Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, объект оценки поставлен на кадастровый учет 02.12.2013, технический паспорт выдан 11.07.2012. Следовательно, используются более актуальные данные технических характеристик.</p> <p>Кадастровая оценка является массовой оценкой, учитывающей технические характеристики объекта, содержащиеся в ЕГРН и выгруженные в Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а также полученные из других источников. Согласно методике, приведенной в справочниках Ко-Инвест, оценка класса качества объекта требует детального анализа характеристик каждого объекта по более чем 100 параметрам, классификации каждого из них и проставлении весовых коэффициентов. Характеристики, содержащиеся в данных ЕГРН и техническом паспорте недостаточно для применения данной методики. Таким образом, на основании п.7.3.1. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, ввиду отсутствия доступной информации по параметрам, необходимым для определения класса качества объекта, данный параметр принят на основании допущений. При расчете кадастровой стоимости применялись справочники Ко-Инвест. В качестве аналогов был взят самый распространенный тип среди объектов недвижимости, приведенных в справочнике каждой подгруппы объектов капитального строительства. В подгруппе 0402 «Магазины» для класса конструктивной системы КС-3 взята расценка для наиболее распространенного класса качества Есopom (экономичный).</p> <p>В результате изменения года постройки с 2000 на 1984, был произведен перерасчет кадастровой стоимости объекта недвижимости.</p>
8.	Информация о виде допущенных ошибок (единичная техническая ошибка, системная техническая ошибка, единичная методологическая ошибка, системная методологическая ошибка)	Единичная техническая ошибка
9.	Кадастровая стоимости объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки	7 292 351,08 руб.

На основании пункта 2 части 13 статьи 21 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и положений Приказа Минэкономразвития России от 19.02.2018 №73 «Об утверждении Порядка рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости», ОСГБУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» принято решение о перерасчете кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Директор

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ю.А. Рубкина', written over a horizontal line.

Ю.А. Рубкина