



**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-71  
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-10054
--	--------------------------------

**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	86:10:0101043:3565
Адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, д.5,

### 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 № 99/2020/319084609 (копия);</li><li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19.02.2019 №КУВИ-001/2019-3791765 (копия);</li><li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.03.2020 №КУВИ-001/2020-5316998 (копия);</li><li>– Технический паспорт от 17.19.2013 (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 29.06.2020 № 30/31-ош/2020 Псковской области (копия);</li><li>– Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2013 (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><li>– Наименование объекта недвижимости - Гипермаркет "Магнит";</li></ul>

- Площадь объекта недвижимости - 10222,4 кв. м;
- Материал стен – Смешанные;
- Год завершения строительства – 2013;
- Год ввода в эксплуатацию – 2013;
- Количество надземных этажей – 3.

### 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 утепленные панели типа «Сэндвич», каркас монолитный железобетон.	Наличие ошибки не подтверждено	1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости материал стен – смешанные. 2) Сведения об объекте недвижимости в ЕГРН внесены 16.11.2013 и содержат следующие характеристики: - вид объекта недвижимости – здание; - назначение – нежилое; - площадь – 10222,4 кв.м.; - материал стен – «смешанные»; - количество этажей (в том числе подземных) – «3»; - год завершения строительства – «2013»; на основании технического плана здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства от 18.10.2013, подготовленного филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра.	- Перечень объектов недвижимости; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о характеристиках объекта недвижимости от 13.03.2020 № 99/2020/319084609; - Технический паспорт от 17.09.2013 составленный Сургутским отделением ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра (далее-технический паспорт от 17.09.2013);

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			Согласно письму от 05.11.2020 Управления Росреестра изменение сведений об объекте недвижимости с момента его постановки на кадастровый учет до момента определения кадастровой стоимости 01.01.2019 в отношении характеристики «материал стен», не осуществлялось. По состоянию на 01.01.2019, сведения ЕГРН об указанном объекте недвижимости соответствовали сведениям, содержащимся в документах, послуживших основанием для внесения их в ЕГРН.	<p>- Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 05.11.2020 № 01-11/10133;</p> <p>- Выписка из ЕГРН сведения о характеристиках объекта недвижимости от 13.03.2020 № 99/2020/319084609.</p>
2.	Не учтены разные части здания с различным видом использования этих частей.		<p>1) По данным на 01.01.2019, содержащимся в Перечне объектов недвижимости здание с кадастровым номером 86:10:0101043:3565 имеет следующие характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Вид объекта недвижимости - здание;</li> <li>- Назначение здания - нежилое;</li> <li>- Наименование объекта недвижимости - Гипермаркет "Магнит";</li> <li>- Площадь объекта недвижимости - 10222,4 кв. м;</li> <li>- Материал стен – Смешанные;</li> <li>- Год завершения строительства – 2013;</li> <li>- Год ввода в эксплуатацию – 2013;</li> <li>- Количество надземных этажей – 3.</li> </ul>	<p>- Перечень объектов недвижимости;</p> <p>- Письмо Управления Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре от 05.11.2020 № 01-11/10133;</p> <p>- Технический паспорт от 17.09.2013;</p> <p>- Справочник оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ» в уровне цен на 01.01.2019 для условий</p>

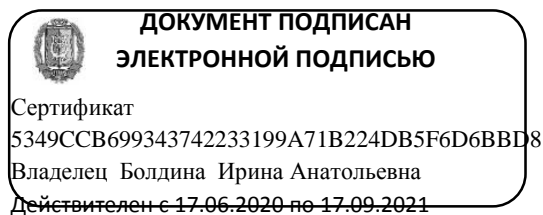
№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрения сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			<p>Согласно сведениям ЕГРН и техническому паспорту от 17.09.2013, предоставленному вместе с обращением, объект оценки является единым объектом, предназначенным для торговой деятельности. Расчёт кадастровой стоимости производился по общей площади объекта недвижимости без выделения в ней основных и вспомогательных частей здания, предназначенных для обеспечения определенного для данного здания вида использования.</p> <p>Кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 86:10:0101043:3565 в соответствии с характеристиками, содержащимися в ЕГРН на 01.01.2019 была определена затратным подходом путем выбора аналога из Справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» с кодом ruO3.08.000.0045 «Магазины универсальные от 1 до 3 этажей». Данный аналог учитывает физические и функциональные характеристики объекта оценки и не требует применение дополнительных корректировок к частям здания.</p>	<p>строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – Справочник КО-ИНВЕСТ);</p> <p>- Выписка из ЕГРН сведения о характеристиках объекта недвижимости от 13.03.2020 № 99/2020/319084609;</p> <p>- Технический паспорт от 17.09.2013.</p>
3.	Не учтен факт отсутствия подключения к централизованной сети теплоснабжения	Наличие ошибки не подтверждено	При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:10:0101043:3565 был применен аналог из справочника КО-ИНВЕСТ с кодом ruO3.08.000.0045 «Магазины универсальные от 1 до 3 этажей». В конструктивных решениях данного аналога подключение к сетям центрального теплоснабжения отсутствует. В силу	- Справочник КО-ИНВЕСТ; - Отчет № 01/ОКС-2019 об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных

№ п/п	Суть обращения	Результат рассмотрен ия сути обращения	Информация о проведенной проверке	Документы/нормативные акты, подтверждающие принятое решение
			выбранных исполнителем подходов при определении значений кадастровой стоимости подключение к централизованным сетям теплоснабжения не учитывалось при расчете кадастровой стоимости в рамках Отчета.	участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Отчет).

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 86:10:0101043:3565, 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