

Государственное бюджетное учреждение Ярославской области
«Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов»
(ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов»)

РЕШЕНИЕ

«07» октября 2020 г.

№ 85

О пересчете кадастровой стоимости

ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» (далее – Учреждение) рассмотрело обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости (далее – Обращение), поступившее от

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Помещение	76:20:080101:147	г. Рыбинск, ул. Фурманова, д. 4
Помещение	76:20:080101:148	г. Рыбинск, ул. Фурманова, д. 4

Суть обращения: пересмотреть кадастровую стоимость помещений, учесть технические характеристики здания с кадастровым номером 76:20:080101:146 (материал стен).

Представленные документы:

1. копия выписки из ЕГРН от 29.11.2019;
2. копия выписки из ЕГРН от 30.11.2019;
3. копия разрешения на ввод в эксплуатацию № 76-303000-152-2019 от 11.09.2019;
4. копия заключения экспертизы.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон №237-ФЗ) и положениями 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» проведена проверка обращения на

наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости помещений с кадастровыми номерами 76:20:080101:147 и 76:20:080101:148 осуществлялось в соответствии ст. 24 Федерального закона № 237-ФЗ.

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимого имущества (ЕГРН), помещения с кадастровыми номерами 76:20:080101:147, 76:20:080101:148 расположены в здании с кадастровым номером 76:20:080101:146.

Поскольку характеристика материала стен здания с кадастровым номером 76:20:080101:146 по сведениям ЕГРН не позволяет однозначно определить класс конструктивной системы здания - указано «из прочих материалов», кадастровая стоимость здания определялась исходя из сведений, содержащихся в предоставленном департаментом строительства Ярославской области разрешении на ввод в эксплуатацию от 11.09.2019 № 76-303000-125-2019, согласно которым характеристика материала стен здания - «сэндвич панели». Дополнительно учтена величина строительного объема здания (73394 куб.м). Ошибок в части применения сведений о характеристике материала стен здания, в котором расположены помещения с кадастровыми номерами 76:20:080101:147 и 76:20:080101:148, не выявлено.

В ходе проверки последовательности проведенного расчета кадастровой стоимости указанных помещений установлено следующее.

Кадастровая стоимость данных помещений ошибочно определена методом моделирования на основе среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости, относящихся к группе «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая multifunctional центры» и расположенных в пределах квартала в котором расположены данные помещения. В соответствии с п. 7.8.8 Методических указаний, расчет кадастровой стоимости данных помещений должен производиться методом статистического моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 76:20:080101:146, в котором они расположены.

В результате проверки был выявлен факт наличия единичной методологической ошибки:

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, руб.
Ошибка метода определения кадастровой стоимости	Рассчитать кадастровую стоимость помещений на основе удельного показателя кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 76:20:080101:146 в размере 30 115,69 руб./1 кв.м	76:20:080101:147	314 076 531,01
		76:20:080101:148	16 054 674,34

РЕШЕНИЕ:

Исправить выявленную ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости помещений с кадастровыми номерами 76:20:080101:147 и 76:20:080101:148.

Решение Учреждения, принятое по итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде (ч. 22 ст. 21 Федерального закона №237-ФЗ).

Директор



Ю.А. Чернышев