



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

Владимира Краева ул., д. 21, г.Ижевск, Удмуртская Республика, 426004, тел.(3412) 664-100
e-mail: mail@bti.udmr.ru, официальный сайт: <http://www.udmbti.ru>
ИНН - 1841073591, КПП - 184101001, ОГРН – 1171832021272

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

Владимира Краева ур., 21-тй юрт, Ижкар к., 426004, тел.(3412) 664-100,
e-mail: mail@bti.udmr.ru, <http://www.udmbti.ru>
ИНН - 1841073591, КПП - 184101001, ОГРН – 1171832021272

Решение

о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

07.07.2020 г.

№ 000261

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	Дата определения стоимости	Кадастровая стоимость, руб.
Здание	18:26:010179:44	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Октябрьский район, 14 км Як-Бодьинского тракта	01.01.2019	34 847 717,66
Сооружение			31.12.2019	95 784 687,37

поступившее от ООО «Газэнергосеть розница», 09.06.2020г. (входящий № 000334 от 09.06.2020г.).

Суть обращения: общая площадь застройки составляет 3 690,1 кв.м, однако автозаправочная станция не является зданием площадью 3 690,1 кв. м, а представляет собой сложный составной объект. Зданием является только здание операторной площадью 46,7 кв.м. Остальная часть занята топливораздаточными колонками, площадкой слива и асфальтовым покрытием (85,6%), необходимым для въезда, выезда и проезда по территории АЗС. Замощение АЗС не может относиться к категории «Здание» и оцениваться по той же стоимости, что и здание операторной.

На основании предоставленных документов:

- 1) копии свидетельства о государственной регистрации права от 26.10.2015;
- 2) копии акта приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 2000 года;
- 3) копии кадастрового паспорта сооружения от 28.06.2010;
- 4) копии выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2020 № 99/2020/332033478;
- 5) копии технического паспорта на АЗС №7 на 07.10.2005 г.
- 6) декларации о характеристиках объекта недвижимости от 08.06.2020,

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 сооружение представляет собой единый недвижимый комплекс, в состав которого входит:

Здание операторной, общей площадью 40,6 кв.м,
Навес, площадью застройки 194,7 кв.м,
Туалет, площадью застройки 4,4 кв.м,
Подземный резервуар с топливом, объемом 25 куб.м,
Подземный резервуар с топливом, объемом 25 куб.м,
Подземный резервуар с топливом, объемом 25 куб.м,
Подземный резервуар с топливом, объемом 25 куб.м,
Ограждение, протяженностью 227,66 м,
Стелла, площадью застройки 1,4 кв.м,
Асфальтовое покрытие, площадью застройки 3158 кв.м,
Плиточное покрытие, площадью застройки 485,4 кв.м,
Ливневая канализация, протяженностью 77 м,
Сеть электроснабжения, протяженностью 198,9 м,
Наружное освещение, протяженностью 254 м,
Технологические кабельные сети, протяженностью 136 м,
Бензопроводы, протяженностью 285,5 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 20.11.2019 г. № 540 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков, помещений, объектов незавершенного строительства) и земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель водного фонда на территории Удмуртской Республики по состоянию на 1 января 2019 года».

Объект недвижимости с кадастровым номером 18:26:010179:44 по состоянию на 01.01.2019 г. по полю «вид объекта недвижимости» был выгружен, как здание, с площадью 3 690,1 кв.м. В связи с этим, он был отнесен в подгруппу «7_Ижевск» (Здания, относящиеся к производственно-складским объектам, расположенные в городе Ижевске). Кадастровая стоимость зданий, отнесенных в эту подгруппу, определялась в рамках сравнительного подхода на основе построения статистически значимых моделей расчета кадастровой стоимости.

23.01.2020г. в БУ УР «ЦКО БТИ» из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (исх. № 11-29/340) поступили сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 18:26:010179:44.

Определение кадастровой стоимости объекта, произведено в соответствии с запросом от 23.01.2020г. № 11-29/340, во исполнение установленного Временного порядка реализации требований части 9 статьи 24 и статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», подлежащего оценке на 19.04.2019г., что подтверждается актом определения кадастровой стоимости № 38/2020 от 27.02.2020г.

БУ УР «ЦКО БТИ» произвело расчет кадастровой стоимости в соответствии со статьями 16 и 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Временным порядком реализации требований части 9 статьи 24 на дату определения стоимости 31.12.2019г., что подтверждается актом определения кадастровой стоимости № 35/2020 от 19.02.2020г.

Объект недвижимости с кадастровым номером 18:26:010179:44 по состоянию на 31.12.2019 г. по полю «вид объекта недвижимости» был выгружен, как сооружение, с площадью застройки 3 690,1 кв.м. При проведении государственной кадастровой оценки, учитывая наименование сооружения («Автозаправочная станция») и наличие площадной характеристики (площадь застройки), рассматриваемое сооружение было отнесено в подгруппу «1030-32. Здания, помещения прочие», стоимость которых определялась в рамках затратного подхода на основе определения затрат на создание объекта.

Представленная информация дает основание для пересмотра кадастровой стоимости объекта в связи с уточнением вида объекта и кода расчета вида использования составных его частей.

По итогам проверки был выявлен факт наличия единичной технической ошибки:

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки	Определение вида объекта для расчета и кода расчета вида использования составных частей
Единичная техническая	Изменение вида объекта для расчета Изменение кода расчета вида использования составных частей	«Единый недвижимый комплекс» (ЕНК) 1030-32 Здания, помещения, сооружения прочие 1009 Навесы, веранды, террасы 1030-32 Здания, помещения, сооружения прочие 1007 Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны 1007 Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны 1007 Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны 1007 Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны 1036 Ограждение, забор, ворота, подпорная стенка 1030-30 информационное оборудование 1031-1 Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия 1031-1 Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия 1017-2 Коллекторы, дренажная канализация, ливневая канализация 1010-1 Линии электропередач кабельные 1020 Сети инженерные технологические 1027-1 Трубопроводы для нефтепродуктов

В результате проверки принято

РЕШЕНИЕ:

1) исправить выявленную единичную техническую ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 18:26:010179:44;

2) определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 18:26:010179:44 в результате исправления ошибки, в размере 16 892 163,33 рублей на 01.01.2019 г.

3) определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 18:26:010179:44 в результате исправления ошибки, в размере 16 892 163,33 рублей на 31.01.2019 г.

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.

Директор



Н.А. Возмищева

Заместитель директора



Т.В. Немтырева