



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-6
29.01.2021

РЕШЕНИЕ
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В БУ «Центр имущественных отношений» (далее – Учреждение), поступило заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212 от 04.12.2020 № 13/01-вх-13089 от ООО «ДЭУ».

В связи с тем, что заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, поступило в Учреждение 04.12.2020, рассмотрение данного обращения осуществляется по положениям Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) до вступления в силу с 01.01.2021 изменений, установленных положениями Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По результатам рассмотрения обращения в соответствии со статьей 21 Закона 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, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73 (далее – Порядок) выявлено следующее.

Суть обращения об исправлении ошибки (ошибок), допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212:

В обращении, заявителем указано, что в сведениях об объекте недвижимости не учтены существенные характеристики объекта, которые содержатся в техническом паспорте на странице 6 и не учтен износ объекта недвижимости.

С обращением были предоставлены следующие документы:

86:21:0000000:194	86:21:0000000:200	86:21:0000000:212
копия выписки из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности №71:184/2011-337 от 19.10.2011	копия выписки из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности №71:184/2011-339 от 19.10.2011	копия выписки из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности №71:184/2011-337 от 19.10.2011
копия технического паспорта по состоянию на 13.10.2011 (инвентарный номер 71:184:002:000010230:0600:20006)	копия технического паспорта по состоянию на 13.10.2011 (инвентарный номер 71:184:002:000010230:0300:20004)	копия технического паспорта по состоянию на 13.10.2011 (инвентарный номер 71:184:002:000010230:0500:20005)

Для целей проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с требованиями Закона о ГКО Управлением Росреестра по Ханты - Мансийскому автономному округе – Югре (далее – Управление Росреестра) предоставлен Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на дату оценки – 01.01.2019 года (далее - Перечень).

В Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212, содержалась следующая информация:

Наименование характеристики	Значение, описание количественных, качественных характеристик		
Кадастровый номер	86:21:0000000:194	86:21:0000000:200	86:21:0000000:212
Адрес (местонахождение) объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, ул. Промышленная, д. 29/6	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, ул. Промышленная, д. 29/4	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, ул. Промышленная, д. 29/5
Вид объекта недвижимости	здание	здание	здание

Назначение объекта недвижимости	нежилое	нежилое	нежилое
Наименование объекта недвижимости	здание: ремонтно-механические мастерские	здание: Заправочная ГСМ	здание: Склад
Год завершения строительства	1986	1986	1986
Количество этажей	1	1	1
Площадь, кв.м	1 121,3	49,8	575,3
Материал стен	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Из прочих материалов

Кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212 была определена Учреждением с учетом сведений, содержащихся в Перечне, предоставленном Управлением Росреестра на 01.01.2019.

По результатам произведенных расчетов была определена кадастровая стоимость зданий:

Кадастровый номер	86:21:0000000:194	86:21:0000000:200	86:21:0000000:212
Физический износ, %	23,77	23,77	23,77
Функциональный износ, %	0	0	0
Экономический износ, %	14,2	14,2	14,2
Накопленный износ, %	34,59	34,59	34,59
ЗАТРАТНЫЙ подход: величина кадастровой стоимости объекта оценки, руб.	5 160 507,43	2 918 821,44	7 263 133,85

Фактор «физический износ» применялся для объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212 в соответствии с пунктом 7.3.4. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания). Сведения об износе объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212, указанные в технических паспортах, составленных по состоянию на 2011 год не применялись, так как с момента составления технической документации прошло 8 лет. Для соблюдения принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, физический износ был учтен при расчете кадастровой стоимости на основании метода эффективного возраста (согласно п. 7.3.4. Методических указаний), и составил 23,77%, так как на момент проведения расчетов у Учреждения отсутствовало достаточное для моделирования количество

данных о значениях физического износа, содержащееся в учетно-технической документации.

Согласно данным, содержащихся в Технических паспортах, составленных ФГУП «Ростехинвенторизация - Федеральное БТИ» Филиалом по Ханты-Мансийскому АО - Югре Лангепасского отделения по состоянию на 13.10.2011, на объекты недвижимости, выявлено следующее:

Наименование	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Данные о материале стен, указанные в техническом паспорте предоставленные Заявителем	Данные из перечня объектов недвижимости, предоставленного Управлением Росреестра на 01.01.2019
Здание: Ремонтно-механические мастерские	86:21:0000000:194	71:184:002:000010230: 0600:20006	Сборно-щитовые панели	Из прочих материалов
Здание: Заправочная ГСМ	86:21:0000000:200	71:184:002:000010230: 0300:20004	Сборно-щитовые панели	Из прочих материалов
Здание: Склад	86:21:0000000:212	71:184:002:000010230: 0500:20005	Сборно-щитовые панели	Из прочих материалов

Данные, содержащиеся в Перечне, предоставленном Управлением Росреестра, об объектах недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212, не соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных заявителем.

При проверке сведений о характеристиках объектов недвижимости содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) на 01.01.2019, на предмет выявления ошибки, в рамках рассмотрения обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с целью подтверждения или опровержения достоверности сведений о материале стен объектов недвижимости, был направлен запрос в Управление Росреестра о предоставлении информации, необходимой для рассмотрения обращения от 18.12.2020 № 13/01-Исх-12926.

На основании информации предоставленной Управлением Росреестра от 31.12.2020 №01-11/13517 (вх. от 11.01.2021 № 13/01-Вх-354) на вышеуказанный запрос, получены следующие сведения.

По состоянию 30.12.2020 в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212 в ЕГРН внесены изменения в части материала стен, значение «из прочих материалов» изменено на «сборно-щитовые», на основании вышеуказанных технических паспортов.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, с учетом материала стен – сборно-щитовые, будет осуществлено Учреждением в соответствии с положениями части 1 статьи 16 Закона о ГКО, в порядке, предусмотренном Методическими указаниями.

Учитывая изложенное выше, ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости не выявлено, в связи с чем, принято решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 86:21:0000000:194, 86:21:0000000:200, 86:21:0000000:212, в соответствии с п. 2 ч. 13 ст. 21 Закона о ГКО.

Заместитель директора



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат
5349ССВ699343742233199A71B224DB5F6D6BBD8
Владелец Болдина Ирина Анатольевна
Действителен с 17.06.2020 по 17.09.2021

И.А. Болдина