



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

13 мая 2020 г.

N 36-2020-П

РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 06 мая 2020 г. (входящий №ОГ-63/596) обращение с исх. №б/н от 04 мая 2020 г. об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта (объектов) недвижимости (далее - Обращение):

Информация о заявителе	
Наименование показателя	Сведения
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	14:36:106100:281
Площадь	1038 кв.м
Адрес	Республика Саха (Якутия), г Якутск, мкр Птицефабрика, ул. Нагорная
Вид разрешенного использования по Перечню Росреестра	Обслуживание автотранспорта
Кадастровая стоимость на 01.01.2020г	5167402,74

Текст обращения: Данный земельный участок находится в моем распоряжении на аренде, согласно условиям договора на з/участке мной построен объект недвижимости, разрешение на эксплуатацию которого, получено в «04» декабря 2019г. И с того момента мы принимаем все необходимые действия по оформлению з/у (выкупу), который задерживается, затягивается из-за различных бюрократических проволочек: то эцп отдела архитектуры не подходит для постановки на учет, то новогодние праздники, то кад.инженер в диске с отчетом дату разрешения не указал, а потом договор не выдают из-за режима дистанционной

работы и самоизоляции... И каждый раз нам приходится с новым заявлением обращаться в разные инстанции и к должностным лицам. И каждое заявление рассматривают в установленные сроки. А для нас каждый месяц - это огромная сумма аренды. С начала декабря месяца по настоящее время -это уже дополнительные 5 месяцев аренды!!! Наконец, договор на выкуп з/у подготовили, в МФЦ с договором ознакомились, а там СОВСЕМ ДРУГАЯ кадастровая стоимость использована для расчета суммы выкупа з/у. Из-за этого сумма выкупа увеличивается почти в 3 раза!!! Для нас это так существенно!!! Мы измотаны оформлением документов на этот з/у, как мы получали разрешение на строительство, в ходе которого узнали, что во время действия договора был изменен вид использования участка, а потом сколько мы хлопот встретили, чтобы восстановить прежний вид использования, из-за этого задерживалась выдача разрешения на строительство - это другая эпопея!!! Если по существу вопроса - кадастровая стоимость на земельный участок изначально была завышена, поэтому еще в 2018 году, когда з/у только получили в аренду, мы обратились в Комиссию, которая снизила кадастровую стоимость до 2 024 000,00 рублей. Но, как нам сообщили в Агентстве земельных отношений, с 2020 года, по Вашей оценке, кадастровая стоимость изменена до 5 167 402,74 рублей. Просим пересмотреть стоимость данного з/у, снизить ее до 2 024 000,00 рублей. Просим взять во внимание, что - ранее вопрос об объективной кадастровой стоимости з/у уже рассматривался и был изменен комиссией. Документ прилагаю. - Объект мы построили в прошлом году и получили разрешение на эксплуатацию 04.12.19г. Если бы не бюрократические проволочки, могли бы выкупить участок еще в 2019 году по прежней кадастровой стоимости. -Да, может, кадастровая стоимость со временем изменилась, но это благодаря нашему ёмкому труду по ее освоению и облагораживанию. Искренне просим Вас рассмотреть вопрос в возможно ближайшее время, если Вы будете рассматривать 30 дней, а потом мы обратимся обратно в АЗО, и они еще несколько недель будут решать вопрос... а все это время начисляются арендные платежи...

Предоставленные документы:

1. Копия разрешения на ввод в эксплуатацию №14-RU14301000-59-2019 от 04.12.2019 г. -4 л.;
2. Письмо управления газораспределительных сетей АО Сахатранснефтегаз №ФЛ-Я/0871-19 от 24.05.2019 г. – 1 л.;
3. Копия решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 26.10.2012 г. № П/492 № 750 от 19.07.2018 г.– 3 л.

В ходе проведенной проверки был выявлен факт наличия **единичной методологической ошибки**:

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, руб.
Уточнения при расчете поправки на местоположение	При расчете поправки учтены отсутствие коммуникаций Выполнен индивидуальный расчет.	4650665,58

В рамках рассмотрения обращения проведена проверка на наличие технических и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости.

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).

Наличие инженерных коммуникаций на территории городского округа «город Якутск» подтверждено картографическими данными, но нет данных о наличии подключенных объектах недвижимости с указанием кадастровых номеров.

Заявителем в обоснование своего обращения представлены копии документов, подтверждающих отсутствие инженерных коммуникаций и возможности подключения, кроме сетей электроснабжения.

По итогам проведенной проверки был выявлен факт наличия единичной методологической ошибки и принято решение о пересчете кадастровой стоимости указанного земельного участка.

В срок подачи замечаний к промежуточным отчетным документам на земельный участок с кадастровым номером 14:36:106100:281 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).

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:

исправить выявленную ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 14:36:106100:281.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, составляет 4650665,58 руб. (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч шестьсот шестьдесят пять рублей 58 копеек)

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

Начальник отдела
кадастровой оценки



А.Ф. Горохова

Заместитель
директора



О.М. Атласова

Исп.: Отдел кадастровой оценки

Тел: 507137