

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - ОБЛАСТНОЕ БТИ»**

ОГБУ «КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - ОБЛАСТНОЕ БТИ»

Р Е Ш Е Н И Е

«11» июня 2020 г.

№ 13

г. Кострома

Об пересчете кадастровой стоимости

ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» (далее – Учреждение) рассмотрело обращение от 21.05.2020 года № б/н (далее - Обращение) об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости следующих объектов недвижимости:

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)
1	Земельный участок	44:07:092502:115	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, п. Тихий уголок
2	Земельный участок	44:07:092502:116	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, п. Тихий уголок
3	Земельный участок	44:07:092502:117	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, п. Тихий уголок
4	Земельный участок	44:07:092502:118	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, п. Тихий уголок
5	Земельный участок	44:07:092502:119	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, п. Тихий уголок
6	Земельный участок	44:07:092502:120	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, п. Тихий уголок

К Обращению приложены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН об объектах недвижимости от 22.07.2019 г. №КУВИ-001/2019-18106010, №КУВИ-001/2019-18106012, №КУВИ-001/2019-18106011, №КУВИ-001/2019-18106013, №КУВИ-001/2019-18106015, №КУВИ-001/2019-18106016 (копии);
- запрос в ООО «Новатэк-Кострома» о наличии/отсутствии сетей газоснабжения на рассматриваемых земельных участках (документ в формате .pdf без подписи и даты);
- письмо ООО «Новатэк-Кострома» от 18.02.2020 года № 03-04/1126 (копия);
- письмо Администрации Самсоновского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области от 13.03.2020 года № 11-МО (копия);
- письмо ЛПУ «Санаторий «Волга» от 23.04.2020 года № 01-8/б/н (копия).

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Учреждением проведена проверка порядка расчета кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости на наличие технических и (или) методологических ошибок.

Государственная кадастровая оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ), Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития от 12.05.2017 г. № 226 (далее – Методические указания) на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и переданном в ОГБУ «Костромаоблкатастр - Областное БТИ» для проведения кадастровой оценки.

В вышеуказанный Перечень были включены сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН), актуальные на 01.01.2018 год.

По первому пункту Обращения сообщаем следующее:

В целях уточнения и подтверждения заявленных в Обращении характеристик земельных участков в части их обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурой Учреждением были направлены запросы в соответствующие ресурсоснабжающие организации, ЛПУ «Санаторий «Волга», администрацию Самсоновского сельского поселения Костромского района и администрацию Костромского муниципального района Костромской области.

По итогам поступивших ответов на запросы указанные характеристики были подтверждены в следующих параметрах:

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Обеспеченность инженерной инфраструктурой			Обеспеченность транспортной инфраструктурой	
		Э	В. К	Г	Наличие	Материал
1	44:07:092502:115	нет	нет	нет	да	твердое покрытие
2	44:07:092502:116	нет	нет	нет	да	твердое покрытие
3	44:07:092502:117	нет	нет	нет	да	твердое покрытие
4	44:07:092502:118	нет	нет	нет	да	твердое покрытие
5	44:07:092502:119	да	В-да	нет	да	твердое покрытие
6	44:07:092502:120	нет	нет	нет	да	твердое покрытие

Таким образом, в связи с уточнением характеристик по заявленным основаниям **выявлена необходимость пересчета кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118 в части их обеспеченности инженерной инфраструктурой в связи с наличием системной методологической ошибки.**

Кроме того, п. 1.12 Методических указаний не накладывает условий и ограничений в части анализа правовой принадлежности подъездных путей при определении обеспеченности земельного участка транспортной инфраструктурой в рамках массовой оценки.

Также в сформированном Росреестром для проведения кадастровой оценки Перечне по состоянию на 01.01.2018 года отсутствуют сведения о наличии у рассматриваемых объектов недвижимости ограничений (обременений), подлежащих учету в рамках массовой оценки.

