



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-49
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-10034
--	--------------------------------

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	86:10:0101214:588
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов, д.21.

IV. Перечень документов, представленных вместе с обращением

- Доверенность от 13.12.2019 № ОДСР/19-2957 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 07.03.2020 № 99/2020/317197608 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 № КУВИ-001/2020-5317146 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.06.2020 № 99/2020/333080072 (копия);
- Декларация о характеристиках объекта недвижимости;
- Градостроительный план на земельный участок, в границах которого расположен объект от 13.10.2011 № 6891 (копия);
- Разъяснения БУ «Центр имущественных отношений» (копия);
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 23.03.2018 № КУВИ-001/2018-1614660 (копия);
- Письмо Федеральной службы кадастра и картографии (Росреестр) от 19.08.2020 № 13-00166/20 (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости от 27.08.2020 № Т-12-1254 ГБУ Ставропольского края (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости от 30.12.2019 № 16-06/19-982 ГБУ Краснодарского края (копия);
- Скриншот Google карты.

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 - встроенно-пристроенное нежилое помещение;
- Площадь объекта недвижимости - 506,7 кв. м;
- Кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположен объект – отсутствует;
- Номера этажей, на которых расположены помещения – Этаж 01.

Информация о проведенной проверке по данным, указанным в сути обращения

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрен ия сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
1.	При расчете кадастровой стоимости объекта недвижимости не учтены индивидуальные характеристики (материал стен, год завершения строительства.)	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости информация о кадастровом номере объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости отсутствует. 2) Сведения о здании в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) внесены 18.02.2019, то есть после даты определения кадастровой стоимости 01.01.2019. При рассмотрении документов, содержащих информацию об объекте недвижимости, в том числе представленных заявителем вместе с данным обращением, сведения о том, что на дату проведения	- Перечень объектов недвижимости; - Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания); - Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 05.11.2020 № 01-11/10163

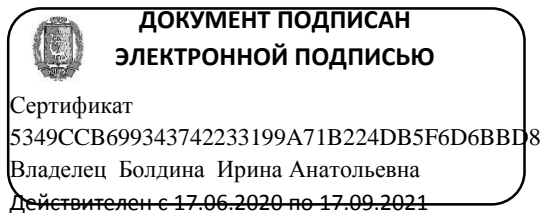
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2019 года встроенно-пристроенное нежилое помещение имело кадастровый номер здания, в пределах которого расположено не подтверждены.	
2.	Неверный код расчета вида использования 04:000 – общий код расчета вида использования для 4. Сегмента «Предпринимательство» (необходимо присвоить код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м»)	Наличие ошибки не подтверждено	1) Код расчета вида использования 04:000 общий код расчета вида использования для 4. Сегмента «Предпринимательство» принимался для нежилых помещений, при отсутствии в перечне объектов недвижимости на 01.01.2019 информации о здании в пределах, которых находятся помещения. 2) 13.01.2015 в отношении объекта недвижимости в ЕГРН внесены изменения в части наименования с «нежилое» на «встроенно-пристроенное нежилое помещение» и площадь с «220,3» на «506,7» кв.м. При рассмотрении документов, содержащих информацию об объекте недвижимости, в том числе представленных заявителем вместе с данным обращением, сведения о том, что на дату проведения государственной кадастровой оценки, то есть на 01.01.2019 года встроенно-пристроенное нежилое помещение имело вид использования «магазин» с площадью 220,3 кв.м. не подтверждены.	- Перечень объектов недвижимости; - Методические указания; - Выписка из ЕГРН от 07.03.2020 № 99/2020/317197608; - Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 05.11.2020 № 01-11/10163; - Письмо о согласовании видов использования МО города Сургут от 16.05.2019 № 02-02-4163/9.

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрен ия сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
3.	Изменение кадастровой стоимости превышает рост инфляции за соответствующий период	Наличие ошибки не подтверждено	Инфляция не является ценообразующим фактором. Прямой связи между ростом инфляции и стоимостью конкретного объекта недвижимости не установлено. При применении затратного подхода с использованием справочников на дату оценки отсутствует необходимость дополнительных корректировок на изменение инфляции, так как изменение стоимости строительно-монтажных работ и материалов уже учтено в укрупненных показателях стоимости строительства.	- Методические указания; - Справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ 2019 для Ханты-Мансийского автономного округа.

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 86:10:0101214:588, 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