

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

РЕШЕНИЕ

« 13 » октября 2020г.

№ 89

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 № 1832 от «17» сентября 2020 г.:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид использования по документу	Адрес
Земельный участок	76:23:050509:20	обеспечение занятий спортом в помещениях	обл. Ярославская, г. Ярославль, ул. Розы Люксембург, дом №22а

Суть обращения: Некорректно произведен расчет кадастровой стоимости земельного участка. В августе 2020 года был изменен вид разрешенного использования земельного участка с «для эксплуатации химчистки» на «обеспечение занятий спортом в помещениях». В настоящее время кадастровая стоимость не изменилась, составляет 7 868 528,78 рублей, что соответствует старому виду разрешенного использования земельного участка.

Произвести пересчет кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:23:050509:20 в соответствии с видом разрешенного использования «обеспечение занятий спортом в помещениях».

Представленные документы:

1. Копия приказа о вступлении в должность директора № 2/2019.
2. Копия выписки из ЕГРН от 11.08.2020
3. Скриншот сайта Росреестра

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 выявлен факт наличия единичной методологической ошибки – ошибка сегментации.

Обоснование:

В соответствии с частью 21 статьи 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в органы местного самоуправления был направлен запрос от 21.09.2020 № 1389/01-28-20 об уточнении вида разрешенного (фактического) использования земельного участка с кадастровым номером 76:23:050509:20, на основании которого получен ответ от КУМИ мэрии горда Ярославля № 8819 от 07.10.2020, содержащий информацию о фактическом использовании данного земельного участка – для размещения здания торгового назначения и спортивного клуба.

Учитывая требования абз.2 п 1.8 и п. 1.9 Указаний, определение кадастровой стоимости осуществляется на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, с учетом того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 76:23:050509:20 для целей определения кадастровой стоимости должен быть отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство», код расчета вида использования 04:040 (Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) в соответствии с его фактическим использованием.

В результате исправления указанной методологической ошибки кадастровая стоимость объекта, в отношении которого подано Обращение, изменилась в сторону повышения, что противоречит требованию части 16 статьи 21 Федерального закона № 227-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», согласно которому изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления ошибок, возможно только в сторону понижения.

РЕШЕНИЕ:

Исправить выявленную методологическую ошибку (ошибка сегментации). Отказать в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:050509:20 на основании ч. 16 ст. 21 Федерального закона № 227-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

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

Согласовано: _____
2020

Согласовано: _____
Нарядник отдела государственной кадастровой оценки земельного фонда

Согласовано: _____
Л.А. Назарова
2020

Согласовано: _____
Т.Е. Николаев
2020

Согласовано: _____
С.Н. Зайцев
2020