



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-54
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-10046
--	--------------------------------

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	86:07:0102004:10470
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, р-н Октябрьский, пгт. Приобье, ул. Центральная, д. 1А, пом. 1.

IV. Перечень документов, представленных вместе с обращением

<ul style="list-style-type: none">– 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-001/2020-5317308 (копия);– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 07.03.2020 № 99/2020/317187596 (копия);– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 23.03.2018 № КУВИ-001/2018-1614205 (копия);– Декларация о характеристиках объекта недвижимости;– Письмо от 19.08.2020 № 13-00166/20 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (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): <ul style="list-style-type: none">– Вид объекта недвижимости - помещение;– Назначение помещения - нежилое;– Наименование объекта недвижимости - нежилое помещение;– Площадь объекта недвижимости – 417,2 кв.м;– Год завершения строительства - 2014;– Кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположен объект недвижимости - 86:07:0102004:10407;– Номера этажей, на которых расположено помещение - Этаж 1.
--

По данным, отраженным в Перечне объектов недвижимости, здание с кадастровым номером 86:07:0102004:10407 содержало характеристики:

- Наименование - Торговый центр "Автосалон";
- Назначение здания - нежилое;
- Площадь - 1295,9 кв.м;
- Год завершения строительства - 2014;
- Количество надземных этажей - 2;
- Материал стен - из мелких бетонных блоков.

Информация о проведенной проверке по данным, указанным в сути обращения

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрен ия 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) Стоимость определена методом сравнительной единицы в рамках затратного подхода согласно данным, содержащимся в Перечне объектов недвижимости на основе характеристик здания, в котором расположено помещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Наименование - Торговый центр "Автосалон"; – Назначение здания - нежилое; – Площадь - 1295,9 кв.м; – Год завершения строительства - 2014; 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 03.11.2020 № 01-11/10108;

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			<p>– Количество надземных этажей - 2;</p> <p>– Материал стен - из мелких бетонных блоков.</p> <p>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>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>	<p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 07.03.2020 № 99/2020/317187596.</p>
2	Изменение кадастровой стоимости превышает рост инфляции за соответствующий период	Наличие ошибки не подтверждено	<p>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.</p>	<p>- Методические указания;</p> <p>- Справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ 2019 для Ханты-Мансийского автономного округа.</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 86:07:0102004:10470, 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