



**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](mailto:fondim86@cio-hmao.ru)

---

13/01-Р-47  
27.11.2020

**РЕШЕНИЕ**  
**О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

По результатам рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Когалым, ул Привокзальная, вл 30, ГПК Магистральный, поступившего от Кочешкова В.В. 12.10.2020 №13/01-Вх-10526 в БУ «Центр имущественных отношений» (далее – Учреждение), во исполнение требований части 7 статьи 20 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке) Учреждением принято Решение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости 25.11.2020 №13/1-Р-46.

Учреждением был проведен анализ сведений и расчетов кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 86:17:0010302:864, по результатам которого выявлена методологическая ошибка, повлиявшая на величину кадастровой стоимости здания.

Согласно сведениям, содержащимся в Перечне объектов недвижимости, предоставленном Управлением Росреестра по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Управление Росреестра) для целей проведения государственной кадастровой оценки на 01.01.2019 (далее – Перечень) по объекту недвижимости с кадастровым номером 86:17:0010302:864 отражена следующая информация:

Вид объекта недвижимости – здание;

Наименование - Блок №10

Назначение здания – нежилое;

Материал стен – смешанные;

Количество надземных этажей – 1;

Год завершения строительства – 1986;

Площадь – 1186 кв.м.

Здание с кадастровым номером 86:17:0010302:864 в соответствии с Приложениями №1 и № 2 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания) объект недвижимости отнесен к сегменту 6: «Производственная деятельность», функциональной группе 7 «Транспорт», коду подгруппы: 0704 «Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью 100 и более кв. м». Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к данной группе 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 (далее – Справочник КО-ИНВЕСТ) «Промышленные здания» с кодом гцПЗ.06.000.0001, приближенного по характеристикам к объектам оценки.

Вид использования объекта недвижимости в соответствии с требованиями пункта 3.1. Методических указаний был согласован с администрацией города Когалым. В согласовании по объекту недвижимости с кадастровым номером 86:17:0010302:864 отражена следующая информация:

Вид объекта недвижимости – здание;

Номер группы – 7 (Транспорт);

Сегмент – 6 (Производственная деятельность);

Код подгруппы – 0704 (Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью 100 и более кв. м).

В соответствии с Приказом Депимущества Югры от 19.11.2019 № 19-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 86:17:0010302:864 составляет 20 273 723 руб. 72 коп. (17094,2 руб. / кв. м.).

При проверке сведений об объекте недвижимости, на предмет выявления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в рамках рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений, была получена по запросу Учреждения от Управления Росреестра письмом от 17.11.2020 №01-11/10547 информация о том, что сведения о характеристиках здания с кадастровым номером 86:17:0010302:864, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) на 01.01.2019, внесены в ЕГРН 09.01.2018 на основании технического плана от 28.12.2017, подготовленного кадастровым инженером Н.А. Ханиевой. В разделе «Заключение кадастрового инженера» данного технического плана отражена информация о том, что: «Технический план подготовлен с целью постановки нежилого здания

(гаражного блока) на государственный учет, расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Привокзальная, 30».

Согласно полученной уточняющей информации от Управления Росреестра об объекте недвижимости, содержащейся в документах ЕГРН по состоянию на 01.01.2019, наименование объекта недвижимости: «Блок №10», представляет собой нежилое здание (гаражного блока).

Учитывая вышеизложенные данные о наименовании объекта недвижимости с кадастровым номером 86:17:0010302:864, в соответствии с приложениями № 1 и № 2 Методических указаний объект недвижимости отнесен к сегменту 7: «Транспорт», функциональной группе 3: «Объекты, предназначенные для хранения транспорта», коду подгруппы: 0303 «Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)». Для данной группы наиболее подходящим аналогом, который максимально соответствует физическим и функциональным характеристикам объекта оценки, является аналог из Справочника КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети» с кодом ruM4.01.005.0009 «Гаражи для легковых автомобилей».

В результате пересчета, кадастровая стоимость объекта недвижимости составила 10 260 008 руб. 81 коп. (8 650,93 руб. / кв. м.).

