

**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
e-mail: 43-kadastr@mail.ru
ОГРН 1184350004112
ИНН/КПП 4345478596/434501001

РЕШЕНИЕ

об отказе в пересчете кадастровой стоимости

от 22 июня 2020 г.

№ РО-2020-013-03-06

Реквизиты обращения об исправлении ошибки	№ О-2020-2-03-05 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	43:40:000227:1023
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 43:40:000227:1023.

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, самую 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 торгово-офисной недвижимости сделан на основании данных наиболее активного сегмента рынка региона 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 аналог № 1 (ID объявления: 1379213692_2кв_2018, табл.361, 378 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки № ЗПРОМ-ОКС-209-001-03-02) расположен в здании с кадастровым номером 43:40:000321:350 (адрес: г. Киров Первомайский район ул Герцена д 22/1). Согласно сведениям ЕГРН здание с кадастровым номером 43:40:000321:350 имеет материал стен: из прочих материалов. Согласно Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее- Методические указания) (Приложение №4) указанному материалу стен соответствует класс конструктивной системы КС-3, группа капитальности III.

3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, осуществляется на основании количественных и качественных характеристик, сведения о которых содержатся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сформированном в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74.
Распределение площади объектов недвижимости по этажам не является учетной характеристикой ЕГРН и не передается в Перечне.
Учитывая массовый характер государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) при определении кадастровой стоимости помещений, расположенных на нескольких этажах, относящихся к разным группам этажа, Учреждением введено допущение, что значение корректирующего коэффициента определено на основании усреднённых данных корректирующих коэффициентов соответствующих групп этажа расположения.
4. Объект оценки в соответствии с рассмотренным замечанием к промежуточным отчетным документам №З-2019-133-03-05 от 16.10.2019 года отнесен к оценочной группе «многофункциональные» помещения, расположенные в многоквартирных домах (далее - МКД). В соответствии с Методическими указаниями данная оценочная группа относится к объектам коммерческого торгово-офисного 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.
5. Состояние внутренней отделки объектов недвижимости не является учетной характеристикой ЕГРН и не передается в Перечне.

Законодательство, регламентирующее проведение ГКО, учитывая массовый характер оценки, не предусматривает осмотр и фотографирование объектов кадастровой оценки.

В связи с чем учреждению не представляется возможным учесть «неудовлетворительное» состояние «части помещений», заявленное в обращении. При этом, в техническом паспорте, приложенном к обращению техническое состояние внутренней отделки указано «хорошее», что противоречит состоянию, заявленному в обращении.

Кроме того, Учреждением была введена корректировка на техническое состояние объекта недвижимости, которая определялась на основании расчетной величины физического износа. Внутренняя отделка является одним из конструктивных элементов, из которых складывается физический износ объекта недвижимости в целом. То есть введение отдельной дополнительной корректировки на состояние внутренней отделки привело бы к двойному учету данного фактора.

Особо следует подчеркнуть, что согласно ст. 210 ГК РФ «*Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества...*». При этом собственник объекта недвижимости обязан поддерживать пригодность имущества для эксплуатации, за свой счет ремонтировать, сохранять имущество, контролировать его состояние, проводить техобслуживание и т.д.

Дополнительно информируем, что ГКО объектов капитального строительства, результаты которой утверждены в 2019 году, проводилась в соответствии с ФЗ-237 и подзаконных актов. Федеральные стандарты оценки не являются подзаконными актами, регламентированными ФЗ-237.

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