

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

РЕШЕНИЕ

« 20 » августа 2020г.

№ 59

О пересчете кадастровой стоимости

ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» (далее – Учреждение) рассмотрело обращение об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта (объектов) недвижимости (далее – Обращение), поступившее от
21 июля 2020 г. (входящий № 1367/01-28-20 от 21.07.2020 г.):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид использования по документу	Адрес
Земельный участок	76:23:011001:4170	Для эксплуатации производственных площадей (торгово-закупочная база)	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Промышленная, д 20а
Земельный участок	76:23:011001:4171	Для эксплуатации производственных площадей (торгово-закупочная база)	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Промышленная, д 20а
Земельный участок	76:23:011001:4172	Для эксплуатации производственных площадей (торгово-закупочная база)	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Промышленная, д 20а
Земельный участок	76:23:011001:4173	Для эксплуатации производственных площадей (торгово-закупочная база)	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Промышленная, д 20а
Земельный участок	76:23:011001:4174	Для эксплуатации производственных площадей (торгово-закупочная база)	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Промышленная, д 20а
Земельный участок	76:23:011001:4175	Для эксплуатации производственных площадей (торгово-закупочная база)	Ярославская область, г. Ярославль, ул. Промышленная, д 20а

Суть обращения: Некорректно произведен расчет кадастровой стоимости земельных участков, ввиду назначения кода расчета вида использования, не соответствующего их фактическому (разрешенному)

использованию, что подтверждается выписками из ЕГРН. Торговая деятельность на указанных земельных участках не осуществляется.

Произвести пересчет кадастровой стоимости земельных участков с учетом их фактического (разрешенного) использования – для эксплуатации комплекса складских зданий.

Представленные документы:

1. Копия выписки из ЕГРН от 19.09.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4170 на 3 листах;
2. Копия выписки из ЕГРН от 19.09.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4171 на 3 листах;
3. Копия выписки из ЕГРН от 19.09.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4172 на 3 листах;
4. Копия выписки из ЕГРН от 19.09.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4173 на 3 листах;
5. Копия выписки из ЕГРН от 19.09.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4174 на 3 листах;
6. Копия выписки из ЕГРН от 19.09.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4175 на 3 листах;
7. Копия выписки из ЕГРН от 06.11.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4199 на 3 листах;
8. Копия выписки из ЕГРН от 06.11.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4204 на 3 листах;
9. Копия выписки из ЕГРН от 06.11.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4201 на 3 листах;
10. Копия выписки из ЕГРН от 06.11.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4202 на 3 листах;
11. Копия выписки из ЕГРН от 06.11.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4203 на 3 листах;
12. Копия выписки из ЕГРН от 06.11.2019 об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:011001:4200 на 3 листах;

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 соответствии с частью 21 статьи 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в КУМИ мэрии г. Ярославля был направлен запрос от 24.07.2020 № 1006/01-28-20 об уточнении сведений в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 76:23:011001:4170, 76:23:011001:4171, 76:23:011001:4172, 76:23:011001:4173, 76:23:011001:4174, 76:23:011001:4175, на основании которого получен ответ № 6627 от 04.08.2020, содержащий информацию о фактическом использовании данных земельных участков – размещение нежилых зданий складского назначения.

Учитывая требования абз.1 п 1.8 и п. 1.9 Указаний, определение кадастровой стоимости осуществляется исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования объекта недвижимости, а также на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства.

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами 76:23:011001:4170, 76:23:011001:4171, 76:23:011001:4172, 76:23:011001:4173, 76:23:011001:4174, 76:23:011001:4175 для целей определения кадастровой стоимости должны быть отнесены к 6 сегменту «Производственная деятельность» с назначением кода расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов», в соответствии с их фактическим использованием.

В результате проверки выявлен факт наличия единичной методологической ошибки:

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, руб.
<p>Ошибка сегментации (кода расчета вида использования)</p>	<p>Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 04:030 «Рынки. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м» (4. Сегмент «Предпринимательство»), изменить на код расчета вида использования 06:090 «Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов» (6. Сегмент «Производственная деятельность»), согласно письму КУМИ мэрии г. Ярославля № 6627 от 04.08.2020 г.</p>	<p>76:23:011001:4170 – 7 337 491,03 руб.;</p> <p>76:23:011001:4171 – 4 295 778,04 руб.;</p> <p>76:23:011001:4172 – 4 585 326,65 руб.;</p> <p>76:23:011001:4173 – 3 053 333,67 руб.;</p> <p>76:23:011001:4174 – 2 782 184,47 руб.;</p> <p>76:23:011001:4175 – 1 489 383,82 руб.</p>

РЕШЕНИЕ:

Исправить выявленную ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 76:23:011001:4170, 76:23:011001:4171, 76:23:011001:4172, 76:23:011001:4173, 76:23:011001:4174, 76:23:011001:4175.

Решение Учреждения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, указанных в статье 21 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», может быть оспорено в суде (ч.9 ст.20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Директор

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the name of the director.

Ю.А. Чернышев