



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-68
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-10040
--	--------------------------------

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	86:15:0101011:465
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Пыть-Ях, мкр. 1-й Центральный, ул. Первопроходцев, строен. 10а, ЧП 1

IV. Перечень документов, представленных вместе с обращением

- Доверенность от 13.12.2019 № ОДСР/19-2957 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 № КУВИ-001/2020-5317405 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.03.2020 № 99/2020/318164840 (копия);
- Декларация о характеристиках объекта недвижимости;
- Письмо от 19.08.2020 № 13-00166/20 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (копия);
- Технический паспорт от 24.08.2011 (копия);
- Кадастровый паспорт от 23.05.2013 (копия);
- Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости от 24.03.2020 № 13/01-Исх-2847;
- Скриншот, Google Карты;
- 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):

- Вид объекта недвижимости - Помещение;
- Назначение помещения - Нежилое;
- Наименование объекта недвижимости - помещение;

- Площадь объекта недвижимости - 822,1 кв.м;
- Кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположен объект недвижимости - 86:15:0101011:138;
- Номера этажей, на которых расположено помещение - Чердак б/н; Этаж 1.

По данным, отраженным в Перечне объектов недвижимости, здание с кадастровым номером 86:15:0101011:138 содержало характеристики:

- Наименование - Столовая №16, кулинария;
- Назначение здания - Нежилое;
- Площадь - 1090,1 кв.м;
- Год завершения строительства - 1983;
- Количество надземных этажей - 1;
- Материал стен - Железобетонные.

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.	Неверная группировка помещения 0410 «Кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более» (необходимо присвоить код 0402 «	Наличие ошибки не подтверждено	1) Код подгруппы 0410 «Кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более» установлен согласно наименованию здания: объект с кадастровым номером 86:15:0101011:465 находится в пределах здания с кадастровым номером 86:15:0101011:138 с наименованием «Столовая № 16, кулинария». 2) 19.07.2012 года в предоставленном заявителем техническом паспорте от 24.08.2011 назначение здания с Нежилое помещение «Мини-рынок «Лаванда»» было	- Перечень объектов недвижимости; - Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания); - Письмо Администрации городского округа города Пыть-

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
	Магазины 250 и более кв.м»)		<p>изменено на Нежилое помещение «Лаванда» на основании приказа № 1 от 18.07.2012.</p> <p>3) Согласно письму Управления Росреестра 06.01.2015 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 86:15:0101011:465 в ЕГРН внесены изменения в части наименования с «Мини-рынок «Лаванда» на «помещение» (документ основание – технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства от 11.04.2013, подготовленного Юганским подразделением Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ханты-Мансийскому АО).</p> <p>С момента постановки данного объекта недвижимости на кадастровый учет до момента определения кадастровой стоимости на 01.01.2019 иные сведения об изменении его характеристик и кадастровой стоимости в ЕГРН не вносились. По состоянию на 01.01.2019, сведения ЕГРН об указанном объекте недвижимости соответствовали сведениям, содержащимся в документах, послужившим основанием для внесения их в ЕГРН.</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>Ях от 22.05.2019 № 10-Исх-УД-2562;</p> <p>- Копия технического паспорта от 24.08.2011, составленного Пыть-Яхским отделением Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО-Югре на нежилое помещение «Лаванда» (далее – технический паспорт от 24.08.2011);</p> <p>- Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре (далее – Управление Росреестра) от 05.11.2020 № 01-11/10134;</p> <p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.03.2020 № 99/2020/318164840.</p>

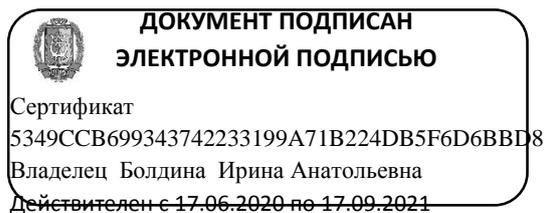
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			01.01.2019 года нежилое помещение имело вид использования «магазин» не подтверждены.	
2.	Не учтены различия в материале стен в частях здания	Наличие ошибки не подтверждено	<p>1) По данным, содержащимся в Перечне объектов недвижимости материал стен здания – «Железобетонные».</p> <p>При оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий и (или) отличающихся по виду использования.</p> <p>2) В техническом паспорте от 24.08.2011 на помещение содержатся сведения о материале стен: железобетонные блоки, металлический профлист.</p> <p>При этом, в данном документе отсутствует информация о частях помещения, с указанием их значения площади и привязкой к материалам стен частей помещения.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Технический паспорт от 24.08.2011; - Перечень объектов недвижимости; - Методические указания; - Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 05.11.2020 № 01-11/10134.
3.	Не учтен факт отсутствия подключения к	Наличие ошибки не	При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:15:0101011:138 был применен аналог из справочника	- Технический паспорт от 24.08.2011;

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
	централизованным сетям газораспределения и теплоснабжения	подтверждено	<p>КО-ИНВЕСТ ruO3.05.000.0070 «Столовые с подвалом». В конструктивных решениях данного аналога присутствует подключение к центральному отоплению, подключение к сетям газораспределения отсутствует.</p> <p>В главе VI «Благоустройство строения (кв.м. полезной площади)» технического паспорта от 24.08.2011, содержится информация о наличии центрального отопления на полезную площадь.</p> <p>Так же подключение к централизованной сети теплоснабжения подтверждает письмо от МУП «Управления городского хозяйства» запрошенное администрацией города Пыть-Ях в рамках рассмотрения данного обращения БУ «Центр имущественных отношений».</p>	<p>- 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);</p> <p>- письмо администрации города Пыть-Ях Управления по муниципальному имуществу от 10.12.2020 № 10-Исх-1007;</p> <p>- Письмо МУП «Управления городского хозяйства» от 26.11.2020 № 6189.</p>

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 86:15:0101011:465, 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