



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-65
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-10037
--	--------------------------------

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	86:22:0004003:778
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, ул. Торговая, д. 1.

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 11.03.2020 № 99/2020/318156167 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 №КУВИ-001/2020-5317144 (копия);
- Технический паспорт от 08.11.2013 (копия);
- Копия свидетельства о государственной регистрации права от 23.01.2014 г. (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19.02.2019 г. №КУВИ-001/2019-3791591 (копия);
- Копия письма от 19.08.2020 г. №13-00166/20 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- Решение о пересчете кадастровой стоимости от 29.06.2020 г. №30/31-ош/2020

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 - здание;
- Назначение здания - нежилое;
- Наименование объекта недвижимости - Гипермаркет "Магнит" с автомобильной стоянкой;
- Площадь объекта недвижимости - 2521,3 кв. м;
- Материал стен – Металлические;

- Год завершения строительства – 2013;
- Количество надземных этажей – 2.

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.	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.	<ul style="list-style-type: none"> - Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания); - 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 (далее – Справочник КО-ИНВЕСТ).
2.	Разные части здания (помещения по плану технического паспорта от	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости здание с кадастровым номером 86:22:0004003:778 имеет следующие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> - Методические указания; - Перечень объектов недвижимости; - Справочник КО-ИНВЕСТ;

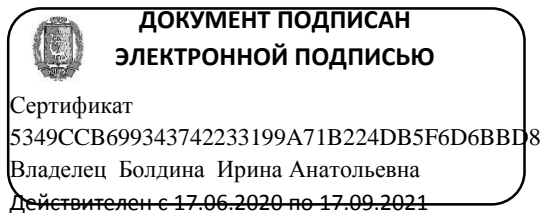
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
	08.11.2013) имеют разный вид использования, в том числе подвал.		<ul style="list-style-type: none"> – Вид объекта недвижимости - здание; – Назначение здания - нежилое; – Наименование объекта недвижимости - Гипермаркет "Магнит" с автомобильной стоянкой; – Площадь объекта недвижимости - 2521,3 кв. м; – Материал стен – Металлические; – Год завершения строительства – 2013; – Количество надземных этажей – 2. <p>Согласно техническому паспорту, представленному вместе с обращением 08.11.2013, объект оценки является единым объектом, предназначенным для торговой деятельности. Расчёт кадастровой стоимости производился по общей площади объекта недвижимости без выделения в ней основных и вспомогательных частей здания, предназначенных для обеспечения определенного для данного здания вида использования.</p> <p>Кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 86:22:0004003:778 в соответствии с характеристиками, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости на 01.01.2019 была определена затратным подходом путем выбора аналога из Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» с кодом ruO3.08.000.0050 «Магазины универсальные от 1 до 3</p>	- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			этажей». Данный аналог учитывает физические и функциональные характеристики объекта оценки и не требует применение дополнительных корректировок к частям здания.	
3.	Не учтен факт отсутствия подключения к централизованной сети газораспределения	Наличие ошибки не подтверждено	При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:22:0004003:778 был применен аналог из Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» с кодом ruO3.08.000.0050 «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.	- Справочник КО-ИНВЕСТ; - 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 86:22:0004003:778, 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
Артем Александрович Комаров
Тел. 8 (3467) 92-86-81