



**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-63  
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-10049
--	--------------------------------

**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	86:03:0100111:160
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, г. Лянтор, мкр. 1-й, строен. 64,

### IV. Перечень документов, представленных вместе с обращением

<ul style="list-style-type: none"><li>– Доверенность от 13.12.2019 № ОДСР/19-2957 (копия);</li><li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости от 13.03.2020 № 99/2020/319065917 (копия);</li><li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 16.04.2018 №КУВИ-001/2018-2056222 (копия);</li><li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 №КУВИ-001/2020-5317017 (копия);</li><li>– Технический паспорт от 10.12.2012 (копия);</li><li>– Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства от 28.12.2012 (копия);</li><li>– Разъяснения БУ «Центр имущественных отношений» от 19.03.2020 (копия);</li><li>– Декларация о характеристиках объекта недвижимости;</li><li>– Письмо от 19.08.2020 № 13-00166/20 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (копия);</li><li>– Решение о пересчете кадастровой стоимости от 27.08.2020 № Т-12-1254 Ставропольского края (копия);</li><li>– Свидетельство о государственной регистрации права от 25.04.2013 (копия).</li></ul>
--

### 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"><li>– Вид объекта недвижимости - здание;</li><li>– Назначение здания - нежилое;</li></ul>

- Наименование объекта недвижимости - Нежилое здание;
- Площадь объекта недвижимости - 515,8 кв. м;
- Материал стен – Из прочих материалов;
- Год завершения строительства – 2012;
- Количество надземных этажей – 1.

### Информация о проведенной проверке по данным, указанным в сути обращения

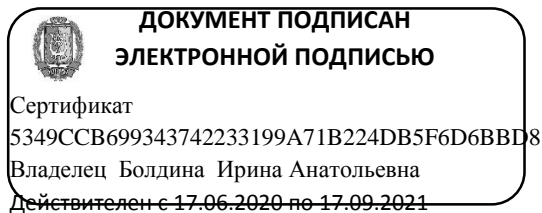
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
1.	Неверно указан материал стен – из прочих материалов, необходимо пересчитать кадастровую стоимость объекта недвижимости с материалом стен – металлические фермы, панели типа «Сэндвич».	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости материал стен – Из прочих материалов. 2) Сведения об объекте недвижимости в ЕГРН внесены 27.03.2013 на основании технического плана от 28.12.2012, где на листе 6, главы о характеристиках здания, наименование характеристики - материал наружных стен здания, значение характеристики – из прочих материалов. Согласно письму Управления Росреестра с момента постановки на кадастровый учет объекта недвижимости с кадастровым номером 86:03:0100111:160 до момента определения кадастровой стоимости 01.01.2019 сведения об изменении характеристик и кадастровой стоимости данного объекта недвижимости в ЕГРН не вносились. А также по состоянию на 01.01.2019, сведения ЕГРН об указанном объекте недвижимости соответствовали	- Перечень объектов недвижимости; - Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства от 28.12.2012 подготовленного кадастровым инженером Пыжьяновой Т.В. (далее – технический план); - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о характеристиках объекта недвижимости от 13.03.2020 № 99/2020/319065917;

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			сведениям, содержащимся в документах, послуживших основанием для внесения их в ЕГРН.	- Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Управление Росреестра) от 05.11.2020 № 01-11/10162.
2.	Не учтен факт отсутствия подключения к централизованной сети газораспределения	Наличие ошибки не подтверждено	При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:03:0100111:160 был применен аналог ruСЗ.08.000.0030 «Склад хранения». 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.	- 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 2019).
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 о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226; - Справочник КО-ИНВЕСТ 2019.

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 86:03:0100111:160, 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