



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-66
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-10044
--	--------------------------------

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	86:04:0000018:1343
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, пгт Излучинск, ул. Набережная, д.5А.

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 08.03.2020 № 99/2020/317212770 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 №КУВИ-001/2020-5316918 (копия);
- Технический паспорт от 09.07.2003 (копия);
- Разъяснения БУ «Центр имущественных отношений» (копия);
- Декларация о характеристиках объекта недвижимости;
- Письмо от 19.08.2020 № 13-00166/20 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости от 29.06.2020 № 30/31-ош/2020 Псковской области (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права от 12.03.2012 86-АБ 342838 (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):

- Вид объекта недвижимости - здание;
- Назначение здания - нежилое;
- Наименование объекта недвижимости - магазин;
- Площадь объекта недвижимости - 714,6 кв. м;
- Материал стен – Кирпичные;

- Год завершения строительства – 1988;
- Количество надземных этажей – 1;
- Количество подземных этажей – 1.

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.	Неверно указан материал стен – кирпичные, необходимо пересчитать кадастровую стоимость объекта недвижимости с материалом стен – железобетонные блоки, кирпичные.	Наличие ошибки не подтверждено	<p>1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости материал стен – кирпичные.</p> <p>2) Сведения об объекте недвижимости в ЕГРН внесены 06.07.2012 на основании технического паспорта здания от 20.10.2011.</p> <p>Технический паспорт от 20.10.2011, находящийся в БУ «Центр имущественных отношений», подтверждает информацию о материале стен – кирпичные. В особых отметках данного технического паспорта содержится информация о том, что инвентарный номер 21, с реестровым номером 218 отраженные на титульном листе технического паспорта от 09.07.2003 (предоставленного заявителем) погашены (т.е. неактуальные).</p> <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</p>	<p>- Перечень объектов недвижимости;</p> <p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о характеристиках объекта недвижимости от 08.03.2020 № 99/2020/317212770;</p> <p>- Технический паспорт от 20.10.2011 составленный Нижневартовским отделением ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра (далее-технический паспорт от 20.10.2011);</p> <p>- Технический паспорт от 09.07.2003 составленный ДФГУП «Центр инвентаризации</p>

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			01.01.2019 года материал стен – железобетонные блоки, кирпичные не подтверждены.	и учета объектов недвижимости «Нижневартовского района» (далее - технический паспорт от 09.07.2003); - Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 03.11.2020 № 01-11/10106.
2.	Разные части здания (помещения по плану технического паспорта от 09.07.2003) имеют разный вид использования, в том числе подвал.	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости здание с кадастровым номером 86:04:0000018:1343 имеет следующие характеристики: – Вид объекта недвижимости - здание; – Назначение здания - нежилое; – Наименование объекта недвижимости - магазин; – Площадь объекта недвижимости - 714,6 кв. м; – Материал стен – Кирпичные; – Год завершения строительства – 1988; – Количество надземных этажей – 1; – Количество подземных этажей – 1. Согласно техническому паспорту от 20.10.2011 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	- Перечень объектов недвижимости; - Выписка из ЕГРН сведения о характеристиках объекта недвижимости от 08.03.2020 № 99/2020/317212770; - Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226; - Технический паспорт от 20.10.2011; - Справочник оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» разработанный ООО «КО-

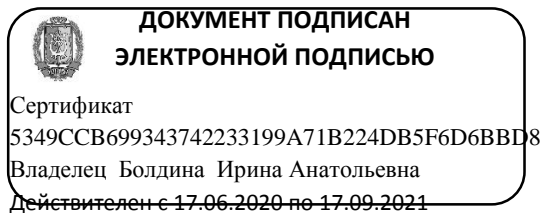
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			<p>здания, предназначенных для обеспечения определенного для данного здания вида использования.</p> <p>Кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 86:04:0000018:1343 в соответствии с характеристиками, содержащимися в ЕГРН на 01.01.2019 была определена затратным подходом путем выбора аналога из справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» с кодом ruO3.08.000.0011 «Магазины без подвала». Данный аналог учитывает физические и функциональные характеристики объекта оценки и не требует применение дополнительных корректировок к частям здания.</p> <p>Согласно письму Управления Росреестра с момента постановки данного объекта недвижимости на кадастровый учет до момента определения кадастровой стоимости 01.01.2019 иные сведения об изменении его характеристик и кадастровой стоимости в ЕГРН не вносились.</p> <p>Дополнительные изменения в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 86:04:0000018:1343 внесены в сведения ЕГРН 02.11.2020, в части этажности: «количество этажей (в том числе подземных) – 2», на основании технического паспорта от 20.10.2011.</p>	<p>ИНВЕСТ» в уровне цен на 01.01.2019 для условий строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – справочник КО-ИНВЕСТ);</p> <p>- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к определению площади здания, сооружения и помещения»;</p> <p>- Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре (далее – Управление Росреестра) от 03.11.2020 № 01-11106.</p>
3.	Не учтен факт отсутствия подключения к	Наличие ошибки не	При определении кадастровой стоимости данного объекта недвижимости из справочника КО-Инвест был применен аналог ruO3.08.000.0011 «Магазины без	- Справочник КО-ИНВЕСТ;

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрен ия сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
	централизованной сети газораспределения	подтвержд ено	подвала». 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.	- 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 86:04:0000018:1343, 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