



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ  
КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ»  
(КГБУ «ХАБКРАЙКАДАСТР»)**

680000, г.Хабаровск, ул.Воронежская, 47А,  
тел. (4212) 70-45-15 факс (4212) 75-23-30, e-mail: bti@khvbtii.ru

**Решение о пересчете кадастровой стоимости**

**№ 6 от 10.02.2020**

КГБУ «Хабкрайкадастр» рассмотрело обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости (далее – Объект):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Здание	27:23:0030106:56	г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 59

**Суть обращения**

1. Согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 23.05.2016, на здание Торговый центр «Дом одежды» по адресу: г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д. 59, инвентарный № 1041 (далее – Здание), Здание имеет строительный объем надземной части - **36 016,13** куб.м., подземной части – **5 886,80** куб.м. (т.к. столбец 6 раздела V «Исчисление площадей и объемов здания и его частей» содержит ошибку, то строительный объем рассчитан как произведение столбцов 4 и 5 указанного раздела технического паспорта. Выкопировка из технического паспорта прилагается).

В приложении 2.5 к отчету № 01-ГКО/2019 (далее – приложение 2.5) в отношении Здания расчет произведен с использованием строительного объема надземной части – **46 474,27** куб.м., подземной части – **2 804,76** куб.м., что приводит к необоснованному увеличению кадастровой стоимости.

Завышение кадастровой стоимости происходит не только за счет объема, но и за счет удельной стоимости строительства подземной части (подвала), которая в соответствии с данными тома 3 отчета № 01-ГКО/2019 (стр. 121-122) уменьшается при увеличении строительного объема.

Так для строительного объема подземной части 2 804,76 куб.м. удельная стоимость строительства составляет 9 918,7 руб./куб.м., а для подземной части объемом 5 886,8 куб.м. – 8 647,5 руб./куб.м.

2. Согласно данным тома 3 отчета № 01-ГКО/2019 (стр. 127) продолжительность проектно-изыскательских работ (ПИР) принята равной 20% от срока СМР.

В приложении 2.5 указан срок СМР для Здания 21,44 месяца. Таким образом, продолжительность ПИР без учета округления должна составить 4,29 месяца (21,44 \* 20%).

В связи с тем, что в строительной отрасли бухгалтерскую и иную документацию принято вести по кварталам, в данном отчете для удобства восприятия общая продолжительность строительства была разделена поквартально с округлением до целого количества кварталов (стр. 127 тома 3 отчета № 01-ГКО/2019).

Срок равный 4,29 месяцев соответствует 1,43 квартала, что по правилам округления должно быть округлено до одного квартала. Однако в приложении 2.5 в

отношении Здания используется продолжительность ПИР 6 месяцев, что приводит к увеличению прибыли предпринимателя и завышению кадастровой стоимости.

Кроме того, продолжительность СМР в приложении 2.5 используется без округления, что противоречит описательной части отчета № 01-ГКО/2019 и увеличивает кадастровую стоимость.

3. Согласно данным тома 3 отчета № 01-ГКО/2019 (стр. 128) доходность на вложенные инвестиции корректнее считать в реальных деньгах, поскольку кроме чистой доходности инвестора (реальной доходности) она включает в себя и инфляционную составляющую.

Значение ставки наращения должно было быть очищено от инфляции по формуле Фишера. Однако, в приложении 2.5 в качестве ставки наращения используется **8,88%**, что соответствует номинальной ставке, приведенной на стр. 127 тома 3 отчета № 01-ГКО/2019.

При использовании темпа инфляции в размере 4,3% (стр. 57 тома 1 № 01-ГКО/2019) реальная ставка наращения должна составить **4,39%**.

Таким образом, использование ставки наращения в размере **8,88%** необоснованно увеличивает кадастровую стоимость Здания.

4. Износ Здания рассчитан исходя из завершения строительства в 2005 году.

В Здании в 2005 году была произведена реконструкция фасада Здания с устройством фасадных панорамных лифтов и входов в подвал.

Строительный объем введенного в эксплуатацию объекта в результате реконструкции 1 672 куб.м. (см. Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта № 17-06 от 05.07.2006), что составляет всего 3,99% от общего строительного объема Здания. Таким образом, использование даты завершения реконструкции, которая не затрагивала Здание в целом, для уменьшения физического износа всего Здания, необоснованно увеличивает его кадастровую стоимость.

Следовательно, при расчете физического износа действительный возраст Здания должен составлять:

- **53** года (2019 г. – 1966 г.) для строительного объема **40 230,93** куб.м.

- **14** лет (2019 г. – 2005 г.) для строительного объема **1 672** куб.м.

