



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-70
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-10053
--	--------------------------------

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	86:10:0101198:617
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-001/2020-5317372 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.03.2020 № 99/2020/31857506 (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;
- 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 «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки» Псковской области от 29.06.2020 № 30/31-ош/2020 (копия).

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):
<ul style="list-style-type: none">– Вид объекта недвижимости - Помещение;– Назначение помещения - Нежилое;

- Наименование объекта недвижимости - Встроенное нежилое помещение. Оптово-розничный магазин гипермаркет "Чеховский";
- Площадь объекта недвижимости - 70,9 кв.м;
- Кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположен объект недвижимости - 86:10:0101198:287;
- Номера этажей, на которых расположено помещение - Этаж 2.

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

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
1.	Неверное использование материала стен – железобетонный при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, верное значение материала стен –	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным, содержащимся в Перечне объектов недвижимости материал стен здания, в котором расположено помещение – «Железобетонные». В выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на 11.03.2020, предоставленной заявителем, материал стен здания не указан, так как «Материал стен» не является характеристикой, отражаемой в ЕГРН для помещений. В Перечень объектов недвижимости включаются сведения ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года	- Перечень объектов недвижимости; - Копия технического паспорта Сургутского городского МУП «Бюро технической инвентаризации» от 23.08.2011 (далее – технический паспорт от 23.08.2011); - Методические указания о государственной кадастровой

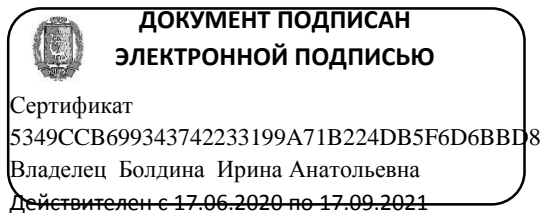
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
	пеноблоки, панели сэндвич по металлическому каркасу.		<p>проведения государственной кадастровой оценки. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления Перечня объектов недвижимости (статья 13 Закона о ГКО).</p> <p>Согласно письму Управления Росреестра по состоянию на 01.01.2019, сведения ЕГРН об указанном объекте недвижимости соответствовали сведениям, содержащимся в документах, послужившим основанием для их внесения в ЕГРН.</p> <p>2) В техническом паспорте от 23.08.2011 на «Встроенное нежилое помещение. Оптово-розничный магазин гипермаркет «Чеховский»» содержатся сведения о материале стен: пеноблоки, панели сэндвич по металлическому каркасу.</p> <p>Здания с данными характеристиками относятся к классу конструктивных систем КС-3.</p> <p>При определении значений кадастровой стоимости БУ «Центр имущественных отношений», данному объекту был присвоен класс конструктивных систем КС-3. Таким образом, несмотря на то, что в техническом паспорте и данных ЕГРН различаются сведения о наименовании материала стен, данное разногласие не повлекло за собой ошибки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.</p>	<p>оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.03.2020 № 99/2020/31857506; - Закон о ГКО; - Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре (далее – Управление Росреестра) от 05.11.2020 № 01-11/10135.

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
2.	Не учтен факт отсутствия подключения к централизованным сетям газораспределения	Наличие ошибки не подтверждено	При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:10:0101198:287 был применен аналог ruO3.08.000.0046 «Магазины универсальные от 1 до 3 этажей». В конструктивных решениях данного аналога, подключение к сетям газораспределения отсутствует. В силу выбранных исполнителем подходов при определении значений кадастровой стоимости подключение к сетям газораспределения не учитывалось при расчете кадастровой стоимости в рамках Отчета.	<ul style="list-style-type: none"> - Технический паспорт от 23.08.2011; - Справочник оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ» в уровне цен на 01.01.2019 для условий строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре; - Отчет № 01/ОКС-2019 об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Отчет).

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 86:10:0101198:617, 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