

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - ОБЛАСТНОЕ БТИ»**

ОГБУ «КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - ОБЛАСТНОЕ БТИ»

Р Е Ш Е Н И Е

«28» января 2021 г.

№ 27

г. Кострома

**Об удовлетворении заявления
и необходимости пересчета кадастровой стоимости**

ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» (далее – Учреждение) рассмотрело заявление от 29.12.2020 года № б/н (далее - Заявление) об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости следующего объекта недвижимости:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес
Земельный участок	44:07:132601:386	202 445	Костромская область, Костромской р-н

К Заявлению приложены следующие документы:

- Данные о фактических расходах, доходах, проценте загрузки номерного фонда эконоотеля «Романов лес» с разбивкой на департаменты прибыли за 2014-2017 годы на 2 стр. (оригинал);
- Данные о фактических расходах, доходах, проценте загрузки номерного фонда Эконоотеля «Романов лес» с разбивкой на департаменты прибыли за 2014-2018 годы на 2 стр. (копия);
- Договор аренды земельного участка с недвижимым имуществом от 27.05.2005 года на 8 стр. (копия);
- Передаточный акт от 27.05.2005 года на 2 стр. (копия);
- Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с недвижимым имуществом от 27.05.2005 года от 27.09.2006 года на 2 стр. (копия);
- Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с недвижимым имуществом от 27.05.2005 года от 27.04.2011 года на 2 стр. (копия);
- Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с недвижимым имуществом от 27.05.2005 года от 28.07.2011 года на 3 стр. (копия);
- Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с недвижимым имуществом от 27.05.2005 года от 27.06.2014 года на 4 стр. (копия);
- Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с недвижимым имуществом от 27.05.2005 года от 23.04.2015 года на 2 стр. (копия);
- Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка с недвижимым имуществом от 27.05.2005 года от 20.06.2020 года на 2 стр. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности серия 44-АБ №748751 от 11.06.2014 года на 1 стр. (копия);
- Договор купли-продажи доли земельного участка от 16.04.2014 года на 4 стр. (копия);
- Передаточный акт от 16.04.2014 года на 1 стр. (копия);
- Доверенность от 28.12.2020 года на 1 стр. (оригинал);
- сведения о расстоянии земельного участка до р. Волга на 1 стр. (оригинал).

Дополнительно изученные документы:

- Выписка из ЕГРН от 22.01.2021 года № КУВИ-002/2021- 2949874 на 36 стр. (электронный документ).

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ) Учреждением проведена проверка порядка расчета кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости на наличие ошибок.

Государственная кадастровая оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 237-ФЗ, Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания) на основании сведений, содержащихся Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и переданном в Учреждение для проведения кадастровой оценки.

В вышеуказанный Перечень были включены сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН), актуальные на 01.01.2018 год.

По пунктам 1-4 Заявления сообщаем следующее:

По результатам анализа представленных сведений о доходности, осуществляемой на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером **44:7:132601:386** деятельности комплекса экоотеля «Романов лес» установлено, что ряд показателей не соответствует среднерыночному уровню.

В соответствии с требованиями пп. 7.1.3, 7.4.1, 7.4.2 Методических указаний заявленные сведения не могут быть использованы при реализации техник доходного подхода при определении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

По пункту 5 Заявления сообщаем следующее:

Заявленные сведения о расположении рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером **44:7:132601:386** относительно уреза воды крупного значимого водоема - р. Волга **подтверждено**, в связи с чем выявлена **единичная техническая ошибка** при определении его кадастровой стоимости.

По пункту 6 Заявления сообщаем следующее:

Представленные сведения о фактическом годовом размере арендной платы за земельный участок с кадастровым номером **44:7:132601:386** не соответствуют рыночному интервалу цен на аналогичное имущество соответствующего сегмента рынка земельных участков Костромской области за период 2014-2017 годов.

В соответствии с требованиями п. 4.1.3 Методических указаний заявленная информация не может быть использована при определении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

Таким образом, имеется необходимость пересчета кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **44:7:132601:386**.

На основании изложенного, руководствуясь п. 1 ч. 14 ст. 21 Федерального закона № 237-ФЗ,

РЕШЕНО:

1. Удовлетворить заявление и осуществить пересчет кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **44:7:132601:386** по состоянию на 01.01.2018 года в связи с выявлением единичной технической ошибки.

2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **44:7:132601:386** по состоянию на 01.01.2018 года в размере **75 926 997,25 рублей**.

Решение бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде (ч. 23 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Директор



С.Н. Калинина