



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-64
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-10048
--	--------------------------------

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	86:11:0000000:68489
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Чапаева, д. 42.

IV. Перечень документов, представленных вместе с обращением

<ul style="list-style-type: none">– Доверенность от 13.12.2019 № ОДСР/19-2957 (копия);– Декларация о характеристиках объекта недвижимости;– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 № КУВИ-001/2020-5316936 (копия);– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.03.2020 № 99/2020/318155529 (копия);– Письмо от 19.08.2020 № 13-00166/20 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (копия);– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 16.04.2018 № КУВИ-001/2018-2056206– Решение о пересчете кадастровой стоимости ГБУ «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки» Псковской области от 29.06.2020 № 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): <ul style="list-style-type: none">– Вид объекта недвижимости - Здание;– Назначение здания - Нежилое;– Наименование объекта недвижимости - Здание;– Площадь объекта недвижимости - 5667,2 кв.м;– Год завершения строительства - 2012;
--

- Количество надземных этажей – 1;
- Материал стен – Металлические.

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.	При определении кадастровой стоимости не учтены индивидуальные характеристики объекта недвижимости	Наличие ошибки не подтверждено	<p>1) В обращении отсутствует указание на наличие технической и (или) методологической ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости.</p> <p>2) Кадастровая стоимость предыдущего тура оценки не является ценообразующим фактором.</p> <p>3) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости характеристики здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Назначение здания - Нежилое; - Наименование объекта недвижимости - Здание; - Площадь объекта недвижимости - 5667,2 кв.м; - Год завершения строительства - 2012; - Количество надземных этажей – 1; - Материал стен – Металлические. <p>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 не учтены выше перечисленные индивидуальные характеристики не подтверждены.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Перечень объектов недвижимости; - Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 02.11.2020 № 01-11/10028 (далее – Управление Росреестра); - Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания); - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.03.2020 № 99/2020/318155529.

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
2.	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 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»)
3.	Разные части здания имеют разный вид использования	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости характеристики здания: – Назначение здания - Нежилое; – Наименование объекта недвижимости - Здание; – Площадь объекта недвижимости - 5667,2 кв.м; – Год завершения строительства - 2012; – Количество надземных этажей – 1; – Материал стен – Металлические. Объект недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:68489 отнесен к функциональной группе 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», коду	- Перечень объектов недвижимости; - Письмо Управления Росреестра от 02.11.2020 № 01-11/10028; - Методические указания; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.03.2020 № 99/2020/318155529; - Письмо БУ «Центр имущественных отношений» о согласовании вида использования объектов

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			<p>подгруппы: 0403 «Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы».</p> <p>Вид использования объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:68489 был согласован с Администрацией города Нижневартовска.</p> <p>2) Кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 86:11:0000000:68489 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 ruO3.08.000.0036 «Магазины». Данный аналог учитывает физические и функциональные характеристики объекта оценки и не требует применение дополнительных корректировок к частям здания.</p>	<p>недвижимости от 25.04.2019 № 13/01-Исх-4695;</p> <p>- Письмо Администрации города Нижневартовска о согласовании вида использования объектов недвижимости от 20.05.2019 № 13/01-Вх-4908;</p> <p>- Справочник «КО-ИНВЕСТ».</p>
4.	Не учтен факт отсутствия подключения к централизованным сетям	Наличие ошибки не подтверждено	При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:68489 был применен аналог ruO3.08.000.0036 «Магазины». В конструктивных решениях данного аналога присутствует подключение к	- Справочник «КО-ИНВЕСТ»; <p>- Письмо Администрации города Нижневартовска от 25.11.2020 № 2-01-Исх-3664.</p>

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрен ия сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
	газораспределения и теплоснабжения		центральному отоплению, подключение к сетям газораспределения отсутствует. Наличие централизованного теплоснабжения объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:68489 подтверждено Администрацией города Нижневартовска.	

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 86:11:0000000:68489, в соответствии с пунктом 2 части 13 статьи 21 Закона о ГКО.

Заместитель директора



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат
5349CCB699343742233199A71B224DB5F6D6BBD8
Владелец Болдина Ирина Анатольевна
Действителен с 17.06.2020 по 17.09.2021

И.А.
Болдина

Исполнитель:
Оценщик (эксперт по оценке имущества)
6 уровня квалификации
Вера Сергеевна Васильева
Тел. 8 (3467) 92-86-81