



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 кусьпёсья 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
об отказе в пересчете кадастровой стоимости

18.12.2020 г.

№ 000429

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

Дата определения кадастровой стоимости	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб./кв.м
01.01.2018	Помещение	18:29:004216:213	Удмуртская Республика, г. Можга, Базарная площадь, д. 13	3 839 020,76	25 765,24

поступившее от Верховцевой Оксаны Леонидовны, 23.11.2020 г. (входящий № 000527 от 23.11.2020г.).

Суть обращения: значения ценообразующих факторов автовокзал, ж/д вокзал, речной вокзал и основные дороги города указаны не верно. Этаж расположения, год ввода в эксплуатацию или завершения строительства, тип парковки не учтены при определении кадастровой стоимости объекта.

На основании информации предоставленной из Отчета № 1-2018 (составлен 03.11.2018 г.), в соответствии со статьей 21 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», положениями Приказа 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» проведена проверка Обращения на наличие технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вышеуказанного объекта недвижимости.

Приложенная к Обращению информация содержит сведения о том, что при определении кадастровой стоимости помещения с кадастровым номером 18:29:004216:213 ценообразующие факторы «расстояние до автовокзала, ж/д вокзала, речного вокзала» составило - 0 м, «расстояние до основных дорог города» - 0 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 сегмент: «Предпринимательство». Расчет был произведен по функциональной группе «Объекты коммерческого

назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», подгруппа 0403 «ТЦ, ТРЦ, ТРК, отдельно стоящие магазины (здания и помещения)».

Расчет значений ценообразующих факторов выполняется в автоматизированном режиме с использованием графического модуля «Картография» ПК «Массовая оценка» на основании слоев цифровых тематических карт, согласованных органами местного самоуправления и представленных в Приложении к Отчету №1-2018 раздел 1.9.2. «Слои цифровых тематических карт». В данном случае графическая часть ценообразующего фактора «расстояние до автовокзала, ж/д вокзала, речного вокзала» состоит из слоя, в котором указаны точечные объекты: автовокзал, ж/д вокзал, речной вокзал, а также линейный объект - ж/д вокзал. Таким образом, для построения модели у аналогов в расчетах учитывались наименьшее расстояние до точечных объектов (автовокзал, ж/д вокзал, речной вокзал), а также линейного объекта (ж/д вокзал). Аналогично применялся данный фактор и для объектов оценки. Так же согласно таблице 30 Отчета № 1-2018 важным фактором при покупке недвижимости вблизи железной дороги является наличие железнодорожной станции вблизи объекта недвижимости. При отсутствии остановок других видов транспорта вблизи рассматриваемого объекта недвижимости, недостатки близости железной дороги компенсируются близостью железнодорожной станции, что повышает инвестиционную привлекательность такого объекта.

Графическая часть ценообразующего фактора «основные дороги города» состоит из слоя, в котором указаны линейный объект – автодорога. Для построения модели у аналогов в расчетах учитывались наименьшее расстояние до линейного объекта (автодорога), в том числе до дороги «ул. Можгинская». Аналогично применялся данный фактор и для объектов оценки.

Объект оценки рассчитывался по статистической модели. При построении модели использовались аналоги сделок и предложений, у которых частично отсутствует информация об этаже расположения, либо есть информация, что аналог расположен на нескольких этажах. В п. 3.3 Отчета № 1-2018 указано, что не все характеристики, влияющие на стоимость, возможно установить (например, количество комнат, наличие коммуникаций, этаж расположения, физическое состояние и т.п.). Согласно п. 2.5.3. Отчета № 1-2018 уточнение исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, производилось с помощью карт панорамного вида <http://maps.yandex.ru> и <https://www.google.com/maps/place> (т.е. визуально). Таким образом, для построения статистической модели, по ценообразующему фактору «этаж расположения» была собрана достоверная информация не для всех аналогов. При построении модели данный фактор не учитывался, что подтверждается Таблицей 70 Отчета № 1-2018.

Данные по ценообразующему фактору «Год ввода в эксплуатацию или завершения строительства» были собраны по всем объектам-аналогам. Согласно п. 3.5.2.3. Отчета № 1-2018 для построения статистической модели, выбор ценообразующих факторов осуществляется исходя из критерия – «корректность направления влияния ценообразующего фактора». По данному фактору собранные аналоги показали обратное влияние, т.е. чем старше год постройки, тем дороже стоимость. Экспертным методом на основе экспертного мнения, данный фактор при построении статистической модели был исключен при выборе ценообразующих факторов, что подтверждается Таблицей 70 Отчета № 1-2018.

Данные о типе парковки отсутствуют в сведениях ЕГРН. Оценщиками была собрана информация по данному ценообразующему фактору только для крупных торговых центров площадью свыше 5000 кв.м и 6 группе по городу Ижевску. Таким образом, при построении модели данный фактор не учитывался, что подтверждается Таблицей 70 Отчета № 1-2018.

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