



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

10_ноября_2020г.

N171-2020-O

РЕШЕНИЕ
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 23_октября_2020 (входящий №ОГ-139) обращение с исх. 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 | 14:02:100126:48 |
| Площадь по Перечню Росреестра | 1290 кв.м. |
| Адрес | Республика Саха (Якутия), у. Алданский, п, Нижний Куранах, ул. Магистральная 123. |
| Вид разрешенного использования по Перечню Росреестра: | Под жилую застройку (Индивидуальную) |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2020г | 378086,1 рублей |

Суть обращения: Несовершеннолетние Мачинаева И.Э. и Мачинаева Л.Э. имеют по 1/2 доли в долевой собственности в земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, под жилую застройку, общая площадь 1290 +/-0,01, расположенном по адресу: РС (Я), Алданский район, п. Нижний Куранах ул. Магистральная, д. 123 Кадастровый номер 14:02:100126:48, что подтверждается выписками из гос. реестра прав на недвижимое имущество.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 11 августа 2020г., данный объект включен в Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, кадастровая стоимость определена в размере 378086,10 руб., дата утверждения кадастровой стоимости отсутствует.

Кроме того, в выписке сведений о кадастровой стоимости в реестр объектов недвижимости от 20.06.2018, дата определения кадастровой стоимости указана на 01.01.2012г. сумма 165803,7, дата внесения стоимости 06.02.2014г.

Вместе с тем результаты определения кадастровой стоимости Объекта в размере 378086,10 (триста семьдесят восемьдесят тысяч восемьдесят шесть рублей) руб. не соответствуют действительности, поскольку данная цена явно завышена, что подтверждается отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости №3502- кв независимого эксперта ООО «Оценочная фирма «Стандарт».

Итоговая величина рыночной стоимости на момент оценки составляет 30000 рублей, что подтверждается отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости №3502-кв независимого эксперта ООО «Оценочная фирма «Стандарт».

В соответствии с ч. 3 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании.

На основании вышеизложенного, в соответствии со ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" просьба пересмотреть кадастровую стоимость в размере 378086,10 руб. и установить кадастровую стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, под жилую застройку, общая площадь 1290 +/-0,01, расположенный по адресу: РС (Я), п. Нижний Куранах, ул. Магистральная, д. 123 Кадастровый номер 14:02:100126:48, в размере 30 000,00 руб. (Тридцать тысяч рублей).

Предоставленный документ:

1. Отчет №3502-кв об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 27.08.2020 г. в электронном варианте на 62 листах.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.08.2020 г.
3. Копия справочной информации по объектам недвижимости в режиме online от 24.10.2019 г.
4. Копия нотариальной доверенности серия 14АА № 1494934 от 24.10.2019 г.

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

Ранее установленная кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости в размере 165803,7 руб. определена в соответствии с частью 1 статьи

24.19. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которой установлено, что при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Росреестр), осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости. Приказом Росреестра от 12.05.2015 № П/210 Федеральное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» было наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости таких объектов недвижимости.

Соответственно кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 14:02:100126:48 в размере 165803,7 руб. была определена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Саха (Якутия).

На основании распоряжения Правительства РС(Я) от 05.04.2018 № 371-р "О проведении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)" Учреждением в 2019 году проведена государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, в том числе данного объекта недвижимости с кадастровым номером 14:02:100126:48.

Результаты проведения кадастровой оценки утверждены распоряжением Правительства Республики Саха (Якутия) от 14.11.2019г. № 1472-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)».

На основании вышеуказанного распоряжения с 01 января 2020 года кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 14:02:100126:48 составляет 378086,10 руб.

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 14:02:100126:48 по состоянию на 01.01.2019 имеет вид разрешенного использования «Под жилую застройку (Индивидуальную)».

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 02:010 «Индивидуальное жилищное строительство в целом».

В срок подачи замечаний к промежуточным отчетным документам на земельный участок с кадастровым номером 14:02:100126:48 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 14:02:100126:48 не осуществлять.

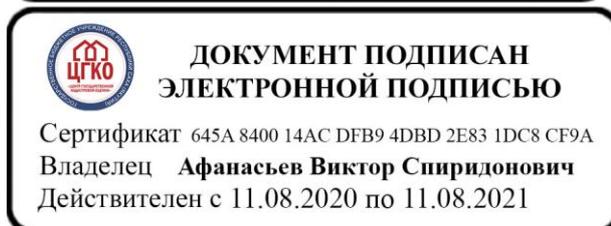
Настоящее решение может быть оспорено в суде (п.22 ст.21 Федерального закона №237-ФЗ).

И.о. начальника
отдела
кадастровой
оценки



М.М. Яковлев

Директор



В.С. Афанасьев

Тел: 507136