



Государственное бюджетное учреждение  
Республики Саха (Якутия)  
«Центр государственной кадастровой оценки»

Адрес: 677027 г. Якутск, ул. Кирова, 28, тел: (4112) 50-71-31 факс(4112) 42-80-15 e-mail: mail@14cgko.ru

06 апреля 2020 г.

N 27-2020-О

РЕШЕНИЕ  
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 28 января 2020 г. (вх №79/596) обращение с исх. №И-2020-00982 28 января 2020 г. обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта (объектов) недвижимости (далее - Обращение):

Информация о заявителе:	ООО «Гаас-Юрях Нефтегазодобыча»		
Объект недвижимости:	Объекты капитального строительства		
Вид объекта недвижимости	Сооружения, здания		
Кадастровые номера объектов недвижимости:			
14:14:000000:5448	14:16:070101:1925	14:16:070101:2466	14:37:000000:2394
14:14:060002:444	14:16:070101:1928	14:16:070101:2554	14:37:000000:2396
14:14:060002:467	14:16:070101:1933	14:16:070101:2576	14:37:000000:2400
14:14:060002:468	14:16:070101:1934	14:16:070101:2658	14:37:000000:2402
14:14:060002:582	14:16:070101:2029	14:16:070101:2659	14:37:000000:2403
14:14:060002:583	14:16:070101:2048	14:16:070101:2660	14:37:000000:2404
14:14:060002:584	14:16:070101:2184	14:16:070101:2663	14:37:000000:2408
14:14:060002:585	14:16:070101:2329	14:16:070101:2664	14:37:000000:2409
14:14:110002:38	14:16:070101:2331	14:16:070101:2929	14:37:000000:2411
	14:16:070101:2332	14:16:070101:2930	14:37:000000:2412
Адреса объектов недвижимости:	Республика Саха (Якутия), Ленский район и Мирнинский Район.		

**Суть обращения:** ООО «Гаас-Юрях Нефтегазодобыча» (далее - Общество) был проведён сравнительный анализ утверждённой кадастровой стоимости (по Распоряжению) с фактической первоначальной стоимостью объектов НИ Общества по данным бухгалтерского учёта (далее - по БУ), в результате которого было выявлено, что проведённая Учреждением оценка кадастровой стоимости практически по всем объектам НИ Общества из перечня по Распоряжению является необоснованно завышенной, так как в несколько раз превышает реальную бухгалтерскую стоимость объектов НИ, а по некоторым объектам НИ Общества превышает первоначальную стоимость объектов НИ в момент ввода объектов в эксплуатацию и постановки их в качестве основных средств на баланс Общества (по

данным БУ) - в 4, 5, 6, 8, 13, 30 и даже в 66 раз. (Таким образом, при балансовой первоначальной стоимости объекта: «Эксплуатационная скважина с трехколонной конструкцией № 3012 на кустовой площадке №20» (кадастровый номер объекта 14:16:070101:2275) в сумме 95,7 млн. руб. проведенная Учреждением оценка кадастровой стоимости объекта составила сумму 6,41 млрд. руб. (что составило превышение кадастровой стоимости объекта в 66 раз над его первоначальной стоимостью).

В процессе проведения Обществом сравнительного анализа также выявлены объекты НИ Общества, по которым Учреждением установлена чрезмерно низкая кадастровая стоимость объекта: в сумме 171,25 руб., так, по объекту "Обустройство Среднеботуобинского НГКМ. Расширение ЦПС. Корректировка" 3.2. этап строительства Минимальный пусковой комплекс" в составе проекта "Обустройство Среднеботуобинского НГКМ. Расширение ЦПС. Корректировка" (кадастровый номер объекта 14:16:070101:2664) при первоначальной стоимости объекта по БУ в сумме 4452,65 млн. руб. кадастровая стоимость по оценке Учреждения составила сумму всего 171,25 руб.

Дополнительно сообщаем, что все производственные объекты НИ Общества, расположенные на территории Среднеботуобинского нефтегазоконденсатного месторождения (в Мирнинском муниципальном образовании), а также производственные объекты Общества, расположенные на территории Приёмосдаточного пункта (в Ленском муниципальном образовании) Республики Саха (Якутия) не являются объектами рынка продажи недвижимости и такие объекты по своей сути могут иметь лишь условную рыночную/ кадастровую стоимость, т.к. данные объекты построены Обществом исключительно для собственных производственных нужд: объекты, построенные на Среднеботуобинском НГКМ, расположены на лицензионном участке Общества (лицензия выдана Обществу на долгосрочный период времени) и, соответственно, производственные объекты недвижимости Общества не могут быть реализованы третьим лицам, т.к. условно-новый собственник объектов НИ не сможет эксплуатировать объекты НИ, приобретённые у Общества на лицензионном участке Общества.

