

касс 8кз

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

ОГБУ «КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - ОБЛАСТНОЕ БТИ»

Р Е Ш Е Н И Е

«25» октября 2019 г.

№ 3

Кострома

Об отказе в пересчете кадастровой стоимости

ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» рассмотрело обращение _____ от 03.09.2019 года (вх. №3821 от 03.09.2019г.) об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости следующего объекта недвижимости:

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)
Земельный участок	44:07:142102:575	Костромская обл, р-н Костромской, в районе дер. Некрасово

К заявлению приложены документы:

1. Отчет №Н-167-19 от 26.08.2019г. об оценке рыночной стоимости земельного участка категории земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для организации туристическо-просветительной деревни, общей площадью 14987 кв.м., адрес ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., Костромской р-н, в районе д. Некрасово, кадастровый номер 44:07:142102:575, по состоянию на 01.01.2018г., 1 экз., копия;

2. Выписка №КУВИ-001/2019-16577823 от 16.07.2019г. из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, 1 экз., копия;

3. Выписка от 29.07.2019г. из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, 1 экз., копия;

4. Постановление №1462 от 08.11.2012 Администрации Костромского муниципального района Костромской области «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: Шунгенское с/п, в районе дер. Некрасово, ООО «Арсенал», 1 экз., копия;

5. Разрешение на строительство №RU44-507000-158-2015 от 11.08.2015г., 1 экз., копия;

6. Эскизный проект «Туристическо-просветительной деревни в районе дер. Некрасово Шунгенского сельского поселения» от 2010г., 1 экз., подлинник;

7. Утвержденная проектная документация часовни от 2015 года, Раздел 2 «Схема планировочной документации», 1 экз., подлинник;

8. Проект строительства туристическо-просветительной деревни в районе деревни Некрасово, 1 экз. подлинник.

9. Литературная информация о часовне Федоровской иконы Божьей Матери, 1 экз., копия;

10. Копия паспорта заявителя.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» проведена проверка обращения на наличие технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вышеуказанного объекта недвижимости.

По первому пункту обращения сообщаем следующее:

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) 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 «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» для проведения кадастровой оценки.

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

Согласно сведениям данного Перечня, объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 44:07:142102:575, площадью-14987 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для организации туристическо-просветительной деревни, что подтверждается приложенной к обращению Выпиской ЕГРН от 29.07.2019г.

На основании данных Перечня и в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее - Методические указания), объект недвижимости был отнесен к 5 сегменту «Отдых (рекреация)» с кодом расчета вида использования 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».

В отношении объекта недвижимости проведена проверка соответствия вида использования и кода расчета вида использования, предусмотренного Приложением № 1 к Методическим указаниям, характеристик, использованных при определении кадастровой стоимости, а также последовательности определения кадастровой стоимости.

Для проверки сведений о фактическом виде использования объекта недвижимости и характеристик, использованных при определении кадастровой стоимости были направлены запросы:

- в Администрацию Костромского муниципального района

- Костромской области;
- в Инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

От Администрации Костромского муниципального района Костромской области получен ответ исх. от 07.10.2019 г. № 3148, в котором подтверждается код расчета вида использования (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») земельного участка с кадастровым номером 44:07:142102:575 и характеристики, использованные при определении кадастровой стоимости объекта.

Согласно информации инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области (письмо исх. от 09.10.2019 г. № 01-23/3561), по данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ по адресу: Костромская область, Костромской район, д. Некрасово находится объект культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) «Место битвы костромичей с золотоордынскими войсками, 1264 г.», принятый под государственную охрану постановлением губернатора Костромской области от 03.02.2005 г. № 38. Граница территории указанного объекта культурного наследия в установленном порядке не разработана и не утверждена. В этой связи сделать вывод о нахождении Участка в границах территории объекта культурного наследия до разработки и утверждения границы территории памятника невозможно».

Таким образом, характеристики, использованные при определении кадастровой стоимости объекта с кадастровым номером 44:07:142102:575, по состоянию на 01.01.2018г., подтверждены.

По второму пункту обращения сообщаем следующее:

В Отчете № 001/2018 об итогах ГКО земельных участков на стр.84-85 для кодов 05:030; 05:022; 05:031; 09:021 проанализирован рынок земельных участков Костромской области за 2016-2017 года.

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости, сопоставимых по разрешенному виду использования с объектами оценки кода расчета вида использования 05:022 в Костромской области за 2016-2017 гг. были выявлены объявления только предложений по продаже земельных участков (рис. № 16, стр. 83 Отчета 001/2018). Диапазон цен для кода расчета вида использования 05:022 составляет 62 - 800 руб./кв.м. (среднее значение интервала 431 руб./кв.м.).

