



Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры
«ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ»

628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра Тел./факс: (3467) 32-38-04,
г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23 e-mail: fondim86@cio-hmao.ru

РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

«30» декабря 2019

№ 09-10/2019-34

В БУ «Центр имущественных отношений 10 декабря 2019 года поступило обращение от Кошечева С.И. № 13/01-ВХ-12070 о пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088, расположенного по адресу: г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел, д. 5/п, корп. 7.

В соответствии с Приказом Депимущества Югры от 19.11.2019 № 19-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088 составляет 5 005 438 руб. 27 коп.

В рамках рассмотрения обращения о пересчете кадастровой стоимости был проведен анализ сведений об объекте недвижимости и расчетов кадастровой стоимости, по результатам которого выявлено следующее.

Согласно данным, содержащимся в перечне объектов недвижимости, предоставленном Управлением Росреестра по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Управление Росреестра) для целей проведения государственной кадастровой оценки на 01.01.2019 (далее – Перечень), в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088 содержались следующие сведения:

- Вид объекта недвижимости: здание;
- Наименование: арболитный цех;
- Площадь – 636,2;
- Год завершения строительства – 1968;
- Количество надземных этажей – 2;
- Материал стен – железобетонные.

В соответствии с замечанием к промежуточным отчетным документам по характеристикам объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088 Управлением Росреестра по автономному округу письмом от 30.09.2019 № 01-11/08032 были уточнены следующие характеристики объекта недвижимости:

Площадь – 662,2 кв.м.;

Материал стен – металлические.

Здание с кадастровым номером 86:11:0000000:1088, в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания), отнесено к функциональной группе 0704 «Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м.».

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088, осуществлялось затратным подходом путем выбора аналога из Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» разработанного ООО «КО-ИНВЕСТ» в уровне цен на 01.01.2019 для условий строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре «Промышленные здания» (далее – Справочник КО-ИНВЕСТ), код примененного аналога: № ruПЗ.06.000.0001 «Блок подсобно-производственного и обслуживающего назначения», класс: Econom.

Для целей определения кадастровой стоимости величина физического износа рассчитывалась на основании данных об эффективном возрасте объекта недвижимости - хронологическом возрасте объекта недвижимости, а также сроке экономической жизни объекта, согласно Приложению 9 Методических указаний.

При рассмотрении обращения о пересчете кадастровой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 86:11:0000000:1088 использовались сведения, содержащиеся в Техническом паспорте, составленном Муниципальным унитарным предприятием «Бюро технической инвентаризации, учета недвижимости и приватизации жилья города Нижневартовска» по состоянию на 27.12.2006, инвентарный номер 71:135:000:000008450, а также справочная информация по объектам недвижимости в режиме online, размещенная на официальном сайте Росреестра.

Согласно данным технического паспорта:

Материал стен – металлический каркас обшит асбестоцементными листами с утеплителем;

Объем здания – 3 983 куб.м.;

Этажность – 2;

Общая площадь здания – 662,2 кв.м;

Год постройки – 1968.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online, размещенной на официальном сайте Росреестра, в отношении объекта

недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088 на 26.12.2019, содержалась следующая информация:

Площадь - 662,2 кв.м.;

Этажность – 2;

Материал стен – из прочих материалов;

Год завершения строительства – 1968.

С учетом уточненных характеристик, оказывающих влияние на выбор объекта-аналога из Справочника КО-ИНВЕСТ, а именно:

- Материал стен – асбестоцементные листы с утеплителем (панели ВНИИСТа) приравнены к легкобетонным панелям, так как являются тождественными понятиями и могут быть отнесены к КС 3: Из прочих материалов, из легкобетонных панелей.

- Объем здания – до 5000 куб.м.

Наиболее подходящим объектом-аналогом из Справочника КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», который максимально соответствует физическим и функциональным характеристикам объектов оценки, будет являться объект-аналог № ruПЗ.01.000.0041 «Здание цеха для приготовления глиняного раствора».

В соответствии с п.4 ч. 2 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» вышеуказанная ошибка при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088, является единичной методологической ошибкой.

В результате исправления единичной методологической ошибки в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 86:11:0000000:1088, кадастровая стоимость здания составит 3 036 709 руб. 34 коп.

Заместитель директора

И.А. Болдина

Начальника отдела
определения
кадастровой стоимости

А.А. Гук

