

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

РЕШЕНИЕ

«04» сентября 2020г.

№ 66

Об отказе в пересчете кадастровой стоимости

ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» (далее – Учреждение) рассмотрело обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (далее – Обращение), поступившее от , зарегистрированное под номером № 1490 от «06» июня 2020 г.:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид использования по документу	Адрес
Земельный участок	76:23:050301:2	для эксплуатации нежилых помещений	обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Чкалова, дом № 2

Суть обращения: Некорректно произведен расчет кадастровой стоимости земельного участка. На земельном участке расположены здания офисно-торгового назначения. Участок находится в аренде со множественностью лиц на стороне арендаторов согласно Договора №15640-МЛ от 17 сентября 2004 г.

При определении кадастровой стоимости арендуемой доли земельного участка, под офисным зданием ООО «Офисный центр Паритет» площадью 3215 кв.м. по адресу: Чкалова, д. 2 допущена ошибка, выразившаяся в применении:

- завышенного показателя УПКС – 5297 руб/кв.м. не соответствующего основным характеристикам земельного участка;
- неверного кода вида разрешенного использования – 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торгово - развлекательные центры (комплексы), вместо вида разрешенного использования – 4.1 «Деловое управление»;
- неверно определенного уровня группировки –ТОРГ 5000, вместо ОФИС.

Произвести пересчет кадастровой стоимости арендуемой доли земельного участка с кадастровым номером 76:23:050301:2 с учетом ее

фактического использования – для обслуживания офисных помещений, деловых центров, а не торговых и торгово-развлекательных центров.

Представленные документы:

1. Уведомление об изменении арендной платы № 3955 от 27.05.2020 г.
2. Протокол годового общего собрания № 56 от 16.06.2016 г.
3. Доверенность от 12.02.2020 г.
4. Выписка из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-20-141604443 от 31.07.2020 г.
5. Копия документа, удостоверяющего личность.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» 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.

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

Обоснование:

Определение кадастровой стоимости осуществлялось в строгом соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017г. №226 (далее - Указания), в т.ч. сбор, обработка и актуализация информации по данному объекту недвижимости на дату определения стоимости - 01.01.2019 г.

Кроме того, в соответствии с частью 21 статьи 21 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в органы местного самоуправления был направлен запрос от 31.08.2020 г. № 1233/01-28-20 об уточнении вида разрешенного (фактического) использования земельного участка с кадастровым номером 76:23:050301:2, на основании которого получен ответ от МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» города Ярославля № 7186 от 04.09.2020г., содержащий информацию о размещении на земельном участке нежилых зданий коммерческого, в т.ч. торгового назначения.

Ввиду того, что указаниями не предусмотрено отнесение объекта недвижимости к различным кодам расчета вида использования, а земельный участок имеет смешанный вид использования (офисные помещения и торговые центры), ему присвоен код расчета вида использования, числовое расчетное значение УПКС которого наибольшее - торговое (согласно Отчета №01/2019 от 11.09.2019 г.).

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 76:23:050301:2 для целей определения кадастровой стоимости правомерно отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство», код расчета вида использования 04:020 (Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг).

РЕШЕНИЕ:

Отказать в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером: 76:23:041101:865.

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 от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Директор



Ю.А. Чернышев