



Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
«ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ»

628012, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23

Тел./факс: (3467) 32-38-04
E-mail: fondim86@cio-hmao.ru

13/01-Р-69
03.12.2020

РЕШЕНИЕ
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о ГКО), Порядком 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, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73, принято решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

I. Реквизиты обращения

Реквизиты обращения об исправлении ошибок (ошибки)	от 05.10.2020 № 13/01-Вх-10050
--	--------------------------------

II. Информация о заявителе и представителе заявителя

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Акционерное общество «Тандер»
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	Штомпель А.Н. представитель по доверенности № ОДСР/19-2957 от 13.12.2019

III. Информация об объекте недвижимости, указанная в обращении

Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0101198:615
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ш. Нефтеюганское, д. 16/1

IV. Перечень документов, представленных вместе с обращением

- Доверенность от 13.12.2019 № ОДСР/19-2957 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 № КУВИ-001/2020-5317374 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 08.03.2020 № 99/2020/317224270 (копия);
- Декларация о характеристиках объекта недвижимости;
- Письмо от 19.08.2020 № 13-00166/20 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (копия);
- Технический паспорт от 23.08.2011 (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.2014 (копия);
- Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости от 19.03.2020;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19.02.2019 № КУВИ-001/2019-3790643 (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости ГБУ «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки» Псковской области от 29.06.2020 № 30/31-ош/2020 (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости ГБУ «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» Краснодарского края от 30.12.2019 № 15-06/19-982 (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости ГБУ СК «Ставкрайимущество» Ставропольского края от 27.08.2020 № Т-12-1254.

V. Информация о проведенной проверке на наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в результате которой установлено:

Сведения о характеристиках объекта недвижимости, учтенных при определении кадастровой стоимости

Характеристики объекта, отраженные в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на дату оценки – 01.01.2019 года (далее - Перечень объектов недвижимости):

- Вид объекта недвижимости - Помещение;
- Назначение помещения - Нежилое;
- Наименование объекта недвижимости - Встроенное нежилое помещение. Оптово-розничный магазин гипермаркет «Чеховский»;
- Площадь объекта недвижимости - 6810,6 кв.м;
- Кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположен объект недвижимости - 86:10:0101198:287;
- Номера этажей, на которых расположено помещение - Этаж 01; Этаж 02.

По данным, отраженным в Перечне объектов недвижимости, здание с кадастровым номером 86:10:0101198:287 содержало характеристики:

- Наименование - Оптово-розничный магазин гипермаркет "Чеховский";
- Назначение здания - Нежилое;
- Площадь - 11349,8 кв.м;
- Год завершения строительства - 2011;
- Количество надземных этажей - 2;
- Материал стен - Железобетонные.

Информация о проведенной проверке по данным, указанным в сути обращения

Суть обращения	Результат рассмотрен ия сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
1.Неверное применение метода	Наличие ошибки не	14.01.2015 года в отношении данного объекта в ЕГРН внесены сведения о наименовании помещения	- Перечень объектов недвижимости;

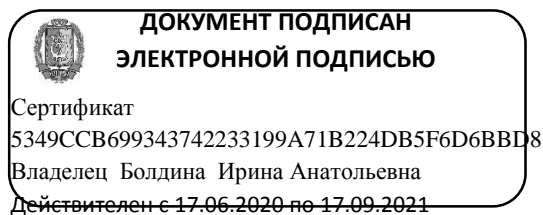
Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
<p>расчета, необходимо произвести расчет кадастровой стоимости индивидуально с учетом характеристик объекта.</p> <p>2.Неверный материал стен объекта недвижимости железобетонный, а также различия в использовании частей здания.</p> <p>3.Не учтен факт отсутствия подключения к централизованным сетям газораспределения.</p> <p>4.Изменение кадастровой стоимости превышает рост</p>	<p>подтверждено</p>	<p>«Встроенное нежилое помещение. Оптово-розничный магазин гипермаркет «Чеховский»»</p> <p>09.08.2016 года в соответствии со статьей 24.20 Закона № 135-ФЗ, в ЕГРН в отношении данного объекта на основании решения Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30.06.2016 № 3а-112/2016 внесены сведения о кадастровой стоимости в размере 126 954 000,00 рублей.</p> <p>Данная информация на 01.01.2019 содержалась в перечне объектов недвижимости.</p> <p>Согласно выше указанному решению суда кадастровая стоимость объекта оценки была установлена в размере рыночной, согласно предоставленному суду отчету, составленному в соответствии с Законом № 135-ФЗ с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости с кадастровым номером 86:10:0101198:615.</p> <p>На основе данной информации, можно сделать вывод, что в установленной судом кадастровой стоимости учтены индивидуальные характеристики объекта.</p> <p>В целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости при расчете кадастровой стоимости объектов оценки стоимость которых была оспорена до 01.01.2019 на основании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или</p>	<p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках объекта недвижимости (далее ЕГРН) от 08.03.2020 № 99/2020/317224270;</p> <p>- Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226;</p> <p>- Отчет № 01/ОКС-2019 об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;</p> <p>- Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округу – Югре от 05.11.2020 № 01-11/10119;</p> <p>- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в</p>

Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
инфляции за соответствующий период.		<p>решения суда об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства в размере их рыночной стоимости применялся метод индексации прошлых результатов.</p> <p>Индексы рассчитывались на основании Писем Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.</p> <p>При рассмотрении выше указанных документов, содержащих информацию об объекте недвижимости, оснований для пересчета кадастровой стоимости не выявлено.</p>	Российской Федерации» (далее Закон № 135-ФЗ).

По результатам анализа проведенных расчетов методологических и технических ошибок в определении кадастровой стоимости не выявлено.

В связи с отсутствием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, принято решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:10:0101198:615, в соответствии с пунктом 2 части 13 статьи 21 Закона о ГКО.

Заместитель директора



И.А.
Болдина

Исполнитель:
Оценщик (эксперт по оценке имущества)
8 уровня квалификации
Ольга Дмитриевна Смирнова
Тел. 8 (3467) 92-86-81