

**КИРОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
(КОГБУ «БТИ»)**

Юридический адрес: ул. Молодой Гвардии, д. 52, г. Киров обл., 610017

фактический адрес: ул. Воровского, д. 73, г. Киров обл., 610017

тел/факс: (8332) 69-95-30

е-mail: 43-kadastr@mail.ru

ОГРН 1184350004112

ИНН/КПП 4345478596/434501001

РЕШЕНИЕ

об отказе в пересчете кадастровой стоимости

от 22 июня 2020 г.

№ РО-2020-012-03-06

Реквизиты обращения об исправлении ошибки	№ О-2020-1-03-05 от 22.05.2020 г.
Информация о заявителе	Общество с ограниченной ответственностью «Комтех»
Кадастровый номер (кадастровые номера) и адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), при определении кадастровой стоимости которого (которых) были допущены ошибки, в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибки	43:40:000227:1019
Информация о проведенной проверке на наличие технической и (или) методологической ошибки	Информация о проведенной проверке представлена в Приложении 1 к настоящему решению
Несоответствие обращения об исправлении ошибок частям 4,5,8 или 9 статьи 21 ФЗ от 03.07.2016 г. №237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"(при наличии несоответствия)	-

Директор

В.В. Чернова

Информация о проведенной проверке на наличие технических и (или) методологических ошибок

Кировское областное государственное бюджетное Учреждение «Бюро технической инвентаризации» (далее – Учреждение) рассмотрело Ваше обращение, от 29.04.2020, поступившее в Учреждение 22.05.2020 г. вопросу кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 43:40:000227:1019.

По результатам рассмотрения обращения в отношении указанного объекта недвижимости была проведена проверка достоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости, проверка расчетной (основной) части, включая использованную рыночную информацию, саму выбранную модель определения кадастровой стоимости.

По указанным в обращении техническим и (или) методологическим ошибкам, сообщаем следующее:

1. Обоснование выбранного метода внесения корректировки на изменение цен во времени приведено в п. 2.2.2.2 и п. 4.2.6.1 Тома 3 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки № ЗПРОМ-ОКС-209-001-03-02.

Вывод о динамике цен на объекты торговой недвижимости сделан на основании данных наиболее активного сегмента рынка расположения объекта оценки – жилая недвижимость. Сегмент жилой недвижимости является наиболее распространенным на открытом рынке, а, следовательно, и отражает основные тенденции и направления развития, сложившиеся на рынке объектов недвижимости в целом.

Корректировка из Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. – Н.Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 1,6% в год, заявленная в обращении, отражает прогнозные тенденции и ожидания рынка на последующие годы, то есть среднегодовой рост цен объектов недвижимости в следующем году и равна отношению цены объекта в конце следующего года к цене этого же объекта в текущий момент.

Корректировка на изменение цен во времени, используемая для приведения цен аналогов к дате оценки, отражает изменение цен за ретроспективный, а не прогнозный период, то есть должна быть определена по рыночной информации до даты определения стоимости.

По мнению Учреждения, использование расчетного значения корректировки по рыночной информации внутри региона по наиболее активному (репрезентативному) сегменту рынка является более корректной.

2. Объект оценки в соответствии со сведениями ЕГРН отнесен к оценочной группе «торговля», встроенное помещение магазина, расположенное в многоквартирном доме (далее - МКД). В соответствии с Методическими указаниями данная оценочная группа относится к объектам коммерческого торгово назначения, сегмент «Предпринимательство». Согласно СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, регламентирующем в том числе требования к оснащению подобных объектов, установлено, что в зданиях следует предусматривать: хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки ...; **отопление**, вентиляцию, противодымную защиту...».

Здание многоквартирного дома, в котором расположен объект оценки, оснащенное системами отопления, признается единым теплотехническим объектом, и жилищным законодательством РФ установлено, что вся тепловая энергия, поступившая в МКД, распределяется среди помещений МКД пропорционально их площади. Теплоэнергия передается в отапливаемые помещения за счет теплопроводности, излучения и конвекции, и распространяется тепло не только от радиаторов, но и от прочих элементов системы отопления (трубопроводы, стояки, лежаки и т.п.). В соответствии с законами физики тепло передается от более нагретых тел к менее нагретым, и теплоэнергия, содержащаяся в воздухе, в элементах интерьера помещения, передается в том числе и в соседние помещения через стены.

Таким образом, отсутствие в части помещений объекта оценки радиаторов отопления не означает отсутствие в них отопления.

Невозможность отсутствия систем отопления в торгово-офисных объектах так же подтверждена отсутствием такой корректировки в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. – Н.Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018.

Использование заявленного в обращении справочника (производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) не представляется возможным, поскольку объект оценки не относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

Таким образом, в ходе проведения проверки технических и (или) методологических ошибок не выявлено.