Исправление указанной выше методологической ошибки по зданию с кадастровым номером 86:17:0010302:864 влечет за собой необходимость исправления ошибки по помещениям, расположенным в данном здании, в отношении которых установлена в ЕГРН связь с родительским объектом с кадастровым номером 86:17:0010302:864.

Согласно сведениям ЕГРН, в здании с кадастровым номером 86:17:0010302:864 расположены помещения с кадастровыми номерами 86:17:0010302:1115; 86:17:0010302:1117; 86:17:0010302:1132; 86:17:0010302:1151; 86:17:0010302:1152; 86:17:0010302:1158; 86:17:0010302:1165; 86:17:0010302:1161; 86:17:0010302:1192.

В связи с тем, что при определении кадастровой стоимости, значение качественных характеристик помещений заимствуется от характеристик здания, в котором расположены данные помещения, исправление указанной выше методологической ошибки в отношении здания с кадастровым номером 86:17:0010302:864 влечет за собой необходимость пересчета кадастровой стоимости помещений с кадастровыми номерами 86:17:0010302:1115; 86:17:0010302:1117; 86:17:0010302:1132; 86:17:0010302:1151; 86:17:0010302:1152, 86:17:0010302:1158, 86:17:0010302:1165, 86:17:0010302:1161 86:17:0010302:1192, расположенных в данном здании.

Кадастровая стоимость помещений, расположенных в здании, рассчитывается Учреждением исходя из удельного показателя кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 86:17:0010302:864 в отношении которого выявлена методологическая ошибка.

Помещения с кадастровыми номерами 86:17:0010302:1115; 86:17:0010302:1117; 86:17:0010302:1132; 86:17:0010302:1151; 86:17:0010302:1152 входили в Перечень основного тура оценки 2019 года, кадастровая стоимость которых определена Учреждением в соответствии со статьей 14 Закона о кадастровой оценке на 01.01.2019.

Кадастровая стоимость помещений с кадастровыми номерами 86:17:0010302:1158, 86:17:0010302:1165, 86:17:0010302:1161, определена Учреждением в соответствии с частью 9 статьи 24 Закона о кадастровой оценке на 01.01.2019 (Акт от 17.03.2020).

Кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером 86:17:0010302:1192 определена Учреждением в рамках статьи 16 Закона о кадастровой оценке на 20.10.2020 (Акт № АОК-86/2020/000332 от 17.11.2020).

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 21 Закона о кадастровой оценке ошибка при определении кадастровой стоимости объекта

недвижимости с кадастровым номером 86:17:0010302:864, классифицирована как единичная методологическая ошибка, которая влечет за собой изменения кадастровой стоимости помещений, в отношении которых установлена связь с родительским объектом (кадастровый номер здания 86:17:0010302:864).

В результате исправления единичной методологической ошибки в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость составит:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер объекта недвижимости	Дата возникновения основания для определения кадастровой стоимости	Кадастровая стоимость, руб.
<b>Статья 14 Закона о кадастровой оценке, в соответствии с которой определена кадастровая стоимость объектов недвижимости</b>			
Здание	86:17:0010302:864	01.01.2019	10 260 008,81
Помещение	86:17:0010302:1115	01.01.2019	158 312,02
Помещение	86:17:0010302:1117	01.01.2019	176 478,97
Помещение	86:17:0010302:1132	01.01.2019	194 645,93
Помещение	86:17:0010302:1151	01.01.2019	164 367,67
Помещение	86:17:0010302:1152	01.01.2019	175 613,88
<b>Часть 9 статьи 24 Закона о кадастровой оценке, в соответствии с которой определена кадастровая стоимость объектов недвижимости</b>			
Помещение	86:17:0010302:1158	01.01.2019	160 907,30
Помещение	86:17:0010302:1161	01.01.2019	197 241,20
Помещение	86:17:0010302:1165	01.01.2019	207 622,32
<b>Статья 16 Закона о кадастровой оценке, в соответствии с которой определена кадастровая стоимость объектов недвижимости</b>			
Помещение	86:17:0010302:1192	20.10.2020	175 613,88

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:  
Басаранович Наталья Александровна  
тел. 8 (3467) 92-86-81