

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

**РЕШЕНИЕ**

« 05 » ноября 2020 г.

№ 104

О пересчете кадастровой стоимости

ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» (далее – Учреждение) рассмотрело обращение об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости (далее – Обращение), поступившее от «16» сентября 2020 г. (входящий № 1799/01-28-20 от «16» сентября 2020 г.), от «08» октября 2020 г. (входящий № 1996/01-28-20 от «08» октября 2020 г.):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид использования по документу	Адрес
Земельный участок	76:23:010219:1159	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:512	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроеными объектами, связанными с	Ярославская область, г.Ярославль

		проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	
Земельный участок	76:23:010201:513	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:507	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:522	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия	Ярославская область, г.Ярославль

		на окружающую среду	
Земельный участок	76:23:010201:514	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:515	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:509	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль

Земельный участок	76:23:010201:510	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:511	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:518	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:519	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со	Ярославская область, г.Ярославль

		встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	
Земельный участок	76:23:010201:520	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010201:521	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010219:1169	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными	Ярославская область, г.Ярославль

		объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	
Земельный участок	76:23:010201:508	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:010219:1170	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль
Земельный участок	76:23:000000:57	для строительства многоквартирных домов 4-8 надземных этажей, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими	Ярославская область, г.Ярославль, Дзержинский р-н

		вредного воздействия на окружающую среду	
--	--	--	--

**Суть обращения:** Некорректно произведен расчет кадастровой стоимости земельных участков. При определении кадастровой стоимости не учтены виды разрешенного использования земельных участков согласно утвержденного Проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Большой Норской (в районе пересечения с Красноперевальским пер.) в Дзержинском районе города Ярославля, в соответствии с Постановлением мэрии города Ярославля от 06.02.2014 года № 255.

Кроме того, при определении кадастровой стоимости не учтены следующие факторы, значительно влияющие на стоимость земельных участков:

- удаленность района от центра города (окраина Дзержинского района г. Ярославля, непосредственная близость от поселка Норское);
- этажность строящихся многоквартирных домов (осуществляется строительство непосредственно только 3-5 этажных, а не 8-ми этажных);
- близость расположения земельных участков к санитарно-защитным зонам ЗАО «НКЗ» и кладбищу, расположенному в непосредственной близости со строящимися домами;
- близость к полигону ТКО «Скоково» (Ярославская область, Ярославский район, д. Скоково);
- отсутствие инженерных сетей и сетей транспортного сообщения, участки находятся в зоне свободной от застройки;
- недостаточное городское транспортное сообщение;
- не развитая инфраструктура социально-культурного назначения и отсутствие медицинских учреждений;
- удаленность объектов начального и среднего образования.

Произвести пересчет кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 76:23:010219:1159, 76:23:010201:512, 76:23:010201:513, 76:23:010201:507, 76:23:010201:522, 76:23:010201:514, 76:23:010201:515, 76:23:010201:509, 76:23:010201:510, 76:23:010201:511, 76:23:010201:518, 76:23:010201:519, 76:23:010201:520, 76:23:010201:521, 76:23:010219:1169, 76:23:010201:508, 76:23:010219:1170, 76:23:000000:57 в соответствии с Постановлением мэрии города Ярославля «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Большой Норской (в районе пересечения с Красноперевальским пер.) в Дзержинском районе города Ярославля».

**Представленные документы:**

1. Копия выписки из ЕГРЮЛ №ЮЭ9965-20-168723015 от 27.08.2020
2. Копия Постановления мэрии города Ярославля № 255 от 06.02.2014
3. Копия чертежа планировки территории по ул. Б.Норская (в районе пересечения с Красноперевальским пер.) в Дзержинском районе города

Ярославля с отображением границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

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 соответствии с частью 21 статьи 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в органы местного самоуправления были направлены запросы от 23.09.2020 № 1399/01-28-20, от 12.10.2020 № 1522/01-28-20 об уточнении сведений в отношении земельных участков. На основании запросов учреждения получены ответы от КУМИ мэрии города Ярославля рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020, № 2190/01-28-20 от 29.10.2020 содержащие информацию о ценообразующих факторах, а также необходимости отнесения земельных участков к следующим сегментам и кодам расчета вида использования:

