

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

**РЕШЕНИЕ**

14.01.2020  
г. Ярославль

№ 2

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 объекта недвижимости (далее – Обращение), поступившее от \_\_\_\_\_ 06.01.2020 г. № б/н (от 09.01.2020 г. №8/01-28-19):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Помещение	76:23:060801:3691	г. Ярославль, проезд Подвойского, д. 3, кв. 87

**Суть обращения:** пересмотреть кадастровую стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Ярославль, проезд Подвойского, д. 3, кв. 87, приняв во внимание:

1. расположение на последнем этаже;
2. угловое расположение;
3. уменьшенный размер кухни;
4. отсутствует полноценный балкон.

**Представленные документы:** отсутствуют.

**Обоснование решения:**

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон №237-ФЗ) и Положениями Приказа Министерства экономического развития России от 19.02.2018 г. № 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) методической ошибок,

допущенных при определении кадастровой стоимости, вышеуказанного объекта недвижимости.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных на территории Ярославской области, проводилась в 2019 г. Учреждением в соответствии с требованиями Федерального закона № 237-ФЗ. Правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости определены приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) по состоянию на 01.01.2019 г.

В Перечне отсутствует информация о наличии у квартир балконов (лоджий), площади кухни, расположении квартиры на поэтажном плане. В связи с этим данные ценообразующие факторы не использовались в расчетах.

В результате анализа рынка квартир, расположенных в г. Ярославль были определены следующие ценообразующие факторы:

- 1) административные центры;
- 2) год постройки;
- 3) историко-культурный центр;
- 4) материал стен (укрупненный);
- 5) район города Ярославля;
- 6) расположение относительно ближайшей рекреационной зоны, тип;
- 7) расположение ОКС относительно автомобильных дорог, тип, расстояние до федеральной трассы, наличие вокзалов, остановок;
- 8) расположение ОКС относительно ближайшего водного объекта, тип.

Обоснование применения указанных факторов приведено в разделе 1.5. «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» методом статистического моделирования в рамках сравнительного подхода» Тома 2 Отчета №01/2019 от 11.09.2019 г.

Полученная кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанного в обращении, соответствует данным анализа рынка, проведенного Учреждением в рамках государственной кадастровой оценки на 01.01.2019 г.

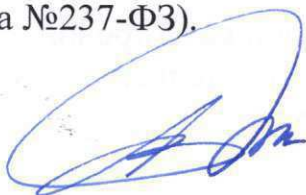
(раздел 1.3.1. «Анализ рынка объектов капитального строительства и помещений в них Ярославской области» Том 2 Отчета №01/2019 от 11.09.2019 г).

**РЕШЕНИЕ:**

Отказать в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:060801:3691.

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