Обобщая вышеизложенное, Общество считает, что произведённая Учреждением оценка кадастровой стоимости объектов НИ Общества практически по всем объектам НИ Общества является ошибочной, некорректной и необоснованно завышенной, в связи с чем, Общество требует от Учреждения устранения ошибок, допущенных при расчёте кадастровой стоимости по объектам НИ Общества, посредством проведения повторного корректного пересчёта кадастровой стоимости объектов НИ Общества для приведения оценки кадастровой стоимости к адекватным стоимостным размерам соизмеримым с реальной фактической первоначальной стоимостью объектов, датами ввода объектов в эксплуатацию и их остаточной стоимостью (за минусом амортизации) по данным БУ.

Сравнительный анализ утверждённой кадастровой стоимости объектов НИ Общества (по Распоряжению) с фактической первоначальной стоимостью объектов НИ (по данным по БУ) для целей устранения со стороны Учреждения ошибок,

допущенных им при расчёте кадастровой стоимости объектов недвижимости Общества и для проведения корректного перерасчёта кадастровой стоимости по объектам НИ Общества, прилагается (Приложение 4).

**Предоставленный документ:**

1. Распоряжение Правительства Республики Саха (Якутия) от 14 ноября 2019 г. № 1470-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков на территории Республики Саха (Якутия)», копия в 1 экз. на 1 л.;

2. Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в МО «Ленский район» Республика Саха (Якутия), Приложение №14 к Распоряжению Правительства Республики Саха (Якутия) от 14 ноября 2019 г. № 1470-р, копия в 1 экз. на 859 л.;

3. Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в МО «Мирнинский район» Республика Саха (Якутия), Приложение №16 к Распоряжению Правительства Республики Саха (Якутия) от 14 ноября 2019 г. № 1470-р, копия в 1 экз. на 1305 л.;

4. Сравнительный анализ утверждённой кадастровой стоимости объектов НИ с фактической первоначальной стоимостью объектов НИ, принадлежащих ООО «Таас-Юрях Нефтегазодобыча» на правах собственности, в формате Excel.

В ходе проведенной проверки был выявлен факт наличия **системной технической ошибки**. При проведении кадастровой оценки функциональной группы 10 «Сооружения» произошел сбой программного обеспечения, в результате которого была допущена системная техническая ошибка при расчете износа не учтен внешний износ.

Обращения об исправлении ошибок соответствуют частям 4, 5, 8 или 9 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке.

На основании ст. 21 ФЗ №237-ФЗ и п.15 Приказа Минэкономразвития России от 19.02.2018 №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» в результате рассмотрения обращения, было принято

**РЕШЕНИЕ:**

**пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости нижеперечисленными кадастровыми номерами не осуществлять:**

14:14:000000:5448	14:16:070101:1925	14:16:070101:2466	14:37:000000:2394
14:14:060002:444	14:16:070101:1928	14:16:070101:2554	14:37:000000:2396
14:14:060002:467	14:16:070101:1933	14:16:070101:2576	14:37:000000:2400
14:14:060002:468	14:16:070101:1934	14:16:070101:2658	14:37:000000:2402
14:14:060002:582	14:16:070101:2029	14:16:070101:2659	14:37:000000:2403

14:14:060002:583	14:16:070101:2048	14:16:070101:2660	14:37:000000:2404
14:14:060002:584	14:16:070101:2184	14:16:070101:2663	14:37:000000:2408
14:14:060002:585	14:16:070101:2329	14:16:070101:2664	14:37:000000:2409
14:14:110002:38	14:16:070101:2331	14:16:070101:2929	14:37:000000:2411
	14:16:070101:2332	14:16:070101:2930	14:37:000000:2412

Настоящее решение может быть оспорено в суде (п.22 ст.21 Федерального закона №237-ФЗ).

Кадастровый  
оценщик



А.Ю. Кюдякова

Начальник отдела  
кадастровой оценки



А.Ф. Горохова

Заместитель  
директора



О.М. Атласова