№ п/п	Кадастровый номер	По данным КУМИ мэрии г. Ярославля							
		Сегмент	Код расчета вида использования	Код ВРИ	Наличие центрального теплоснабжения	Наличие центрального газо-снабжения	Наличие центрального электроснабжения	Наличие центрального водоснабжения	Наличие центральной канализации
1	76:23:010201:518	7	04:090	4.9	нет	нет	нет	нет	нет
2	76:23:010201:511	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	нет	нет
3	76:23:010201:512	2	02:050	2.5	нет	да	да	да	да
4	76:23:010201:507	2	02:050	2.5	нет	да	да	да	да
5	76:23:010201:509	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	нет	нет
6	76:23:010201:519	7	04:090	4.9	нет	нет	да	нет	нет
7	76:23:010201:520	3	03:010	3.1	нет	нет	да	нет	нет
8	76:23:010201:521	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	нет	нет
9	76:23:010201:508	6	03:012	3.1	нет	да	нет	нет	нет
10	76:23:010201:522	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	нет	нет
11	76:23:010201:510	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	нет	нет
12	76:23:010201:513	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	да	нет
13	76:23:010201:514	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	да	нет
14	76:23:010201:515	2	02:050	2.5	нет	нет	нет	нет	нет



15	76:23:010219:1169	6	03:012	3.1	нет	нет	да	нет	нет
16	76:23:010219:1170	9	02:052	2.5	нет	нет	нет	нет	нет
17	76:23:010219:1159	2	02:050	2.5	нет	да	да	да	да
18	76:23:000000:57	6	07:020	7.2	-	-	-	-	-

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами:

- 76:23:010201:518, 76:23:010201:519 должны быть отнесены к 7 сегменту «Транспорт», код расчета вида использования – 04:090 «Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031».

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к 7 сегменту «Транспорт» (код расчета вида использования 04:090), был установлен следующий перечень ценообразующих факторов, влияющих на стоимость:

- ГНП районы города (территориальное деление города)
- Центральное теплоснабжение;
- Площадь.

Зависимость от других ценообразующих факторов, за исключением указанных, не выявлена.

- 76:23:010201:508, 76:23:010219:1169 должны быть отнесены к 6 сегменту «Производственная деятельность», код расчета вида использования - 03:012 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники».

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к 6 Сегменту «Производственная деятельность» (код расчета вида использования 03:012), был установлен следующий перечень ценообразующих факторов, влияющих на стоимость:

- ГНП районы города (территориальное деление города);
- Центральное газоснабжение;
- Площадь.

Зависимость от других ценообразующих факторов, за исключением указанных, не выявлена

Для расчета кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:23:010219:1169 применить предоставленные сведения о ценообразующих факторах (центральное газоснабжение).

- 76:23:010201:520 должен быть отнесен к сегменту 3 «Общественное использование» код расчета вида использования - 03:010 «Коммунальное обслуживание в целом».

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к 3 Сегменту «Общественное использование» (код расчета вида

использования 03:010), был установлен следующий перечень ценообразующих факторов, влияющих на стоимость:

- ГНП районы города (территориальное деление города);
- Расположение з/у относительно ближайшего водного объекта, тип
- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;
- Площадь.

Зависимость от других ценообразующих факторов, за исключением указанных, не выявлена.

- 76:23:000000:57 должен быть отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность», код расчета вида использования - 07:020 «Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений».

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, отнесенных к 6 Сегменту «Производственная деятельность» (код расчета вида использования 07:020), был установлен следующий перечень ценообразующих факторов, влияющих на стоимость

- Местоположение (г. Ярославль);
- Площадь.

Зависимость от других ценообразующих факторов, за исключением указанных, не выявлена.

- 76:23:010219:1170 должен быть отнесен к 9 сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство», код расчета вида использования 02:052 «Среднеэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки».

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 9 Сегменту «Охраняемые природные территории и благоустройство», произведен методом затрат на межевание и оформления прав на земельный участок (без учета ценообразующих факторов).

