

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

РЕШЕНИЕ

«05» ноября 2020г.

№ 105

Об отказе в 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-пристроенными 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-пристроенными	Ярославская область, г.Ярославль

		объектами, связанными с 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-пристроенными 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-пристроенными 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-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не	Ярославская область, г.Ярославль

		оказывающими вредного воздействия на окружающую среду	
Земельный участок	76:23:010201:514	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	76:23:010201:515	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	76:23:010201:509	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	76:23:010201:510	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	76:23:010201:511	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	76:23:010201:518	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	76:23:010201:519	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	76:23:010201:520	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	76:23:010201:521	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	76:23:010219:1169	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	76:23:010201:508	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	Ярославская область, г.Ярославль

		на окружающую среду	
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 вредного воздействия на окружающую среду	Ярославская область, г.Ярославль, Дзержинский р-н

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 результате проверки технических и (или) методологических ошибок не выявлено.

Обоснование:

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 газоснабжения	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	-	-	-	-	-

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости 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 не выявлено.

Земельные участки отнесены к 2 Сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» код расчета вида использования 02:050 («Среднеэтажная жилая застройка»), что подтверждается письмом КУМИ мэрии города Ярославля рег. № 2011/01-28-20 от 09.10.2020. Расчет кадастровой стоимости осуществлен с использованием следующих ценообразующих факторов:

- ГНП Районы города (территориальное деление города);
- Расстояние от объекта до локального центра, положительно влияющего;
- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;
- Центральное теплоснабжение;
- Расположение земельного участка относительно автодорог;
- Площадь.

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

Поскольку ценообразующие факторы 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 не изменились (письмо КУМИ мэрии города Ярославля рег. № 2190/01-28-20 от 29.10.2020), кадастровая стоимость пересчету не подлежит.

Кадастровая стоимость земельных участков 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 была определена в соответствии с видом их фактического использования, с учетом уточненных сведений о ценообразующих факторах (Решение о пересчете кадастровой стоимости № __ от __ ноября 2020 г.).

РЕШЕНИЕ:

Отказать в пересчете кадастровой стоимости объектов недвижимости 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.

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