



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-18
16.03.2020

РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

По результатам рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:13:0201012:461, поступившего в БУ «Центр имущественных отношений» 11.03.2020 № 13/01-вх-2563 от Переваловой Н.Д., во исполнение требований части 7 статьи 20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке) БУ «Центр имущественных отношений» принято Решение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости 16.03.2020 №13/01-Р-17.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 86:13:0201012:461 определена в соответствии со статьей 16 Закона о кадастровой оценке, на основании поступившего в БУ «Центр имущественных отношений» от Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Управление Росреестра) письмом от 23.01.2020 № 01-11/00451 перечня объектов недвижимости и составила 4 012 638 руб. 36 коп.

Согласно сведений содержащихся в перечне объектов недвижимости, предоставленном Управлением Росреестра по данному объекту недвижимости с кадастровым номером 86:13:0201012:461 отражена следующая информация:

Вид объекта недвижимости – здание;

Наименование объекта недвижимости – индивидуальный жилой дом;

Назначение здания – жилое;

Год завершения строительства – 2018;

Количество надземных этажей – 2;

Площадь – 165,3 кв. м;

Материал стен – из мелких бетонных блоков.

Здание с кадастровым номером 86:13:0201012:461 в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания) отнесено к функциональной группе 0202 «Дома индивидуальные».

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, осуществлялось затратным подходом путем выбора аналога из Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» разработанного ООО «КО-ИНВЕСТ» в уровне цен на 01.01.2019 для условий строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре «Жилые дома» (далее – Справочник КО-ИНВЕСТ).

По результатам анализа проведенных расчетов выявлена ошибка, повлиявшая на величину кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:13:0201012:461.

В соответствии с Методическими указаниями, для достижения целей определения кадастровой стоимости допускается использование разных моделей физического износа для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости.

Для объекта недвижимости с кадастровым номером 86:13:0201012:461 требуется применение поправки на внешнее (экономическое) устаревание,

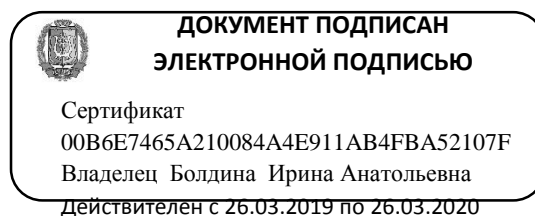
которое в соответствии с пунктом 7.3.6 Методических указаний представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

Необходимость применения корректировки на экономическое устаревание изложено в Отчете № 01/ОКС-2019 «Об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (II. Расчетная глава/2.6 Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости/2.6.5 Определение кадастровой стоимости затратным подходом/Экономическое устаревание). Для города Нягань данная корректировка составляет - 16,38 %.

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 21 Закона о кадастровой оценке выше указанная ошибка при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:13:0201012:461, была классифицирована как единичная техническая ошибка.

В результате исправления единичной технической ошибки в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 86:13:0201012:461, кадастровая стоимость здания составит 3 355 368 руб. 19 коп.

Заместитель директора



И.А. Болдина

Исполнитель:
Аверина Анастасия Валентиновна

тел. 8 (3467) 92-86-81