

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

**РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

10 июля 2020 г.

№ 86-8

По итогам рассмотрения обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 67:26:0010105:1680, сообщаем следующее.

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.	Реквизиты обращения	№Вх 1119/ф от 17.06.2020
2.	Кадастровый номер	67:26:0010105:1680
3.	Вид объекта недвижимости	Нежилое здание
4.	Наименование объекта	Магазин «Колос»
5.	Суть обращения	Неверно учтен год постройки, материал стен
6.	Адрес объекта	Смоленская область, г. Десногорск, 2 мкр., пристройка к д.№8
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 67:26:0010105:1680, 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 07.07.2020 № КУВИ-002/2020-6060564 год ввода в эксплуатацию – данные отсутствуют, материал наружных стен – смешанные, количество этажей – 1, в т.ч. подземных - 1.</p> <p>Согласно извлечению из технического паспорта № 4021, полученного от Десногорского отделения</p>

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
		<p>Смоленского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на магазин «Колос», инв. № 342, год постройки – 1981, стены - кирпичные.</p> <p>Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, объект оценки поставлен на кадастровый учет 05.08.2013, технический паспорт выдан 21.02.2007. 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 1993 на 1981, изменения этажности с 1/0 на 1/1 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

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
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



Ю.А. Рубкина