

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

## Памятка о порядке и сроках представления замечаний к предварительным результатам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с требованиями федерального законодательства на территории Ярославской области проведены работы по государственной кадастровой оценке объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель населенных пунктов и земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения, по состоянию на 01.01.2019.

Жителям региона важно ознакомиться с предварительными результатами кадастровой оценки. Это обусловлено тем, что кадастровая стоимость объектов недвижимости является базой для расчета размера земельного налога, арендной платы за земельные участки, налога на имущество физических лиц и налога на имущество организаций, владеющих крупными торговыми объектами (площадью от 1000 кв. м до 25 000 кв. м).

Все указанные виды платежей поступают в муниципальные и областной бюджеты и направляются на выполнение таких обязательств как – строительство и содержание дорог, ремонт детских садов и школ, развитие здравоохранения и благоустройство территорий.

Замечание к проекту Отчета о результатах государственной кадастровой оценки может подать любое заинтересованное лицо. **Срок приема замечаний – до 29.08.2019.**

Необходимо отметить, что определение кадастровой стоимости объектов недвижимости было произведено в соответствии с методическими указаниями, утвержденными Минэкономразвития России.

Оценка объектов капитального строительства производилась в разрезе 10 групп видов использования.

Для оценки квартир применялся сравнительный подход (моделирование на основе данных о сделках и предложениях к продаже аналогичных квартир за 2018 год). Для остальных 9 групп - затратный подход (стоимость объекта недвижимости определялась в размере затрат на его строительство с учетом износа ОКС).

На кадастровую стоимость квартир повлияли в основном следующие факторы:

- Район области;
- Тип населенного пункта (сельский или городской);
- Район города (для г. Ярославля и г. Рыбинска);
- Удаленность от административного центра;
- Характеристики здания (материал стен, год постройки, этажность);
- Удаленность от парков, скверов, объектов культуры, крупных водоемов;
- Возможность подключения к инженерным сетям коммуникаций.

На кадастровую стоимость прочих объектов капитального строительства (здания коммерческого, промышленного назначения, гаражи, индивидуальные жилые дома) повлияли в основном следующие факторы:

- Наименование здания, указанное в ЕГРН, и сведения о фактическом использовании ОКС;
- Материал стен;
- Год постройки;
- Строительный объем;
- Площадь объекта;
- Этажность;

- Численность населения в населенном пункте, в котором находится ОКС (использовалась для понижающей корректировки для сельских населенных пунктов).

Оценка земельных участков производилась в разрезе 14 сегментов использования. Для оценки основной части земельных участков применялся сравнительный подход (моделирование на основе данных о сделках и предложениях к продаже земельных участков). Для части земельных участков (оборона, благоустройство, использование лесов, водные объекты, кладбища, объекты хранения отходов, земли запаса) - затратный подход (стоимость земельного участка устанавливалась равной затратам на его межевание).

На кадастровую стоимость земельных участков повлияли в основном следующие факторы:

- Район области;
- Тип населенного пункта (сельский или городской);
- Район города (для г. Ярославля и г. Рыбинска);
- Удаленность от административного центра;
- Наличие возможности подключения к инженерным сетям коммуникаций;
- Местоположение относительно крупных автомобильных дорог;
- Площадь земельного участка;
- Вид разрешенного использования, указанный в ЕГРН, и сведения о фактическом использовании земельного участка;
- Удаленность от парков, скверов, объектов культуры, крупных водоемов.

Промежуточные отчетные документы размещены на портале Росреестра (Фонд данных государственной кадастровой оценки) и сайте ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» ([http://www.yarregion.ru/depts/cko/Pages/Intermediate\\_Otchet.aspx](http://www.yarregion.ru/depts/cko/Pages/Intermediate_Otchet.aspx)).

В соответствии со статьей 14 Федерального закона №237-ФЗ ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» принимает замечания к промежуточным отчетным документам.

Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть поданы следующими способами:

1. Почтовым отправлением в адрес ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов»: 150003, г. Ярославль, ул. Терешковой, дом 22, пом. 1.
2. На адрес электронной почты – [infocko76@yarregion.ru](mailto:infocko76@yarregion.ru).
3. При личном обращении в ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов».

Замечание к промежуточным отчетным документам наряду с изложением его сути должно содержать:

- фамилию, имя и отчество для физического лица, полное наименование - для юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечания к промежуточным отчетным документам;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого предоставляется замечание;
- указание на номера страниц промежуточных отчетных документов и (при наличии) приложения, к которым имеются замечания (по желанию).

К замечанию могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также декларация о характеристиках объекта недвижимости.

Рекомендуемые формы замечаний и декларации размещены на сайте ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» (<http://www.yarregion.ru/depts/cko/Pages/Zamechaniya.aspx>).