

Министерство
имущественных отношений
Удмуртской Республики



Удмурт Элькуньсь
ваньбур кусьпёсья
министерство

Бюджетное учреждение
Удмуртской Республики
«Центр кадастровой оценки и
технической инвентаризации
недвижимого имущества»
(БУ УР «ЦКО БТИ»)

«Кадастр дуньяня но
недвижимой ваньбуретлы
технической инвентаризаци лэсьтонья
центр» Удмурт Элькуньсь коньдэтэн
возиськись ужьюрт
(«ЦКО БТИ» УЭ КВУ)

Владимира Краева ул., д. 21, г. Ижевск, Удмуртская Республика, 426004
Тел./факс(3412) 666-111, e-mail: mail@bti.udmr.ru, официальный сайт: http://www.udmbti.ru
ИНН - 1841073591, КПП - 184101001, ОГРН - 1171832021272

Решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости

11.03.2020 г.

№ 000085

Бюджетное учреждение Удмуртской Республики «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества» рассмотрело обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости (далее - Обращение):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб.
Помещение	18:26:040630:952	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Телегина, 30	14 143 087,95	19 260,64

поступившее от ЗАО «Группа «Гранум», 13.02.2020 г. (входящий № 000059 от 13.02.2020 г.).

Суть обращения:

Здание по адресу: г. Ижевск, ул. Телегина, 30 имеет административно-бытовое назначение. Данное обстоятельство послужило для исчисления кадастровой стоимости помещений без учета их функционального использования.

Фактически в 1977-1979 гг. при строительстве зданий Телегина, 30 (АБК) и Телегина, 30/590 (производственный корпус) воплощалась идея единого комплекса, при котором функционирование одного без другого не представлялось возможным. В современных условиях функциональное использование данных зданий, как комплекса, тоже актуально, поскольку производственное здание не предусматривает возможность размещения административного штата компаний. Кроме того, здания имеют общие коммуникации, четыре соединяющих здания прохода, общую прилегающую территорию.

Так группа компаний: ООО «Ижевский котельный завод» (ИНН 1832087703), ООО «Ижевский котельный завод-ВК» (ИНН 1832087830), ООО «Ижевский котельный завод-котельные установки» (ИНН 1831114506), ООО «Завод газового оборудования» (ИНН 1832087728) осуществляли производство котлов центрального отопления в период времени с 2009 по 2018 гг. в производственном корпусе по адресу: г. Ижевск, ул. Телегина, 30/590. При этом штат сотрудников группы компаний примерно из 70 человек занимали офисные помещения ЗАО «Группа «Гранум» на основании договоров аренды по адресу: г. Ижевск, ул. Телегина, 30.

Помещения, предназначенные для обслуживания офисных помещений, такие как коридоры, подсобные помещения, сан.узлы и другие помещения, по соглашению сторон не включались в договоры аренды.

Кроме группы компаний «Ижевский котельный завод: помещения ЗАО «Группа «Гранум» арендовали ряд иных производственных компаний, таких как ООО «Можга-Редуктор» (ИНН 1833058159).

В настоящее время помещения арендуют такие производственные компании как ООО «Бангли» (ИНН 1831196900), ООО «ИжТехМаш» (ИНН 7728243530) и другие.

На основании предоставленных документов:

- 1) копия договора аренды нежилого помещения № 12/18-гр от 01.09.2018 г.;
- 2) копия договора аренды нежилого помещения № 05/17-гр от 30.05.2017 г.;
- 3) копия договора аренды нежилого помещения № 10/16-гр от 01.10.2016 г.;
- 4) копия договора аренды нежилого помещения № 02/17-гр от 01.03.2017 г.;
- 5) копия договора аренды нежилого помещения № 11/15-гр от 01.09.2015 г.;
- 6) копия договора аренды нежилого помещения № 02/20-гр от 01.01.2020 г.;
- 7) копия технического паспорта на нежилое помещение от 30.11.2015 г.;
- 8) копии выписок о видах деятельности арендаторов, фотографий, в соответствии со

статьей 21 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Приказом Минэкономразвития России от 19 февраля 2018 года № 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» была проведена проверка наличия технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вышеуказанного объекта недвижимости.

Приложенные к Обращению документы содержат сведения о том, что помещение, общей площадью 734,3 кв. м расположено на 2 этаже административно-бытового здания, состоит из помещений: основных (кабинеты, приемные, переговорные) и вспомогательных назначений (в том числе места общего пользования). Согласно договорам аренды нежилых помещений арендная плата на 01.01.2018 г варьировалась от 300 руб./кв. м до 408,9 руб./кв.м.

Определение кадастровой стоимости объекта, произведено в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кадастровая стоимость утверждена постановлением Правительства Удмуртской Республики от 27.11.2018 г. № 502 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости помещений и объектов незавершенного строительства на территории Удмуртской Республики по состоянию на 1 января 2018 года».

При проведении государственной кадастровой оценки объект был определен в функциональную группу «Административные и бытовые объекты». В разделе 2.5.3. Отчета 1-2018 об итогах государственной кадастровой оценки помещений и объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Удмуртской Республики от 03 ноября 2018 года указано, что помещения в многофункциональных зданиях относились в ту или иную группу по признаку превалирования, исходя из наименования объекта, его местоположения и т.п. Объект оценки расположен в здании административно бытового назначения. Наименование объекта – нежилое помещение. Согласно выписке из технического паспорта на нежилое помещение части исследуемого объекта используются как административные и бытовые помещения. Вся площадь исследуемого объекта состоит из помещений административного (основного и вспомогательного) назначения. При расчете кадастровой стоимости использовались аналоги (помещения и здания), некоторые из которых включают в свою площадь места общего пользования. То есть у объекта оценки определена кадастровая стоимость с учетом мест общего пользования. Представленные договоры аренды подтверждают, что части помещения сдавались в аренду как офисные помещения. Таким образом, указанное помещение не может быть отнесено к объектам производственно-складского назначения. Расчет был произведен по функциональной группе «Административные и бытовые объекты», подгруппа «б_Ижевск» для всей площади помещения. Таким образом, техническая и (или) методологическая ошибка в расчетах вышеуказанного объекта недвижимости отсутствует.

Таким образом, техническая и (или) методологическая ошибка в расчетах вышеуказанного объекта недвижимости отсутствует.

В результате проверки принято

РЕШЕНИЕ:

отказать в пересчете кадастровой стоимости, так как наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено.

Решение бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде (ч. 22 ст. 21 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Директор



Н.А. Возмищева

Заместитель директора



Т.В. Немтырева