

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

РЕШЕНИЕ

«20» 07 2020

№ 46

г. Ярославль

об отказе в перерасчете 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 _____ 25.05.2020 г.:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес
Здание	76:23:010101:11293	г. Ярославль, 1-ый Промышленный проезд, д. 14, лит И,И1

Суть обращения: при определении кадастровой стоимости не было учтено отсутствие коммуникаций, пересмотреть кадастровую стоимость.

Представленные документы:

1. копия документа, подтверждающего личность заявителя;
2. копия выписки из ЕГРН от 13.11.2018;
3. копия договора купли-продажи от 31.10.2018г.;
4. копия технического паспорта от 12.01.2004г.;
5. копия технического плана здания от 14.03.2018;
6. фото и видеоматериалы объекта недвижимости по состоянию на дату оценки.

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.

Обоснование решения:

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных на территории Ярославской области, проводилась в 2019 г. Учреждением в соответствии с требованиями Федерального закона № 237-ФЗ 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. Текстовая часть Перечня содержит качественные и количественные характеристики объектов недвижимости, такие как вид использования, площадь, материал стен, год строительства и т.д.

По результатам анализа, представленного заявителем технического паспорта, выявлено противоречие в качественной характеристике материала наружных стен объекта недвижимости, указанной в техническом паспорте (панельные, кирпичные) с данными Перечня, согласно которому характеристика материала стен – монолит.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, поэтому при наличии противоречивых данных о характеристиках объекта капитального строительства, при проведении государственной кадастровой оценки учитываются сведения, указанные в Перечне.

В соответствии с п.1.14 Методических указаний, при определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ОКС) учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих ОКС в соответствии с их видом использования невозможна или существенно затруднена.

Отсутствие подключения электричества к объекту недвижимости не подтверждено, наличие или отсутствие иных коммуникаций не является ценообразующим фактором при определении кадастровой стоимости указанного объекта.

На дату проведения государственной кадастровой оценки отсутствовала документально подтвержденная информация о величине строительного объема объекта недвижимости, поэтому данный параметр определялся как расчетная величина (в размере 5714 куб.м). В результате рассмотрения Обращения было установлено, что строительный объем, указанный в представленном заявителем техническом паспорте, составляет 10784 куб.м.

По итогам проверки был установлен факт наличия единой технической ошибки.

В результате исправления технической 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, только в сторону понижения.

РЕШЕНИЕ:

Отказать в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:010101:11293.

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



Чернышев Ю.А.