

**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  
№ 72 от 17.11.2020г**

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

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Здание	27:23:0000000:2772	Хабаровский край, г. Хабаровск, Кировский, ул. Тихоокеанская, д. 73

**Суть обращения:**

Оценка здания выполнена, как якобы здание построено из одного строительного материала и по единой конструктивной схеме.

1. Но здание состоит из 3-х строительных объемов, 2-ва из которых (меньшие объемы) выполнены из ж/бетонных конструкций (Литер 2М (слева) – объем 409,00 м<sup>3</sup>, Литер 2М (справа) – объем 1 527,00 м<sup>3</sup>). Центральный объем (наружные стены) выполнен из легких металлоконструкций (профлист) – Литер 2М (центр) – объем 6 171,00 м<sup>3</sup>;

2. Конструктивное решение центрального объема – Литер 2М (центр) – КС-6.

3. Данный объем не имеет следующих конструкций:

- Перекрытия только холодная кровля;
- Внутренней отделки;
- Оконных проемов;
- Все инженерные сети.

4. Соотношение величины центрального объема (литер М2 (центр) к сумме боковых объемов (Литер 2М (слева) и Литер 2М (справа)) составляют величину 3,2/1. За величину объема здания для расчета кадастровой стоимости принята величина 3 938,48 м<sup>3</sup>, т.е. расчет выполнен на объем здания из ж/бетонных конструкций, хотя реальный объем ж/бетонного исполнения – 1 936,00 м<sup>3</sup> – объем увеличен в 2 раза.

5. Данное соотношение существенно при определении цены всего здания.

**Обоснование решения:**

В ходе рассмотрения обращения выявлено следующее:

Государственная кадастровая оценка проведена в соответствии с Распоряжением министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края от 08.09.2017 № 2294, 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.

В результате проверки на основании предоставленного технического паспорта от 05.08.2008г инв. № 29071 и документов, подтверждающих наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости уточнены:

1. Сведения о величине строительного объема Объекта. По данным технического паспорта основная часть здания состоит из 3-х частей:

- Литер 2М (слева) – объем 409,00 м<sup>3</sup> (из ж/бетонных конструкций);
- Литер 2М (справа) – объем 1 527,00 м<sup>3</sup> (из ж/бетонных конструкций);
- Литер 2М (центр) – объем 4 502,00 м<sup>3</sup>. (из легких металлоконструкций (профлист)).

При пересчете строительных объемов Объекта в техническом паспорте обнаружена опечатка в объеме центральной части здания (Литер 2М (центр)), объем составляет 4 502,00 м<sup>3</sup>, вместо 6 171,00 м<sup>3</sup>;

2. Сведения о материале стен объема центральной части здания (Литер 2М (центр)), выполненного из легких металлоконструкций (профлист) – КС-6.

Также данная часть здания в отличии от двух меньших не имеет следующих конструктивных элементов:

- Перекрытия (присутствует только холодная кровля);
- Внутренней отделки;
- Оконных проемов;
- Всех инженерных сетей.

3. Сведения об этажности Объекта. По данным технического паспорта основная часть здания, состоящая из 3-х частей, имеет разную этажность:

- Литер 2М (слева) – двухэтажная часть (состоит из первого и цокольного этажа);
- Литер 2М (справа) – двухэтажная часть (состоит из первого и цокольного этажа);
- Литер 2М (центр) – одноэтажная часть (расположена в цокольном этаже с высотой 7,40 м от уровня пола цокольного этажа).

На основании уточненных характеристик о величинах строительных объемов, материалах стен; этажности; отсутствия отдельных конструктивных элементов; физическом износе Объекта уточнены значения стоимости укрупненных показателей стоимости строительства. Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

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

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки		
	Литер 2М (центр)	Литер 2М (слева)	Литер 2М (справа)
Уточнение строительного объема	Строительный объем здания исправлен с 3 938,48 куб. м (общая часть) на 4 502,00 куб. м.( Литер 2М (центр))	Строительный объем здания исправлен с 3 938,48 куб. м (общая часть) на 409,00 куб. м.( Литер 2М (слева))	Строительный объем здания исправлен с 3 938,48 куб. м (общая часть) на 1 527,00 куб. м.( Литер 2М (справа))
Материал стен	Материал стен «Железобетонные» (КС-3), изменен на «из легких металлоконструкций (профлист)» (КС-6).	Соответствует (Материал стен «Железобетонные» (КС-3))	Соответствует (Материал стен «Железобетонные» (КС-3))
Уточнение этажа расположения	Цокольный (с высотой 7,40 м от уровня пола)	2, в т. ч. цокольный	2, в т. ч. цокольный
Уточнение физического износа	Физический износ исправлен с 22% (Рассчитан для КС-3) на 21% (Рассчитан для КС-6) на основании технического паспорта	Физический износ исправлен с 22% (Рассчитан для КС-3) на 18% на основании технического паспорта.	Физический износ исправлен с 22% (Рассчитан для КС-3) на 18% на основании технического паспорта.
Значение стоимости укрупненного показателя	Изменен с 4 634,00 руб/куб. м.(принято для	Изменен с 4 634,00 руб/куб. м.(принято	Изменен с 4 634,00 руб/куб. м.(принято

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки		
	Литер 2М (центр)	Литер 2М (слева)	Литер 2М (справа)
стоимости строительства Объекта	здания в целом) на 1 329,00 руб/куб. м.	для здания в целом) на 2 512,00 руб/куб. м.	для здания в целом) на 2 512,00 руб/куб. м.

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 27:23:0000000:2772.
2. Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 27:23:0000000:2772 по состоянию на 01.01.2019г. в размере 7 938 957,15 руб.

И.о.директора

Р.Ю.Вакульчик

И.о. начальника управления  
государственной кадастровой оценки

Ж.Ю. Кутрунова