



**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

№ 22 от 12.05.2020

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

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Здание	27:23:0040856:750	г. Хабаровск, ул. Станционная, 2

Суть обращения

1. Согласно техническому плану, составленному по состоянию на 09.06.2014, и разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 30.07.2015 № 27-23-42-2015 (см. приложение 5.1 к обращению), здание с кадастровым номером 27:23:0040856:750 (далее – Здание) имеет строительный объем – **21 027** куб.м, в том числе надземной части – 14 982 куб.м. Таким образом, строительный объем подземной части должен составлять **6 045** куб.м.

В приложении 2.5 к отчету № 01-ГКО/2019 (далее – приложение 2.5) в отношении Здания расчет произведен с использованием строительного объема надземной части – **26 141,49** куб.м., подземной части – **2 329,44** 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 2 329,44 куб.м. удельная стоимость строительства составляет 10 265,37 руб./куб.м., а для подземной части объемом 6 045 куб.м. – 8 605,14 руб./куб.м.

2. В приложении 2.5 Здание ошибочно отнесено к подгруппе 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания».

Согласно ГОСТ Р 53524-2009. «Национальный стандарт Российской Федерации. Конгрессная деятельность. Термины и определения» (утв. и введен в действие Приказом Ростехрегулирования от 15.12.2009 № 775-ст) бизнес-центр – объект коммерческой недвижимости, имеющий в своем составе помещения, пригодные для проведения конгрессных мероприятий. Конгрессные мероприятия – организованные встречи представителей стран, отраслей, профессий или учреждений, организаций для обмена знаниями и опытом, поиска необходимых решений, проводимые самостоятельно или сопровождаемые выставочно-ярмарочными мероприятиями.

В составе Здания есть 2 конференц-зала с необходимым оборудованием, пригодные для проведения конгрессных мероприятий (прейскурант на услуги прилагается). В

здании предлагается широкий спектр услуг, связанных с обеспечением деловой деятельности (аренда офисов, ресторан, гостиница, комната для переговоров и др.). В этой связи Здание должно относиться к бизнес-центрам.

Стоимость строительства здания из группы 0602 «Бизнес-центры» с классом конструктивной системы КС-1 согласно приложению 2.5 составляет **8 528** руб./куб.м.

Таким образом, применение стоимости строительства Здания в размере **11 812** руб./куб.м. не соответствует фактическому использованию Здания на дату определения кадастровой стоимости и приводит к необоснованному увеличению его кадастровой стоимости.

3. 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 21,06 месяца. Таким образом, продолжительность ПИР без учета округления должна была составить 4,2 месяца (21,06 * 20%).

В связи с тем, что в строительной отрасли бухгалтерскую и иную документацию принято вести по кварталам, в данном отчёте 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 4,2 месяца соответствует 1,4 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.

4. 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 наращенного должно было быть очищено от инфляции по формуле Фишера. Однако, в приложении 2.5 в качестве ставки наращенного 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 наращенного должна составить **4,39%**.

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

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.

1. В результате проверки уточнены сведения о величине строительного объема Объекта на основании разрешения на строительство №27-23-42-2015 от 30.07.2015. По данным разрешения на строительство строительный объем здания составляет 21 027 куб.м, в том числе надземная – **14 982** куб.м, таким образом подземная часть составляет **6 045** куб.м. Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

Кроме того, в результате уточнения этажности здания по сведениям кадастрового паспорта от 18.08.2015г. №2700/301/15-239366 этажность здания составляет 6 этажей, в

том числе подземных этажей 1. Таким образом, уточнено количество надземных этажей: 5 – надземной части, 1 – подземной части. Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

2. В результате уточнения функционального назначения здания по сведениям технического плана от 09.06.2014г. выяснилось, что большая часть здания площадью 5 039,6 кв.м, что составляет 65% от общей площади здания, используется под назначение: «гостиница». Таким образом, в результате уточнения функционального назначения помещений, расположенных в здании, подгруппа 0603 «Бытовые, административно – бытовые здания» изменена на подгруппу 0501 «Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы». Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

3. 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.

4. 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.

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 здания исправлен с 28 470,93 куб.м на 21 027 куб.м; в том числе подземной части – с 2 329,44 куб.м на 6 045 куб.м.
Уточнена этажность здания	Указанная в Перечне этажность 6 надземных этажей, 1 этаж подземной части исправлен на 5 этажей надземной части и 1 этаж подземной части
Уточнена группа вида использования	Подгруппа 0603 «Бытовые, административно – бытовые здания» изменена на подгруппу 0501 «Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы»

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 27:23:0040856:750.

2. Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 27:23:0040856:750 по состоянию на 01.01.2019 г. в размере 198 512 306,19 руб.

3. Осуществить пересчет кадастровой стоимости объектам недвижимости с кадастровыми номерами 27:23:0040856:770, 27:23:0040856:771, 27:23:0040856:772, 27:23:0040856:773, 27:23:0040856:774, 27:23:0040856:775, расположенным в здании с кадастровым номером 27:23:0040856:750, 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 27:23:0040856:770, 27:23:0040856:771, 27:23:0040856:772, 27:23:0040856:773, 27:23:0040856:774, 27:23:0040856:775 по состоянию на 01.01.2019 г. в размере 835997,37 руб., 498530,54 руб., 378371,90 руб., 237760,72 руб., 283778,93 руб., 17075310,29 руб. соответственно.

5. С момента принятия настоящего решения определять кадастровую стоимость объектам недвижимости, расположенным в здании с кадастровым номером 27:23:0040856:750, 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