



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 октября 2020 г.

N 148-2020-П

РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 08 октября 2020 (входящий №1679/596/596) обращение с исх. № 66 от 08.10.2020 об исправлении 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 по Перечню Росреестра	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	14:19:102011:106
Площадь по Перечню Росреестра	5170 кв.м.
Адрес	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Ленина
Вид разрешенного использования по Перечню Росреестра:	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Кадастровая стоимость на 01.01.2020г	24112880 рублей

Текст обращения: Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 29 июня 2017 года № 511, стоимость земельного участка с кадастровым № 14:19:102011:106 была определена в размере рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 05.05.2017г. № 117-17, а именно в размере 9 172 000 руб. Отчет об оценке от 05.05.2017г. № 117-17 находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия). Согласно кадастровой выписки от 16.07.2020 года, кадастровая стоимость земельного участка была вновь

изменена в сторону повышения, а именно 24112880 руб. Прошу установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым № 14:19:102011:106 в размере 9 172 000 руб., в соответствии с решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости № 511 от 29 июня 2017 года.

Предоставленный документ:

1. Копия Решения комиссии от 29 июня 2017 года № 511 на 3 листах.

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 01:183, 02:017, 02:053, 02:063, 03:064, 04:000, 04:010, 04:020, 04:030, 04:040, 04:050, 04:060, 04:070, 04:080, 04:081, 04:082, 04:083, 04:084, 04:095, 04:096, 04:097, 04:098, 04:099, 04:100, 05:050	Произведён пересчёт поправки на местоположение	23016840,00

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 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания».

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 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м».

Корректировка на местоположение - комплексный фактор, объединяет факторы:

№ п/п	Наименование фактора	Единица измерения
1	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ	км
2	Расстояние от населённого пункта до центра муниципального (городского округа)	км
3	Численность населения в населенном пункте	чел.
4	Численность населения в муниципальном (городском округе) по состоянию на 01.01.2019г.	чел.
5	Среднемесячная заработная плата в муниципальном (городском округе) по состоянию на 01.01.2019	руб./мес.
6	Транспортная доступность, сезонность	месяцев
7	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	Да/нет
8	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	Да/нет
9	Наличие в населенном пункте центральной канализации	Да/нет
10	Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения	Да/нет
11	Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	Да/нет
12	Близость к водным объектам	Да/нет
13	Оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства)	млн. руб.

Для кодов расчета видов использования 01:183, 02:017, 02:053, 02:063, 03:064, 04:000, 04:010, 04:020, 04:030, 04:040, 04:050, 04:060, 04:070, 04:080, 04:081, 04:082, 04:083, 04:084, 04:095, 04:096, 04:097, 04:098, 04:099, 04:100, 05:050 выявлена зависимость от дополнительных нижеприведенных показателей статистических данных:

№	Наименование	Обоснование использования
1	Оборот розничной торговли на душу населения, тыс. руб.	Оборот розничной торговли представляет собой выручку от продажи товаров населению для личного потребления или использования в домашнем хозяйстве за наличный расчет или оплаченных по кредитным карточкам, по расчетным чекам банков, по перечислениям со счетов вкладчиков, по поручению физических лиц без открытия счета, посредством платежных карт (электронных денег).
2	Объем платных услуг населению на душу населения, тыс. руб.	Объем платных услуг населению представляет собой денежный эквивалент объема услуг, оказанных резидентами российской экономики (юридическими лицами, гражданами, занимающимися предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, зарегистрированными на территории Российской Федерации) гражданам Российской Федерации, а также гражданам других государств (нерезидентам), потребляющим те или иные услуги на территории Российской Федерации. Этот показатель

		формируется на основании данных форм федерального статистического наблюдения и оценки скрытой и неформальной деятельности на рынке услуг по утвержденной методике. Динамику объема платных услуг населению характеризует индекс физического объема, который определяется путем сопоставления величины объема в сравниваемых периодах в сопоставимых ценах.
3	Оборот общественного питания на душу населения, тыс. руб.	Оборот общественного питания – оборот ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания. Включает выручку от продажи собственной кулинарной продукции и покупных товаров без кулинарной обработки населению для потребления, главным образом, на месте, а также организациям и индивидуальным предпринимателям для организации питания различных контингентов населения. В оборот общественного питания включается стоимость кулинарной продукции и покупных товаров, отпущенных: работникам организаций с последующим удержанием из заработной платы; на дом по заказам населения; на рабочие места по заказам организаций и индивидуальных предпринимателей; транспортным организациям в пути следования сухопутного, воздушного, водного транспорта; для обслуживания приемов, банкетов и т. п.; организациями общественного питания организациям социальной сферы (школам, больницам, санаториям, домам престарелых и т.п.) в объеме фактической стоимости питания; по абонеентам, талонам и т.п. в объеме фактической стоимости питания; учащимся школ за счет родительской платы, а также в столовых школ, техникумов, высших учебных заведений и других образовательных учреждений за наличный расчет. Оборот общественного питания включает данные как по организациям, для которых эта деятельность является основной, так и по организациям других видов деятельности, осуществляющим продажу населению кулинарной продукции и покупных товаров для потребления, главным образом, на месте через собственные заведения общественного питания. Оборот общественного питания приводится в фактических продажных ценах, включающих наценку общественного питания, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи.

На основании вышеизложенного принято решение при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости с кодами расчета 01:183, 02:017, 02:053, 02:063, 03:064, 04:000, 04:010, 04:020, 04:030, 04:040, 04:050, 04:060, 04:070, 04:080, 04:081, 04:082, 04:083, 04:084, 04:095, 04:096, 04:097, 04:098, 04:099, 04:100, 05:050 расчет корректировки на местоположение произведен с учетом вышеприведенных факторов.

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

Установить кадастровую стоимость на данный объект недвижимости в размере 9172000 руб., в соответствии с решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости № 511 от 29 июня 2017 года не представляется возможным в связи с тем, что в результате данного документа были оспорены результаты постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 15.11.2013 г. № 374 «О кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)». Данный документ утратил силу в связи с принятием распоряжения Правительства Республики Саха (Якутия) «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)» от 14 ноября 2019 г. № 1472-р.

В срок подачи замечаний к промежуточным отчетным документам на земельный участок с кадастровым номером 14:19:102011:106 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 14:19:102011:106.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, составляет 23016840,00 руб. (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч восемьсот сорок рублей 00 копеек)

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

Начальник
отдела
кадастровой
оценки



А.Ф. Горохова

Директор



В.С. Афанасьев

Исп.: Отдел кадастровой оценки

Тел: 507136