



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

16 июня 2020 г.

N 83-2020-O

РЕШЕНИЕ
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕСЧЁТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 22 мая 2020 (входящий №770/596) обращение с исх. об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта (объектов) недвижимости (далее - Обращение):

Информация о заявителе	ФКП Аэропорты Севера
Наименование показателя	Сведения
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Категория земельного участка по Перечню Росреестра	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	14:35:208002:1856
Площадь по Перечню Росреестра	2735354
Адрес	Саха /Якутия/, ГО, Якутск, с, Маган, ул, 40 лет Победы, б,
Вид разрешенного использования по Перечню Росреестра:	Производственная территория "Аэропорта Маган"
Кадастровая стоимость на 01.01.2020г	747107238,02 руб.

Суть обращения: Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 14:35:208002:1856 в результате государственной кадастровой оценки стала равна 747 107 238,02 руб. При этом до осуществления вышеуказанных мероприятий кадастровая стоимость земельного участка была равна 526 980 405,60 руб., что подразумевает увеличение стоимости на 42%. Считаем, что такое увеличение является несоразмерно большим для земельного участка с кадастровым номером

14:35:208002:1856 и не соответствует изменению средних рыночных цен по ГО «город Якутск».

Предоставленный документ:

1. Копия заявления;
2. Копия декларации;
3. Копия О предоставлении дополнительного земельного участка ФКП Аэропорты Севера в постоянное (бессрочное) пользование;
4. Копия приказа №61/т от 21 октября 2015 г.;
5. Копия Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

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

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, руб.
Изменение методики расчета кодов расчета ВИ 07:040, 07:041, 07:042	Произведён пересчёт поправки на местоположение по МР с применением уточненного коэффициента на коммуникации.	747107238,02

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).

В соответствии с Перечнем объектов оценки, указанный земельный участок имеет вид разрешенного использования «Производственная территория "Аэропорта Маган"».

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 07:042 "Воздушный транспорт. Размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов".

Аэропортовая сеть Республики Саха (Якутия) включает 32 аэропорта, из них 2 - аэропорты федерального значения (Якутск, Тикси). Территория Республики Саха (Якутия) составляет более 3 млн кв. км или 1/5 часть Российской Федерации, а численность населения составляет 958 тыс. человек. Однако только 15% территории имеет круглогодичную наземную транспортную доступность. Остальные 85% имеют сезонную доступность — это речные перевозки с июня по сентябрь, ледовые переправы и автозимники с января по апрель. Часть территории наземного транспортного сообщения не имеет вообще, что определяет безальтернативность авиатранспортных перевозок.

Строительство аэропортов в каждом населенном пункте Республики Саха (Якутия) экономически не приемлемо, разработка проектной документации на строительство аэропорта, а также получением положительных заключений Главгосэкспертизы; заготовка и завоз строительных материалов, механизмов и оборудования в условиях Крайнего Севера; соответствие сертификационным требованиям к аэропортам местных воздушных линий с малой интенсивностью полётов в вопросах транспортной безопасности. Действующие аэропорты осуществляют пассажирские перевозки всего района, где расположен аэропорт.

На основании вышеизложенного принято решение при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости с кодами расчета 07:040, 07:041, 07:042 корректировку на местоположение применять по району местонахождения объекта недвижимости.

По итогам проведенной проверки был выявлен факт наличия системной методологической ошибки и принято решение не осуществлять пересчет кадастровой стоимости указанного земельного участка, так как корректировка на местоположение для данного объекта после исправления ошибки не изменилась.

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

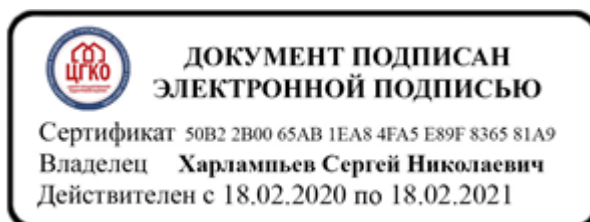
РЕШЕНИЕ:

Исправить выявленную ошибку и пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 14:35:208002:1856 не осуществлять.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, составляет 747107238,02 руб. (Семьсот сорок семь миллионов сто семь тысяч двести тридцать восемь рублей 02 копейки)

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

Кадастровый
оценщик



С.Н.
Харлампьев

Начальник
отдела
кадастровой
оценки



А.Ф. Горохова

Зам. директора



О.М. Атласова

Исп.: Отдел кадастровой оценки

Тел: 507136