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 76:23:010219:1159, 76:23:010201:512, 76:23:010201:513, 76:23:010201:507, 76:23:010201:522, 76:23:010201:514, 76:23:010201:515, 76:23:010201:509, 76:23:010201:510, 76:23:010201:511, 76:23:010201:521 технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено (Решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости № \_\_\_ от \_\_\_ ноября 2020 года).

В результате проверки выявлен факт наличия единичной технической и методологической ошибок:

<b>Описание ошибки</b>	<b>Действия по исправлению ошибки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Кадастровая стоимость объекта недвижимости , определенная</b>
----------------------------	---	------------------------------	--

			в результате исправления ошибки, руб.
Ошибка сегментации (кода расчета вида использования)	Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 02:050 «Среднеэтажная жилая застройка» (2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»), изменить на код расчета вида использования 04:090 «Обслуживание автотранспорта в целом. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в кодах расчета вида использования 02:071, 03:012, 04:021, 04:031» (7.Сегмент «Транспорт»), согласно письму КУМИ мэрии города Ярославля № 8842 от 08.10.2020 (рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020)	76:23:010201:518	4 433 823,29
		76:23:010201:519	34 791 298,66
Ошибка сегментации (кода расчета вида использования)	Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 02:050 «Среднеэтажная жилая застройка» (2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»), изменить на код расчета вида использования 03:012 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях	76:23:010201:508	365 583,30

	<p>обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники» (6.Сегмент «Производственная деятельность»), согласно письму КУМИ мэрии города Ярославля № 8842 от 08.10.2020 (рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020)</p>		
<p>Ошибка сегментации (кода расчета вида использования). Ошибка значения ценообразующего фактора (Наличие/отсутствие центрального газоснабжения)</p>	<p>Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 02:050 «Среднеэтажная жилая застройка» (2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»), изменить на код расчета вида использования 03:012 «Коммунальное обслуживание. Здания, сооружения, помещения, предназначенные в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники» (6.Сегмент «Производственная</p>	<p>76:23:010219:1169</p>	<p>547 589,64</p>

	<p>деятельность)), согласно письму КУМИ мэрии города Ярославля № 8842 от 08.10.2020 (рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020).</p> <p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора «Центральное газоснабжение». Значение ценообразующего фактора «да» изменить на значение – «нет», согласно письму КУМИ мэрии города Ярославля рег. № 2190/01-28-20 от 29.10.2020.</p>		
<p>Ошибка сегментации (кода расчета вида использования)</p>	<p>Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 02:050 «Среднеэтажная жилая застройка» (2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная))), изменить на код расчета вида использования 07:020 «Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений» (6.Сегмент «Производственная деятельность)), согласно письму КУМИ мэрии города Ярославля № 8842 от 08.10.2020 (рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020)</p>	76:23:000000:57	15 705 206,94
<p>Ошибка сегментации (кода расчета вида использования)</p>	<p>Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 02:050 «Среднеэтажная жилая застройка» (2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная))), изменить</p>	76:23:010219:1170	7 716,67

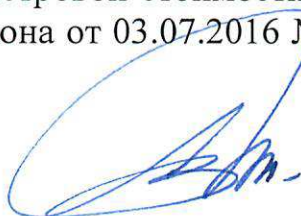
	на код расчета вида использования 02:052 «Среднеэтажная жилая застройка. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха на территории квартальной застройки» (9.Сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»), согласно письму КУМИ мэрии города Ярославля № 8842 от 08.10.2020 (рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020)		
Ошибка сегментации (кода расчета вида использования)	Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 02:050 «Среднеэтажная жилая застройка» (2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»), изменить на код расчета вида использования 03:010 «Коммунальное обслуживание в целом» (3.Сегмент «Общественное использование»), согласно письму КУМИ мэрии города Ярославля № 8842 от 08.10.2020 (рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020)	76:23:010201:520	581 449,37

### РЕШЕНИЕ:

Исправить выявленную ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 76:23:010201:518, 76:23:010201:519, 76:23:010201:508, 76:23:010219:1169, 76:23:000000:57, 76:23:010219:1170, 76:23:010201:520.

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



Ю.А. Чернышев