

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

РЕШЕНИЕ

«06» марта 2020 г.

№ 27

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

№ б/н «06» марта 2020 г. (входящий № 633 от «10» марта 2020 г.):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид использования по документу	Адрес
Земельный участок	76:19:010103:25	для содержания торгового павильона	обл. Ярославская, г. Ростов, ул. Спартакoвская, дом 142-а

Суть обращения: Кадастровая стоимость завышена и превышает среднюю цену за 1 кв.м. по г. Ростову более чем на 92 %, а также превышает максимальную цену за кв.м. по городу более чем на 16 % (ОТЧЕТ № 01/2019 от 11.09.2019 Том 3 Табл. 40 Цены сделок земельных участков, предназначенных под предпринимательскую деятельность в ГНП).

Представленные документы:

1. Копия договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 402 от 10.04.2002 г.;
2. Копия документа, подтверждающих личность заявителя.

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:

В ходе выполнения работ по ГКО была собрана информация о предложениях и сделках купли-продажи 38 земельных участков, предназначенных для размещения объектов предпринимательской деятельности, расположенных в городских населенных пунктах с численностью населения меньше 100 тысяч человек.

В ходе анализа рыночных данных установлено, что рынок земельных участков коммерческой недвижимости не развит. В связи с этим, принято решение при расчете стоимости земельного участка использовать рыночную информацию, относящуюся к другим сегментам рынка, а именно, рынку многоквартирного жилищного строительства, выделяя долю стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости – многоквартирного жилого дома – принята в размере минимального значения, рекомендованного для целей определения кадастровой стоимости Приложением 7 Методических указаний, и составила 10%.

Корректировка на величину доли земельного участка применялась для объектов-аналогов, участвующих в построении модели в рамках сравнительного подхода (стр. 59 Том 3. Отчета №01/2019 от 11.09.2019 г.).

Таким образом, объекты, содержащиеся в Таб. 40 «Цены сделок земельных участков, предназначенных под предпринимательскую деятельность в ГНП», для построения статистической модели были дополнены земельными участками под многоквартирную жилую застройку (с учетом корректировки на торговое назначение).

Диапазон рыночных цен, на которых построена статистическая модель для городских населенных пунктов, составил от 880 руб./кв.м. до 3 921 руб./кв.м.

Информация об объектах-аналогах, на которых строилась и проверялась модель представлена в Отчете №01/2019 от 11.09.2019:

Приложение 2. Результаты определения КС\Земельные участки\П 2.6. Сведения о величине КС\Модели определения КС.

РЕШЕНИЕ:

Отказать в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером: 76:19:010103:25.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop at the top and several smaller, connected strokes below it.

Чернышев Ю.А.