

**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  
№ 67 от 28.10.2020г**

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

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Здание	27:23:0040849:460	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 62В

**Суть обращения**

1. Согласно техническому паспорту от 18.02.2014, (см. приложение 5.1 к обращению), здание с кадастровым номером **27:23:0040849:460** (далее – Здание) имеет строительный объем – **19 148** куб.м. В приложении 2.5 к отчету № 01-ГКО/2019 (далее – приложение 2.5) в отношении Здания расчет произведен с использованием строительного объема – **20 439,21** куб.м., что приводит к необоснованному увеличению кадастровой стоимости.

2. В приложении 2.5 Здание отнесено к классу конструктивной системы КС-3 (из прочих материалов). Согласно техническому паспорту от 18.02.2014, материал стен Здания – «сэндвич» панели по металлическому каркасу (выкопировка из технического паспорта прилагается).

В соответствии с Приложением № 4 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, здания с металлическими стенами относятся к классу конструктивной системы КС-6. Дополнительным подтверждением того, что Здание относится к классу КС-6 является соответствие материалов ограждающих конструкций и несущих конструкций Здания характеристикам этой системы, приведенным в Справочнике оценщика КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016г.

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

Согласно техническим паспортам от 18.02.2014 и от 19.06.2019, использование Здания – торговое, складское. На 01.01.2019 Здание используется как магазин-склад строительных материалов «СВИФ».

Стоимость строительства здания из группы 0402 «Магазины 250 и более кв. м» с классом конструктивной системы КС-6 согласно приложению 2.5 составляет 4 336,5 руб./куб.м.

Таким образом, применение стоимости строительства Здания в размере 8 103 руб./куб.м. не соответствует фактическому использованию Здания на дату определения кадастровой стоимости и приводит к необоснованному увеличению его кадастровой стоимости.

**Обоснование решения:**

В соответствии с Распоряжением министерства инвестиционной и земельно-имущественной политики Хабаровского края от 08.09.2017 № 2294, 2019 год установлен

годом проведения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Хабаровского края, в том числе объектов капитального строительства.

Государственная кадастровая оценка проводилась 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 20.02.2017г № 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 01.01.2019г.

Сведения об Объекте внесены в единый государственный реестр недвижимости 09.07.2019г. Кадастровая стоимость Объекта определена Учреждением в порядке, установленном п.9 ст. 24 Федерального закона от 03.07.2016г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

При определении кадастровой стоимости Объекта использовались количественные и качественные характеристики, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, переданные в адрес Учреждения в составе Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке письмом Управления Росреестра по Хабаровскому краю от 13.03.2020г. № 09-16/03467 в целях исполнения требований п.9 ст. 24 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

П.1. В результате проверки уточнены сведения о величине строительного объема Объекта на основании предоставленных технических паспортов от 18.02.2014г инв. 7504 и от 19.06.2020 г. инв №19-06/2019з-20. По данным технических паспортов строительный объем здания составляет **19 148 куб. м.** Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

П.2. В результате проверки уточнены сведения о материале стен Объекта на основании предоставленных технических паспортов от 18.02.2014г инв. 7504 и от 19.06.2020 г. инв №19-06/2019з-20. По данным технических паспортов материал стен Объекта «сэндвич панели» по металлическому каркасу (КС-6). Указанные уточнения повлекли за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости.

П.3. В результате проверки на основании предоставленных технических паспортов от 18.02.2014г инв. 7504 и от 19.06.2020 г. инв №19-06/2019з-20 уточнена группа (подгруппа) Объекта, которая оказывает влияние на значение стоимости укрупненного показателя стоимости строительства. Группа 6, подгруппа 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания», изменена на группу 4, подгруппа 0402 «Магазины 250 и более кв.м.». Значение стоимости укрупненного показателя стоимости строительства Объекта изменено с 5 443,00 руб/куб. м. на 4 438,00 руб/куб. м. 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
Группа (подгруппа) Объекта	Группа 6, подгруппа 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания», изменена на группу 4, подгруппа 0402 «Магазины 250 и более кв.м.».
Значение стоимости укрупненного показателя стоимости строительства Объекта	Изменен с 5 443,00 руб/куб. м. на 4 438,00 руб/куб. м.
Материал стен	Материал стен «Из прочих материалов» (КС-3),

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки
	изменен на «Сэндвич панели по металлическому каркасу» (КС-6).
Уточнение строительного объема	Строительный объем здания исправлен с 23 286,11 куб. м на 19 148,00 куб. м.
Уточнение физического износа	Физический износ здания исправлен с 7% на 14%.

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 27:23:0040849:460.

2. Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 27:23:0040849:460 по состоянию на 09.07.2019г. в размере 74 026 166,68 руб.

И.о.директора

Р.Ю.Вакульчик

Начальник управления  
государственной кадастровой оценки

А.С.Габова