

Акт об определении кадастровой стоимости

№ АЗУ-25/2024/000325-испр
(номер акта)

09.12.2024
(дата составления акта)

Краевое государственное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки Приморского края»

(наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, составившего настоящий акт (далее - бюджетное учреждение))

I. Количество объектов недвижимости, указанных в настоящем акте

1.1	Количество объектов недвижимости, указанных в настоящем акте, кадастровая стоимость которых определена бюджетным учреждением	1
1.2	Количество объектов недвижимости, указанных в настоящем акте, изменение сведений Единого государственного реестра недвижимости о которых не влечет за собой изменение их кадастровой стоимости	0

II. Перечень объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, определенная бюджетным учреждением, руб.	Дата поступления сведений для определения кадастровой стоимости	Дата возникновения основания для определения кадастровой стоимости
1	25:24:050201:57	1692208,40	15.11.2024	01.01.2021

III. Перечень объектов недвижимости, изменение сведений в Едином государственном реестре недвижимости о которых не влечет за собой изменение их кадастровой стоимости

№ п/п	Кадастровый номер	Дата поступления сведений для определения кадастровой стоимости	Дата возникновения основания для определения кадастровой стоимости

IV. Хеш-сумма файла электронного документа, прилагаемого к настоящему акту, содержащего структурированные сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в настоящем акте

IV. Хеш-сумма файла электронного документа, прилагаемого к настоящему акту, содержащего структурированные сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в настоящем акте	c6bf15274008a9bd1499a17a12448a2c; e91e1e87e73ab39ea646938195b132e2
--	---

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящий акт)



Документ подписан
электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00A4C8584C2DA520F51F711FF953ADA878
Владелец: Пошивайло Анна Юрьевна
Действителен с 11-10-2023 до 03-01-2025

Пошивайло Анна
Юрьевна

(фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) лица, подписавшего настоящий акт)



МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИМОРСКОГО КРАЯ
КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ПРИМОРСКОГО КРАЯ»
(КГБУ «ЦКО»)

Острякова пр-т, д.49, оф.505, г. Владивосток, 690078
Тел.: (423) 240-08-50; e-mail: info@primcko.ru
ИНН/КПП 2540232352/254001001, ОКПО 22563881, ОГРН 1172536045560

РЕШЕНИЕ

№ 458/2024 от 06.12.2024

об удовлетворении заявления и необходимости
пересчета кадастровой стоимости

Краевым государственным бюджетным учреждением «Центр кадастровой оценки Приморского края» (далее – Учреждение) рассмотрено заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (далее – Заявление).

№ п/п	Показатели	Сведения	
1.	Кадастровый номер (кадастровые номера) и адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подается заявление об исправлении ошибок	25:24:050201:57	Приморский край, р-н Шкотовский, д. Лукьяновка, ул. Сосиновича, жилой дом № 1-а
2.	Реквизиты заявления об исправлении ошибок	Вх. № 788-гр от 15.11.2024	
3.	Информация о заявителе	Никонов Михаил Алексеевич	

На основании представленных заявителем документов:

1. Градостроительный план земельного участка № RU25521301-0920160000000873 (далее – Градостроительный план);

2. Кадастровый паспорт земельного участка от 29.01.2015 № 25/00-15-26761;

3. Договор аренды земельного участка от 16.02.2015 № 1369-2015-ДАЗ-ШМР;

4. Договор аренды земельного участка от 22.04.2022 № 706-Ю, в соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон) была проведена проверка корректности расчета кадастровой стоимости вышеуказанного объекта недвижимости, определенной по состоянию на 01.01.2020 и на 01.01.2022.

В ходе проверки было установлено следующее:

1. Кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 2 038 805,31 руб. определена по состоянию на 01.01.2020 в порядке части 5 статьи 16 Федерального закона, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания № 226). Результаты определения кадастровой стоимости установлены Актом краевого государственного бюджетного учреждения «Центр кадастровой оценки Приморского края» об определении кадастровой стоимости от 19.03.2021 № АЗУ-25/2021/000033 (строка 14 907).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере 4 308 798,16 руб. определена по состоянию на 01.01.2022 в соответствии с положениями Федерального закона и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания № П/0336), в ходе государственной кадастровой оценки, проведенной в 2022 году на основании распоряжения министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 01.03.2021 № 100-ри «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Приморского края в 2022 году». Результаты определения кадастровой стоимости утверждены постановлением министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 11.11.2022 № 88-п (строка 497 417).

2. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости использовались характеристики, информация о которых содержится в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень). В Перечень включены сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), актуальные по состоянию на 25.08.2020 и 01.01.2022 соответственно (адресные характеристики, сведения о виде использования, площадь и др.).

На основании вида разрешенного использования «Туристическое обслуживание», в соответствии с Методическими указаниями вышеуказанному объекту недвижимости присвоен код расчета вида использования 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей». Описание процесса группировки объектов недвижимости приведено в пункте 3.4 Отчета от 02.09.2020 № 1/2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Приморского края (далее – Отчет № 1/2020), и пункте 3.5.1 Отчета от 21.09.2022 № 1/2022 об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Приморского края (далее – Отчет № 1/2022).

3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с вышеуказанным кодом расчета вида использования определялась сравнительным подходом с помощью математической модели, полученной методом типового (эталонного) объекта недвижимости, с применением корректировок, учитывающих отличие ценообразующих характеристик объектов оценки от типового (эталонного) объекта. В результате получена модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом их вида разрешенного использования, площади, местоположения, инфраструктуры (п. 3.6.5 Отчета № 1/2020, п. 3.7.5 Отчета № 1/2022).

4. В Заявлении в качестве ошибки указано, что при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости не учтены зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ): водоохранная зона, санитарно-защитная зона, зона затопления. В подтверждение предоставлен Градостроительный план.

В ходе проверки информация о том, что земельный участок находится в ЗОУИТ – зона затопления, подтверждается сведениями из открытых источников (<https://pkk.rosreestr.ru/>). Данную информацию необходимо учесть.

5. Иных факторов, влияющих на величину кадастровой стоимости объекта недвижимости, в ходе проверки расчета не выявлено.

По результатам проверки в соответствии с ч. 14 ст. 21 Федерального закона принято

РЕШЕНИЕ:

1. Исправить ошибку, допущенную при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 25:24:050201:57, в сроки, предусмотренные статьей 21 Федерального закона.

2. Установить по состоянию на 01.01.2020 кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 25:24:050201:57 в размере 1 692 208,40 рублей.

3. Установить по состоянию на 01.01.2022 кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 25:24:050201:57 в размере 3 576 302,47 рублей.

4. Составить акт об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 25:24:050201:57, указанной в п. 2 настоящего Решения.

5. Передать акт об определении кадастровой стоимости, указанный в п. 4 настоящего Решения, в орган регистрации прав для внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

6. Передать сведения о кадастровой стоимости, указанной в п. 3 настоящего Решения, в министерство имущественных и земельных отношений Приморского края для внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Решение Учреждения об удовлетворении заявления и необходимости пересчета кадастровой стоимости может быть оспорено в суде (согласно ч. 23 ст. 21 Федерального закона).

Директор



А.Ю. Пошивайло