

Министерство
имущественных
и земельных отношений
Республики Саха (Якутия)



Саха Өрөспүүбүлүкэтин баайга-
дуолга уонна сиргэ сыһыаннарын
Министиритибэтэ

Государственное бюджетное учреждение
Республики Саха (Якутия)
«Центр государственной кадастровой оценки»

Адрес: 677027 г. Якутск, ул. Кирова, 28, тел: (4112) 50-71-31 факс (4112) 42-80-15 e-mail: mail@14cgko.ru

02 марта 2020 г.

N 12-2020-П

РЕШЕНИЕ
О ПЕРЕСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» рассмотрев поступившее 26 февраля 2020 г. (входящий №227/596) обращение с исх. №б/н от 26 февраля 2020 г. об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта (объектов) недвижимости (далее - Обращение):

Информация о заявителе	Общество с ограниченной ответственностью Речной порт «Якутск»
------------------------	---

Наименование показателя	Сведения
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	14:36:103017:56
Площадь	207242 кв.м
Адрес	Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица Новопортовская, дом 1
Вид разрешенного использования по Перечню Росреестра	Водный транспорт
Кадастровая стоимость на 01.01.2020г	297 354 966,44

Суть обращения: Указанный земельный участок имеет вид разрешенного использования «водный транспорт». Указанный земельный участок используются для осуществления основного вида деятельности ООО СК «Якутск» - деятельность внутреннего водного грузового транспорта, указанная деятельность носит ярко выраженный сезонный характер и осуществляется Обществом только в период навигации.

Предоставленные документы:

1. Договор аренды земельного участка №09-1/2015-0510 от 08.12.2015 г. на 4 листах;
2. Доверенность 77 АГ 2996495 от 13 декабря 2019 г. г. Москва на 1 листе.

В ходе проведенной проверки был выявлен факт наличия **системной методологической ошибки**:

Описание ошибки	Действия по исправлению ошибки	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, руб.
Изменение методики расчета кодов расчета.	Изменение методики расчета кадастровой стоимости кода расчета 07:031 с учетом особого правового режима и ограничений. Выполнен индивидуальный расчет.	89 848 359,85

В рамках рассмотрения обращения проведена проверка на наличие технических и методологических ошибок в части определения кадастровой стоимости.

Данные, на основании которых проводится государственная кадастровая оценка включают перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Центральным аппаратом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по состоянию на 01 января 2019 года. Учреждению Перечень объектов оценки передан уполномоченным органом субъекта Российской Федерации (Министерство земельных и имущественных отношений Республики Саха (Якутия)) письмом от 28.02.2019 г. №04/И-012-2008 «О направлении информации».

Работы по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия) выполнены в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 (далее— Методические указания).

В соответствии с пунктом 1.2. Методических указаний, определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

В соответствии с Перечнем объектов оценки, указанный земельный участок имеет вид разрешенного использования «Водный транспорт».

В соответствии с видом разрешенного использования согласно п.9.2.2 Методических указаний рассматриваемым земельным участкам присвоен код расчета вида использования, предусмотренный Приложением №1 к Методическим указаниям 07:031 «Водный транспорт. Размещение ОКС морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений».

Код расчета вида использования	Наименование вида использования
07:030	Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение ОКС внутренних водных путей, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок
07:031	Водный транспорт. Размещение ОКС морских портов и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений
07:032	Водный транспорт. Размещение ОКС гидротехнических сооружений, за исключением кодов расчета вида использования 07:030, 07:031

Земельные участки с кодами расчета 07:030, 07:031, 07:032 расположены в зоне с особыми условиями использования территории (Водоохранная зона рек). Особый правовой режим водоохраных зон выражается, прежде всего, в наличии ряда запретов и ограничений. В соответствии с частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

- разведка и добыча общераспространённых полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространённых полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утверждённого технического проекта в соответствии со статьёй 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

В границах прибрежных защитных полос действуют дополнительные ограничения, помимо вышеизложенного также запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Закон допускает проектирование, строительство, реконструкцию и эксплуатацию хозяйственных и иных объектов в границах водоохранных зон при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод (централизованными системами водоотведения (канализации), локальными очистными сооружениями для очистки сточных вод, сооружениями для сбора отходов производства и потребления).

На основании выше изложенного принято решение применить методику расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости с кодами расчета 07:040, 07:041, 07:042, 07:020 описанную в отчете №2-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия) от 11.10.2019г стр. 219-220.

В срок подачи замечаний к промежуточным отчетным документам на земельный участок с кадастровым номером 14:36:103017:56 не предоставлены замечания для пересчета кадастровой стоимости в соответствии с п.15 ст.14 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - ФЗ №237-ФЗ).

На основании ст. 21 ФЗ №237-ФЗ и п.15 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» в результате рассмотрения обращения, было принято

РЕШЕНИЕ:

исправить выявленную ошибку и осуществить пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 14:36:103017:56.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная в результате исправления ошибки, составляет 89 848 359,85 руб. (Восемьдесят девять миллионов восемьсот сорок восемь тысяч триста пятьдесят девять рублей 85 копеек)

Настоящее решение может быть оспорено в суде (ч.22 ст.21 Федерального закона №237-ФЗ)

Кадастровый оценщик

В.В. Пермяков

Начальник отдела
кадастровой оценки

А.Ф. Горохова

И.о директора

С.И. Слепцова