### **Обоснование решения:**

Государственная кадастровая оценка проведена на основании сведений, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 и переданном в адрес Учреждения для проведения работ по государственной кадастровой оценке. В представленный в Учреждение Перечень были включены сведения единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 01.01.2019.

п.1. В результате проверки уточнены сведения о величине строительного объема Объекта на основании технического паспорта, имеющегося в архиве Учреждения от 12.07.2016 инвентарный номер 1041. По данным технического паспорта строительный объем здания состоит из объемов литеров А, А1, А2, А3, надземная часть которых составляет **36 016,13** куб.м, подземная – **5 886,80** куб.м. Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

п.2. Определение продолжительности проектно – изыскательских работ при проведении массовой оценки в расчетах принято как среднее значение 6 месяцев, соответствующее размеру 20% от среднего срока СМР всех объектов капитального строительства, содержащихся в Перечне объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке. В Томе 3 отчета №01-ГКО/2019 (стр.127) содержится информация об альтернативном методе расчета, не использованная при определении кадастровой

стоимости, которая не была устранена из текстовой части. Данная ошибка является текстовой опечаткой, которая не влечет за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

п.3 В соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития от 12.05.2017г. №226 (далее – Методические указания), норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

Учитывая вышеизложенное, при определении кадастровой стоимости в расчете было принято решение использовать в качестве номинальной ставки наращения процентную ставку равной значению кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) в размере долгосрочной ставки на дату, ближайшую дате оценки (на 01.01.2019г сведения отсутствуют, принято по последним данным) - 29.12.2018г. – 8,88% (Том 3 отчета №01-ГКО/2019 стр.127).

В Томе 3 отчета №01-ГКО/2019 (стр.128) содержится информация об альтернативном методе расчета, не использованная при определении кадастровой стоимости, которая не была устранена из текстовой части. Данная ошибка является текстовой опечаткой, которая не влечет за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

п.4. В результате проверки на основании технического паспорта, имеющегося в архиве Учреждения от 12.07.2016 инвентарный номер 1041, уточнены сведения о годах постройки и сроках проведения капитального ремонта и реконструкции литеров А, А1, А2, А3 здания с кадастровым номером 27:23:0030106:56, использованные при определении величины физического износа.

В соответствии с Методическими указаниями в случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода в эксплуатации (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту в целом) или реконструкции.

Уточненные сведения, использованные для определения физического износа:

Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию/капитального ремонта/реконструкции	Действительный возраст, лет	Физический износ (расчетная величина)
Литер А основная часть	Капитальный ремонт 2007	12	13%
Литер А подвал	Год реконструкции 2005	14	15%
Литер А1	Год постройки 1966	53	43%
Литер А2	Год капитального ремонта 2012	7	9%
Литер А3	Год постройки 2005	14	15%

Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

Таким образом, в результате проведенной проверки был **выявлен факт наличия единичной технической ошибки (ошибок):**

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки
Уточнение строительного объема	Строительный объем надземной части здания исправлен с 46 474,27 куб.м на 36 016,13 куб.м; Подземной части – с 2 804,76 куб.м на 5 886,80 куб.м.
Уточненные сведения, использованные при определении физического износа	Исправлен год начала нормативного срока службы здания (2005г.) путем уточнения года ввода в эксплуатацию/капитального ремонта/реконструкции здания в соответствии с литерами частей здания

В соответствии со ст.21 Федерального закона от 03.07.2016г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и п.15 Приказа Минэкономразвития России от 19.02.2018г. №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» в результате рассмотрения обращения было принято

#### **РЕШЕНИЕ:**

1. Пересчитать кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 27:23:0030106:56.

2. Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 27:23:0030106:56 по состоянию на 01.01.2019 г. в размере 305 219 748,46 руб.

3. Осуществить пересчет кадастровой стоимости объектам недвижимости с кадастровыми номерами 27:23:0030106:333, 27:23:0030106:334, 27:23:0030106:335, расположенным в здании с кадастровым номером 27:23:0030106:56, кадастровая стоимость которых была определена до момента принятия настоящего решения в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», с учетом выявленной ошибки.

4. Установить кадастровую стоимость объектам недвижимости с кадастровыми номерами 27:23:0030106:333, 27:23:0030106:334, 27:23:0030106:335 по состоянию на 01.01.2019 г. в размере 3 911 065,08 руб., 32 579 526,59 руб., 45 649 768,75 соответственно.

5. С момента принятия настоящего решения определять кадастровую стоимость объектам недвижимости, расположенным в здании с кадастровым номером 27:23:0030106:56, учтенным в соответствии со ст. 16, с ч. 9 ст. 24 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с учетом исправленной ошибки.

Первый заместитель директора

Р.Ю. Вакульчик

Начальник управления  
государственной кадастровой оценки

А.С.Габова