

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

**РЕШЕНИЕ**

« 13 » октября 2020 г.

№ 88

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 Юськова Виталия Николаевича от «10» сентября 2020 г. (входящий № 1813/01-28-20 от «17» сентября 2020 г.):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид использования по документу	Адрес
Земельный участок	76:14:010401:313	отдельно стоящие односемейные или двухсемейные дома с земельными участками	152916, Ярославская область, Рыбинский муниципальный район, Судоверфское сельское поселение, д Завражье, ул. Придорожная, д 1
Земельный участок	76:14:010401:273	отдельно стоящие односемейные или двухсемейные дома с земельными участками	Ярославская область, р-н Рыбинский, с/о Макаровский
Земельный участок	76:14:010401:213	отдельно стоящие односемейные или двухсемейные дома с земельными участками	Российская Федерация, Ярославская область, Рыбинский муниципальный район, Судоверфское сельское поселение, деревня Завражье,



			Придорожная улица, земельный участок 17
--	--	--	---

**Суть обращения:** Некорректно произведен расчет кадастровой стоимости земельных участков. Земельные участки с кадастровыми номерами 76:14:010401:313, 76:14:010401:273, 76:14:010401:213 неверно отнесены к коду расчета вида использования 02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка». В соответствии с Правилами землепользования и застройки Судоверфского сельского поселения Рыбинского муниципального района, земельные участки относятся к зоне Ж1, основным видом разрешенного использования установлено индивидуальное жилищное строительство.

Произвести пересчет кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 76:14:010401:313, 76:14:010401:273, 76:14:010401:213 исходя из их фактического использования – для индивидуального жилищного строительства.

**Представленные документы:**

1. Копия документа, удостоверяющего личность;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 12.02.2016 №76-76/008-76/008/001/2016-688/2;
3. Выписка из ЕГРП от 22.12.2016;
4. Выписка из ЕГРН от 13.06.2017.

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 № 1395/01-28-20 от 22.09.2020 и № 1461/01-28-20 от 02.10.2020 об уточнении сведений в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 76:14:010401:313, 76:14:010401:273, 76:14:010401:213. На основании запроса Учреждения получены ответы от Администрации Рыбинского муниципального района Ярославской области №ИХ.17.01-2454/20 от 30.09.2020 (рег. № 1954/01-28-20 от 01.10.2020) и №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020) содержащие информацию о фактическом использовании земельных участков – для индивидуального жилищного строительства, а также сведения о ценообразующих факторах:



Муниципальный район	СНП_Наличие в СП магазина, ТЦ и т.д.	СНП_Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения	СНП_Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	СНП_Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием	СНП_Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформ	СНП_Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ (г. Ярославля)
Рыбинский МР	нет	нет	да	11,3	нет	2,1	нет	97

Кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 76:14:010401:313, 76:14:010401:213 была определена в соответствии с видом использования – отдельно стоящие односемейные или двухсемейные дома с земельными участками, при отнесении участков к сегменту 13 («Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка») с присвоением кода расчета вида использования 02:013 («Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом»).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 76:14:010401:273 рассчитана методом моделирования на основе УПКС (по кварталу) ввиду отсутствия у оцениваемого объекта ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, вследствие недостаточной информации о его местоположении (до уровня муниципального района).

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами 76:14:010401:313, 76:14:010401:213 для целей определения кадастровой стоимости должны быть отнесены к 13 сегменту («Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка») с кодом расчета вида использования 02:010 «Индивидуальное жилищное строительство», в соответствии с их фактическим использованием.

Для расчета кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:14:010401:273 применить предоставленные сведения о ценообразующих факторах.

В результате проверки выявлен факт наличия единичной методологической ошибки:

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость объекта недвижимости,



			<b>определенная в результате исправления ошибки, руб.</b>
Ошибка сегментации (кода расчета вида использования)	Изменение кода расчета вида использования земельного участка. Код расчета вида использования 02:013 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом» (13.Сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»), изменить на код расчета вида использования 02:010 «Индивидуальное жилищное строительство» согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района Ярославской области №ИХ.17.01-2454/20 от 30.09.2020 (рег. № 1954/01-28-20 от 01.10.2020)	76:14:010401:313	989 202,19
		76:14:010401:213	558 377,67
Ошибка значения ценообразующего фактора ( __СНП_Наличие в СП магазина, ТЦ и т.д.)	Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __СНП_Наличие в СП магазина, ТЦ и т.д.». Отсутствующее значение ценообразующего фактора изменить на значение – «нет», согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)	76:14:010401:273	71 743,32



<p>Ошибка значения ценообразующего фактора ( __СНП_Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения)</p>	<p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __СНП_Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения».</p> <p>Отсутствующее значение ценообразующего фактора изменить на значение – «нет», согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)</p>		
<p>Ошибка значения ценообразующего фактора ( __СНП_Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения)</p>	<p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __СНП_Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения».</p> <p>Отсутствующее значение ценообразующего фактора изменить на значение – «да», согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)</p>		
<p>Ошибка значения ценообразующего фактора ( __СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа)</p>	<p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа».</p> <p>Отсутствующее значение ценообразующего</p>		



	<p>фактора изменить на значение – «11,3», согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)</p>		
<p>Ошибка значения ценообразующего фактора ( __СНП_Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием)</p>	<p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __СНП_Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием».</p> <p>Отсутствующее значение ценообразующего фактора изменить на значение – «нет», согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)</p>		
<p>Ошибка значения ценообразующего фактора ( __СНП_Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы)</p>	<p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __СНП_Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы».</p> <p>Отсутствующее значение ценообразующего фактора изменить на значение – «2,1», согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)</p>		



<p>Ошибка значения ценообразующего фактора ( __СНП_Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.))</p>	<p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __СНП_Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)».</p> <p>Отсутствующее значение ценообразующего фактора изменить на значение – «нет», согласно письму Администрации Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)</p>		
<p>Ошибка значения ценообразующего фактора ( __Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ (г. Ярославля))</p>	<p>Внесение изменений в значение ценообразующего фактора « __Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ (г. Ярославля)».</p> <p>Отсутствующее значение ценообразующего фактора изменить на значение – «97», согласно письму Рыбинского муниципального района №ИХ.17.01-2538/20 от 06.10.2020, (рег. № 1987/01-28-20 от 07.10.2020)</p>		

### РЕШЕНИЕ:

Исправить выявленную ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 76:14:010401:313, 76:14:010401:273, 76:14:010401:213.

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

И.И. Колосов  
«13» октября 2020

Е.А. Назарова  
«13» октября 2020

Т.Р. Николаева  
«13» октября 2020

С.Н. Зайцев  
«13» октября 2020