

Чăваш Республикин экономика аталанăвĕпе пурлăх хутшăнăвĕсен министерствин «Чăваштехинвентаризация» бюджет учрежденийĕ)

428020, г. Чебоксары, пер. Бабушкина, д.8, помещение 3

тел. (8-8352) 57-39-67, факс 57-03-07

E-mail: chuvti@mail.ru, cht_i_gki@cap.ru

ОКПО04704666, ОГРН1162130065426

ИНН/КПП 2130178292/213001001

Решение

о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

" 25 " ноября 2020 г.

№ 2020-377

Бюджетным учреждением Чувашской Республики «Чуваштехинвентаризация» Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики (далее Учреждение) рассмотрено обращение от 30.10.2020 (вх. № 1305 от 30.10.2020) поступившее от _____ об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости:

Кадастровый номер	Вид объекта недвижимости	Адрес
21:01:030703:2568	Здание	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Розы Люксембург, д. 8 а.

На основании представленных документов:

1. Заключение специалиста №3/20-032 от 12.10.2020 г. (ИП Старостин Валерий Михайлович);
2. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости;
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.06.2016г. №21-01-55с-2016 г.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и положениями 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» проведена проверка обращения на наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вышеуказанного объекта недвижимости.

Данное обращение соответствует требованиям к содержанию, указанным в части 8 статьи 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), сформированным Управлением Росреестра по Чувашской Республике – Чувашия (далее – Росреестр) и переданном в БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии для проведения кадастровой оценки. В Перечень были включены сведения единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), актуальные по состоянию на 01.01.2018.

Результаты государственной кадастровой оценки, определенные по состоянию на 01.01.2018 г., утверждены постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 14.11.2018 № 457. Сведения о расчете кадастровой стоимости содержатся в отчете № 01-ГКО-21-2018 том 1 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов) на территории Чувашской Республики по состоянию на 01.01.2018 г. и размещены в Фонде данных ГКО на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

В рамках рассмотрения обращения проведена проверка расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером: 21:01:030703:2568, равной 15 807 318,48 руб., который был отнесен в подгруппу 0603 «Бытовые, административно - бытовые здания», в соответствии с Приложением 2 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226.

При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером: 21:01:030703:2568 были использованы некорректные значения ценообразующих факторов, что подтверждается дополнительно представленными сведениями.

Согласно приложенной к обращению Выписки из заключения экспертов № 3/20-032 по результатам строительно-технической экспертизы физический износ объекта недвижимости по состоянию на 12.10.2020 г. рассчитан экспертами в размере 61,74%. Эксперты считают, что имеющиеся на дату исследования (12.10.2020) системные повреждения и дефекты конструктивных элементов, с учетом их особенностей и местоположения, имелись у объекта исследования и по состоянию на 01.01.2018 г., потому как подобные системные повреждения и дефекты конструктивных элементов имеют достаточно длительный процесс образования.

По результатам осмотра и обследования специалиста установлено, что соотношение площадей производственно - складских помещений к общей площади здания (779,2 кв. м./1320,5 кв.м.) объекта капитального строительства с кадастровым номером 21:01:030703:2568 является «Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания» (собственник объектов исследования заявил во время осмотра, что за период с 01.01.2018 года по дату визуального осмотра не произошло каких-либо событий, которые повлияли бы на

состояние объекта. Следовательно, эксперты считают, что производственно - складские и производственно - административные назначение здания, установленное при визуальном осмотре, соответствует назначению на 01.01.2018 г.)

Согласно Разрешению ввода объекта в эксплуатацию материал стен – каркас – металлическая рама из двутавров, стены – трехслойные с утеплителем внутри из минераловатных плит (КС-6).

В результате проведенной проверки установлено, что при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости допущена единичная техническая ошибка.

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки
Определение физического износа	Применен физический износ с 2% на 62%
Определение фактического использования	Изменение функционального назначения с 0603 «Бытовые, административно - бытовые здания» на 0704 «Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м»
- класс конструктивных систем объекта оценки КС-6 / класс конструктивных систем объекта аналога КС-3 (из прочих материалов).	-класс конструктивных систем объекта аналога КС-6.

Руководствуясь частью 13 статьи 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Учреждением принято

РЕШЕНИЕ:

исправить выявленную ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером: 21:01:030703:2568, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Розы Люксембург, д. 8 а.

В результате исправления допущенной единичной технической ошибки кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 21:01:030703:2568 составила 3 166 538,87руб.

Решение Учреждения, принятое по итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде (ч. 22 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Заместитель директора

(полное наименование должности)



(подпись)

А.А. Змеев

(инициалы, фамилия)