



Государственное бюджетное учреждение
Республики Саха (Якутия)
«Центр государственной кадастровой оценки»

Адрес: 677027 г. Якутск, ул. Кирова, 28, тел: (4112) 50-71-31 факс(4112) 42-80-15 e-mail: mail@14cgko.ru

28 мая 2020 г.

№ 39-2020-О

РЕШЕНИЕ
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 30 апреля 2020 г. (вх.№634/596) обращение с исх. №б/н от 29 апреля 2020 г. обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта (объектов) недвижимости (далее - Обращение):

Информация о заявителе	Общество с ограниченной ответственностью «Омега»
Наименование показателя	Сведения
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	14:36:102051:587
Площадь по Перечню Росреестра	7086 кв.м
Адрес	Республика Саха (Якутия), г Якутск, Окружное шоссе
Вид разрешенного использования по Перечню Росреестра	Под выставку товаров
Кадастровая стоимость на 01.01.2020г	37157779,38

Суть обращения: на комиссии по кадастровым спорам была установлена рыночная стоимость данного участка в размере 3600000 рублей. И вдруг она была увеличена с 01/01/20 года и согласно письму Росреестра от 26/03/20 года стала в размере 37000000 рублей, то есть (увеличена в 12,97 раз или на 1 297 %).

Договор аренды был подписан в сентябре 2019 года и тут же начали делать переоценку участка. Также считаю, что в данном случае неправильно определен сегмент и код расчета.

Предоставленные документы:

1. Копия письма филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Саха (Якутия) №14-02739 от 02.08.2019 г. на 1 листе;
2. Выкопировка приложения №3 к договору аренды земельного участка № 09-1/2019-0092 от 24.09.2019 г. на 1 листе.

В ходе проведенной проверки технических и (или) методологических ошибок не выявлено.

Данные, на основании которых проводится государственная кадастровая оценка включают перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Центральным аппаратом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по состоянию на 01 января 2019 года. Учреждению Перечень объектов оценки передан уполномоченным органом субъекта Российской Федерации (Министерство земельных и имущественных отношений Республики Саха (Якутия)) письмом от 28.02.2019 г. №04/И-012-2008 «О направлении информации».

Работы по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия) выполнены в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 (далее— Методические указания).

В соответствии с пунктом 1.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

В соответствии с Перечнем объектов оценки, земельный участок с кадастровым номером 14:36:102051:587 по состоянию на 01.01.2019 имеет вид разрешенного использования «под выставку товаров».

В соответствии с видом разрешенного использования согласно п.9.2.2 Методических указаний рассматриваемым земельным участкам присвоен код расчета вида использования, предусмотренный Приложением №1 к Методическим указаниям 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово - развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096».

На основании представленных Заявителем документов, обнаружена разница в количественной характеристике (Площадь), в перечне земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке указана площадь 7086 кв.м., а в документах Заявителя 1794 кв.м. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости данная характеристика основная.

Определение кадастровой стоимости ранее учтенного объекта недвижимости в отношении которого произошло изменение количественной характеристики в период с 02.01.2019 г. по 31.12.2019 г. предусмотрено пунктом 9 статьи 24 Федерального закона от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее ФЗ-237).

Управлением Росреестра по Республике Саха (Якутия) в целях исполнения Временного порядка реализации требований пункта 9 статьи 24 ФЗ-237 направлен перечень объектов недвижимости 27.03.2020 г., данный объект недвижимости

присутствовал в перечне, ГБУ РС(Я) «ЦГКО» направил XML-файлы для внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН 08.05.2020 г.

В срок подачи замечаний к промежуточным отчетным документам на земельный участок с кадастровым номером 14:36:102051:587 не предоставлены замечания для пересчета кадастровой стоимости в соответствии с п.15 ст.14 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - ФЗ №237-ФЗ).

Обращения об исправлении ошибок соответствуют частям 4, 5, 8 или 9 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке.

На основании ст. 21 ФЗ №237-ФЗ и п.15 Приказа Минэкономразвития России от 19.02.2018 №73 «Об утверждении Порядка 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» в результате рассмотрения обращения, было принято

РЕШЕНИЕ:

пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 14:36:102051:587 не осуществлять.

Настоящее решение может быть оспорено в суде (п.22 ст.21 Федерального закона №237-ФЗ).

Начальник
отдела
кадастровой
оценки



А.Ф. Горохова

Заместитель
директора



О.М. Атласова