



**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-59  
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-10039
--	--------------------------------

**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	86:12:0102002:468
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.114, пом. 1002.

### 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 13.03.2020 № 99/2020/319067035 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 № КУВИ-001/2020-5317398 (копия);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 11.06.2020 № 99/2020/333081787 (копия);
- Декларация о характеристиках объекта недвижимости;
- Разъяснения БУ «Центр имущественных отношений» (копия);
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 16.04.2018 № КУВИ-001/2018-2055743 (копия);
- Письмо Федеральной службы кадастра и картографии (Росреестр) от 19.08.2020 № 13-00166/20 (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости от 27.08.2020 № Т-12-1254 ГБУ Ставропольского края (копия);
- Решение о пересчете кадастровой стоимости от 30.12.2019 № 15-06/19-982 ГБУ Краснодарского края (копия);
- Скриншот Google карты.

### 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 - Магазин №4 "Промышленные товары";
- Площадь объекта недвижимости - 384,5 кв. м;
- Кадастровый номер здания, сооружения, в котором расположен объект – отсутствует;
- Номера этажей, на которых расположено помещение – Этаж 01.

### 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 расчете кадастровой стоимости объекта недвижимости не учтены индивидуальные характеристики (материал стен, год завершения строительства.)	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости информация о кадастровом номере объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости отсутствует. 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 в характеристиках нежилого помещения присутствует кадастровый номер здания в пределах которого находится нежилое помещение не подтверждены.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Перечень объектов недвижимости;</li> <li>- Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания);</li> <li>- Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 05.11.2020 № 01-11/10163;</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о характеристиках</li> </ul>

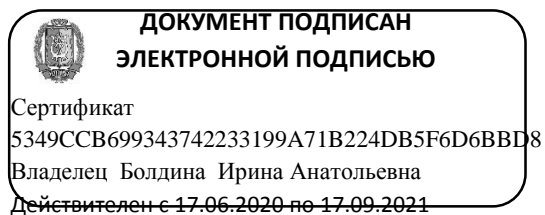
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
				объекта недвижимости от 13.03.2020 № 99/2020/31906703.
2.	Неверный код расчета вида использования 04:000 – общий код расчета вида использования для 4. Сегмента «Предпринимательство» (необходимо присвоить код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м»)	Наличие ошибки не подтверждено	1) При определении кадастровой стоимости 01.01.2019 объекта недвижимости с кадастровым номером 86:12:0102002:468 были присвоены: код расчета вида использования 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (Приложение 1 Методических указаний) и код подгруппы 0402 «Магазины 250 и более кв.м.» (Приложение 2 Методических указаний). Вид использования объекта недвижимости с кадастровым номером 86:12:0102002:468 был согласован с администрацией города Ханты-Мансийск. При рассмотрении документов, содержащих информацию об объекте недвижимости, в том числе представленных заявителем вместе с данным обращением, наличие заявленной ошибки не подтвердилось.	- Перечень объектов недвижимости; - Методические указания; - Выписка из ЕГРН от 13.03.2020 № 99/2020/31906703; - Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 03.11.2020 № 01-11/10090; - Отчет № 01/ОКС-2019 об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры; - Письмо в администрацию города Ханты-Мансийск от 25.04.2019 № 13/01-Исх-4699; - Письмо Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска о

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
				согласовании видов использования объектов недвижимости, указанные в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке 01.01.2019 от 28.05.2019 № 13/01-Вх-5427.
3.	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 укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ 2019 для Ханты-Мансийского автономного округа.

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 86:12:0102002:468, 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