В связи с чем вывод об отсутствии обеспеченности транспортной инфраструктурой указанных земельных участков, а также об учете рисков возникновения связанных с этим сервитутов **не обоснован.**

По второму пункту Обращения сообщаем следующее:

В результате уточнения информации о фактическом использовании земельных участков с кадастровыми номерами 44:07:092502:119 и 44:07:092502:120 подтверждена необходимость изменения их группировки:

- фактическое использование земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:119 – «многоквартирный одноэтажный жилой дом». Подлежит изменению группировка объекта в связи с выявлением **единичной методологической ошибки** при определении его кадастровой стоимости:

Группировка в ГКО-2018		Группировка после устранения ошибки	
Подгруппа / Код расчета вида использования	Сегмент	Подгруппа / Код расчета вида использования	Сегмент
«База отдыха» 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещения детских лагерей»	5. Отдых (рекреация)	«Иные многоквартирные жилые дома» 02:014 «Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), размещение индивидуальных гаражей и вспомогательных сооружений исходя из минимальных норм отвода участков для малоэтажных многоквартирных жилых домов»	13. «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

- фактическое использование земельного участка с кадастровым номером **44:07:092502:120** – «дорога». Подлежит изменению группировка объекта в связи с выявлением **единичной методологической ошибки** при определении его кадастровой стоимости:

Группировка в ГКО-2018		Группировка после устранения ошибки	
Подгруппа / Код расчета вида использования	Сегмент	Подгруппа / Код расчета вида использования	Сегмент
«База отдыха» 05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей»	5. Отдых (рекреация)	«Дороги» 07:020 «Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений»	6. «Производственная деятельность»

По третьему пункту Обращения сообщаем следующее:

Пунктом 9.2.2.2. Методических указаний регламентирован порядок определения кадастровой стоимости земельных участков сегмента 9. «Охраняемые природные территории и благоустройство».

В соответствии с существующей группировкой (приложение № 1 Методических указаний) объекты недвижимости с кадастровыми номерами **44:07:092502:115**, **44:07:092502:116**, **44:07:092502:117** и **44:07:092502:118** отнесены с сегменту 5. «Отдых (рекреация)», код расчета вида использования 05:022. Кадастровая стоимость объектов указанного сегмента определена в соответствии с порядком, указанным в п. 9.2.2.6 Методических указаний.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 части 13 статьи 21 Закона 237-ФЗ

РЕШЕНО:

1. Осуществить пересчет кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами **44:07:092502:115**, **44:07:092502:116**, **44:07:092502:117** и **44:07:092502:118** по состоянию на 01.01.2018 года в связи с выявлением системной методологической ошибки, допущенной при определении их кадастровой стоимости;

2. Осуществить пересчет кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **44:07:092502:119** по состоянию на 01.01.2018 года в связи с выявлением единичной методологической ошибки, допущенной при определении его кадастровой стоимости;

3. Осуществить пересчет кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером **44:07:092502:120** по состоянию на 01.01.2018 года в связи с выявлением единичной методологической ошибки, допущенной при определении его кадастровой стоимости;

4. Установить кадастровую стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118, 44:07:092502:119 и 44:07:092502:120 по состоянию на 01.01.2018 года в соответствии с Приложением к настоящему Решению.


Решение бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения Обращения об исправлении технических и (или) методологических 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



С.Н. Калинина

Зам.директора по РКО

 — С.И. Звягина

 — Н.А. Сулова

исп.  — Е.Е. Никитина

8 (4942) 47-23-39

« 11 » июня 2020 года

**Результаты пересчета кадастровой стоимости объектов недвижимости,
полученные по итогам исправления технических
и (или) методологических ошибок
по состоянию на 01.01.2018 года**

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость по результатам пересчета, рублей
1	44:07:092502:115	16 122 934,40
2	44:07:092502:116	7 808 819,04
3	44:07:092502:117	9 491 397,36
4	44:07:092502:118	16 302 525,44
5	44:07:092502:119	566 722,71
6	44:07:092502:120	2 740 997,76