

**Государственное бюджетное учреждение
Ненецкого автономного округа
«Центр кадастровой оценки»
(ГБУ НАО «ЦКО»)**

ул. Смидовича, д.18, г. Нарьян-Мар,
Ненецкий автономный округ, 166000

тел. (818-53) 4-20-09
E-mail: mail@kadastr-nao.ru

**РЕШЕНИЕ № 4 от 08.12.2020
о пересчете кадастровой стоимости**

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон) государственным бюджетным учреждением Ненецкого автономного округа «Центр кадастровой оценки» рассмотрено заявление (обращение) об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

1. Реквизиты заявления (обращения) об исправлении ошибок: № 464/15.01 от 16.11.2020.

2. Информация о заявителе: Закрытое акционерное общество «Колвинское» (ЗАО «Колвинское»).

3. Кадастровый номер объекта недвижимости: 83:00:080002:2802.

4. Адрес объекта недвижимости: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п.тр. Лапта. Участок находится примерно в 4830 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Ненецкий автономный округ.

5. Информация о проведенной проверке на наличие технических и (или) методологических ошибок.

Государственная кадастровая оценка земельных участков категории земель промышленности и иного специального назначения на территории Ненецкого автономного округа по состоянию на 01.01.2019 выполнена в рамках действия Федерального закона в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226.

В рамках пункта 7 статьи 15 Федерального закона филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 30.09.2020 № 15-07/12294 в адрес ГБУ НАО «ЦКО» представлен перечень вновь учтенных, ранее учтенных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки.

В указанный перечень объектов недвижимости также были включены сведения о земельном участке с кадастровым номером 83:00:080002:2802 (далее - Объект недвижимости), в соответствии с которыми вид разрешенного использования Объекта недвижимости – для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта. Вид разрешенного использования по документу – под строительство временного пункта подогрева нефти.

Исходя из представленных сведений, для определения кадастровой стоимости, Объекту недвижимости был присвоен код расчета вида использования 06:013 «Недропользование. Размещение ОКС, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке», относящегося к 6 сегменту «Производственная деятельность». Определение кадастровой стоимости Объекта недвижимости осуществлено на основе стоимости типового объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода путем умножения площади объекта оценки на удельный показатель стоимости эталонного земельного участка и корректировки на фактор масштаба участка (коэффициент K_s) и на коэффициент транспортной доступности (K_t).

$$КС\ ЗУ = S \times 288,17 \times K_s \times K_t; \text{ где}$$

КС ЗУ – кадастровая стоимость земельного участка;

S – площадь объекта оценки, кв.м;

K_s – корректировка на площадь земельного участка;

K_t – корректировка на транспортную доступность.

Коэффициент транспортной доступности (K_t) учитывается в размере «1,13» (в соответствии с исследованием Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» за 4-й квартал 2018 года – среднее значение) для тех земельных участков, которые находятся в непосредственной близости к действующим участкам круглогодичного использования строящейся дороги Нарьян-Мар – Усинск, к дороге Нарьян-Мар – Красное, а также для земельных участков, находящихся в кадастровом квартале 83:00:040003 – в непосредственной близости к городу Нарьян-Мару и п. Искателей и имеющим доступ к местным дорогам круглогодичного действия. Для иных земельных участков транспортной доступности (K_t) учитывается в размере «1».

По результатам расчета размер кадастровой стоимости Объекта недвижимости составил 7 418 593,84 рубля.

В результате проверки расчета кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером выявлено неверное применение коэффициента транспортной доступности (K_t) в размере «1,13». Поскольку в непосредственной близости с земельным участком с кадастровым номером 83:00:080002:2802 отсутствуют действующие участки дорог круглогодичного использования, примыкающие к дороге Нарьян-Мар – Усинск, коэффициент транспортной доступности (K_t) для данного земельного участка подлежит применению в размере «1».

6. Информация о виде допущенных ошибок.

По итогам проверки был выявлен факт системной методологической ошибки.

7. Кадастровая стоимость объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано заявление (обращение) об исправлении ошибок, определенная в результате исправления допущенных ошибок.

В результате исправления системной методологической ошибки кадастровая стоимость Объекта недвижимости пересчитана и составляет 6 565 128,51 рубль.

Директор

Е.С. Кислякова