В название рисунка «Диапазон цен предложений по **аренде**, руб. кв.м» действительно допущена единичная техническая ошибка (описка, опечатка) (правильно читать не «аренде», а «продаже»), которая не повлияла на величину кадастровой стоимости объекта оценки.

Таким образом, выявленная в названии рисунка единичная техническая ошибка (описка, опечатка) не повлияла на величину

кадастровой стоимости объекта с кадастровым номером 44:07:142102:575.

По третьему пункту обращения сообщаем следующее:

Заявителем указано в Обращении, что средняя стоимость земель рекреационного назначения на 01.01.2018 год составляет-162 руб./кв.м. Стоимость варьируется в диапазоне 62-294 руб./кв.м.

Представленный анализ рынка земельных участков Костромской области и близ лежащих областях на 01.01.2018 г. на стр.30-44 в Отчете № Н-167-19 ИП выполнен усеченно, несмотря на то, что оценщик проанализировал рынок сопоставимых участков в близлежащих областях – в Ярославской и Ивановской областях.

В ходе анализа рыночной информации АИС «Мониторинг рынка недвижимости» на сайте Росреестра по состоявшимся сделкам с земельными участками особо охраняемых территорий и объектов за 2016-2017 гг., расположенными в соседствующих субъектах Костромской области, установлены следующие диапазоны фактически состоявшихся сделок:

Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Тип сделки	Дата сделки	Удельная цена сделки, руб./кв.м.
Вологодская область						
375919022	Земельный участок	35:22:0303034	1638,00	Договор купли-продажи	04.2016	785,10
192750000	Земельный участок	35:22:0303034	975,00	Договор купли-продажи	05.2016	750,77
73577022	Земельный участок	35:22:0203018	6668,00	Договор купли-продажи	03.2017	472,41
Ивановская область						
38377022	Земельный участок	37:13:033401	70571,00	Договор купли-продажи	05.2015	347,17
Кировская область						
638175001	Земельный участок	43:30:420213	4488,00	Договор купли-продажи	09.2016	323,08
Нижегородская область						
670508000	Земельный участок	52:37:0700005	2500,00	Договор купли-продажи	06.2016	1040,00
643439011	Земельный участок	52:15:0030603	1259,00	Договор купли-продажи	07.2016	635,42
1223289000	Земельный участок	52:15:0030124	420,00	Договор купли-продажи	12.2016	476,19
48096000	Земельный участок	52:15:0070342	2345,00	Договор купли-продажи	01.2016	852,88
733679000	Земельный участок	52:32:0900019	1502,00	Договор купли-продажи	03.2017	199,73
733674000	Земельный участок	52:32:0900019	1925,00	Договор купли-продажи	03.2017	207,79
533806000	Земельный участок	52:12:0600067	1324,00	Договор купли-продажи	03.2017	302,11
1307097000	Земельный участок	52:15:0030124	1184,00	Договор купли-продажи	03.2017	861,49

Таким образом, за анализируемый период на территории граничащих с Костромской областью регионов интервал значений стоимости 1 кв.м. земельных участков под объекты рекреации по данным фактических сделок, составил **200-1040 руб./кв.м.**, среднее значение 558 руб./кв.м.

Таким образом, полученное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером

44:07:142102:575, по состоянию на 01.01.2018г., в размере-620,44 руб./кв.м. находится в диапазоне рыночных цен земельных участков под объекты рекреации и подтверждены рынком.

По четвертому пункту обращения сообщаем следующее:

Проведенный анализ рынка земельных участков под объекты рекреационного назначения показал, что диапазон цен для кода расчета вида использования 05:022 составляет 62 - 800 руб./кв.м. (среднее значение интервала 431 руб./кв.м.).

Учитывая существенную вариацию цен и незначительное число предложений, полученный диапазон может быть использован исключительно для проверки результатов, полученных при использовании других подходов.

С точки зрения определения и обоснования состава ценообразующих факторов, следует отметить, что предоставление услуг в сфере туристического обслуживания является одним из видов предпринимательской деятельности, приносящей доход собственнику земельного участка. Ввиду достаточности и репрезентативности имеющейся в ОГБУ «Костромаоблкатастр - Областное БТИ» информации, при расчете стоимости объекта использован доходный подход.

Таким образом, вывод о некорректности выбранного подхода для оценки кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 44:07:142102:575, необоснован.

В результате проверки технических и (или) методологических ошибок не выявлено. В результате рассмотрения Обращения, а также, руководствуясь пунктом 1 части 13 статьи 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»,

РЕШЕНО:

Отказать в пересчете кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 44:07:142102:575, расположенного по адресу: Костромская обл, р-н Костромской, в районе дер. Некрасово.

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

поучено 25.10.2018г.

предоставлено по доверенности