



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

06 ноября 2020г.

N151-2020-П

РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 15 октября 2020 (входящий №1697/596) обращение с исх. об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта (объектов) недвижимости (далее - Обращение):

Информация о заявителе	АО "АЛРОСА-Терминал"
Наименование показателя	Сведения
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Категория земельного участка по Перечню Росреестра	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	14:14:030008:56
Площадь по Перечню Росреестра	27406
Адрес	Республика Саха /Якутия/, у, Ленский, п, Пеледуй, ул, Октябрьская, 36,
Вид разрешенного использования по Перечню Росреестра:	для размещения гаража и производственных объектов
Кадастровая стоимость на 01.01.2020г	83224348,32 руб.

Суть обращения:

1. Согласно Отчета №2-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия) от 11.10.2019 г (Раздел 3.6.2. стр.219-226) земельный участок отнесен к сегменту рынка объектов недвижимости - 7 сегмент «Транспорт». Код 04:092 (код_4.9) «Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек». В соответствии с данными Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на

объект недвижимости от 26.05.2020 г. №КУВИ-999/2020-071643 указан вид разрешенного использования земельного участка - Для размещения гаража и производственных объектов Пеледуйского судоремонтно- судостроительного завода. На земельном участке расположены:

Нежилое здание гаража на 30 машин (АТУ), общая площадь: 947,2 кв.м, кадастровый номер: 14:14:030008:56, адрес: Республика Саха (Якутия), у.Ленский, п. Пеледуй, ул. Октябрьская, д.36

Нежилое здание тракторного гаража (АТУ), общая площадь: 1253,6 кв.м, кадастровый номер: 14:14:030008:56, адрес: Республика Саха (Якутия), у.Ленский, п. Пеледуй, ул. Октябрьская, д.36

Нежилое здание кочегарки (АТУ), общая площадь: 141,1 кв.м, кадастровый номер: 14:14:030008:56, адрес: Республика Саха (Якутия), у.Ленский, п. Пеледуй, ул. Октябрьская, д.36

Арочный гараж, общая площадь: 1278,5 кв.м, кадастровый номер: 14:14:030008:129, адрес: Республика Саха (Якутия), у.Ленский, п. Пеледуй, ул. Октябрьская, д.36.

Вышеуказанные объекты являются объектами производственного назначения и не предназначены для хранения личного автотранспорта граждан. Данный факт позволяет отнести вышеуказанный земельный участок к 6 сегменту: «Производственная деятельность». Код 06:020 «Тяжелая промышленность. Размещение ОКС горно - обогатительной и горно - перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно - защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования.

2. При расчете корректировки на местоположение одним из использованных факторов является Оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства) млн.руб. Расчет описывается в 1. Исходные данные_2\1.5 Информация о рынке ОН\1.5.2 Поправки\Поправка на место\поправки на место.xlsx.

Значение по данному фактору получено путем деления оборота организаций (без субъектов малого предпринимательства), 182 101 млн. руб. в г. Якутск на оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства), 320 221 млн. руб. в Ленском районе.

В результате деления получено значение 1,73.

Расчет данного значения выполнен не корректно, в связи с тем, что произведено сопоставление города и района в целом, что привело к существенному завышению корректировки на месторасположение.

По результатам данного расчета, земельный участок расположенный в п. Пеледуй Ленского района имеет более выгодное месторасположение чем земельный участок в г. Якутск, что не соответствует действительности.

Более логично сравнить сопоставимые единицы п. Пеледуй/г. Якутск, Ленский район/Республика Саха (Якутия).

Предоставленный документ:

1. Копия заявления;
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок 14:14:030008:56 от 26.05.2020 №КУВИ-999/2020-071643
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 09.10.2017 г. на ОКС 14:14:030008:125
4. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 09.10.2017 г. на ОКС 14:14:030008:127
5. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 09.10.2017 г. на ОКС 14:14:030008:130
6. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 05.06.2020 г. на ОКС 14:14:030008:129

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.
Уточнение ВРИ объекта недвижимости	Изменена группа объекта недвижимости при перерасчете кадастровой стоимости. Изменение кода расчета 04:092 "Обслуживание автотранспорта" на 06:020 «Тяжелая промышленность».	25426056,27

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 «для размещения гаража и производственных объектов».

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 04:092 "Обслуживание автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и сблокированных одноэтажных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих общую внутриплощадочную транспортную и инженерную инфраструктуру (дороги, электрификацию и пр.), с возможностью размещения автомобильных моек".

Заявителем в обоснование своего обращения представлены копии документов, подтверждающих наличие на земельном участке объектов капитального строительства позволяющих рассуждать, что вышеуказанные объекты являются объектами производственного назначения и не предназначены для хранения личного автотранспорта граждан, что соответствует коду расчета вида использования 06:020 "Тяжелая промышленность. Размещение ОКС горно - обогатительной и горно - перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также других подобных промышленных предприятий, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно - защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду использования".

По итогам проведенной проверки по данному факту наличия единичной методологической ошибки принято решение о пересчете кадастровой стоимости указанного земельного участка.

В п.2 п.4.1. Обращения указано на некорректно примененные значения при расчете корректировки на местоположение фактора «Оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства) млн.руб».

В соответствии с п. 1.19 Методических указаний определение кадастровой стоимости включает в себя сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

«Корректировка на местоположение» - комплексный фактор, включающий в себя в том числе индекс «Оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства)», при расчете фактора зависимость не является линейной.

При расчете корректировки на местоположение представленной в отчете в составе ценообразующих факторов использованы статистические данные отражающие экономические показатели в том числе «Оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства)» в разрезе района.

В срок подачи замечаний к промежуточным отчетным документам на земельный участок с кадастровым номером 14:14:030008:56 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 14:14:030008:56.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, составляет 25426056,27руб. (Двадцать пять миллионов четыреста двадцать шесть тысяч пятьдесят шесть рублей 27 копеек)

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

Кадастровый
оценщик



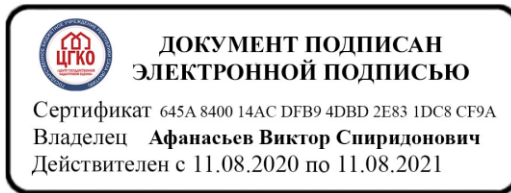
М.М. Яковлев

Начальник
отдела
кадастровой
оценки



А.Ф. Горохова

Директор



В.С. Афанасьев

Исп.: Яковлев М.М.

Тел: 507136