

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - ОБЛАСТНОЕ БТИ»

ОГБУ «КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - ОБЛАСТНОЕ БТИ»

РЕШЕНИЕ

«28» февраля 2020 г.

№ 5

Кострома

Об отказе в пересчете кадастровой стоимости

ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» (далее – Учреждение) рассмотрело обращение от 31.12.2019 года (далее - Обращение) об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости следующих объектов недвижимости

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

К заявлению приложены документы:

1. Выписки 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);
2. Запрос в ООО «Новатэк-Кострома» о наличии/отсутствии сетей газоснабжения на рассматриваемых земельных участках (документ в формате .pdf без подписи и даты);
3. Письмо ООО «Новатэк-Кострома» от 18.02.2020 года № 03-04/1126 (копия).

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

Государственная кадастровая оценка рассматриваемых земельных участков

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:

Принятая в расчет величина операционных расходов в размере **22 % находится в пределах рыночного интервала расходов 12 %-24,5 %** согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера.

Кроме того, состав операционных расходов по Справочнику содержит полный перечень необходимых к учету затрат (стр. 59 Справочника)

Таким образом, в ходе проведения проверки расчетов кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта подгруппы «База отдыха» технических либо методологических ошибок не выявлено.

По второму пункту обращения сообщаем следующее:

Согласно п. 1.19 Методических указаний алгоритм определения кадастровой стоимости включает мероприятия по сбору сведений о значениях ценообразующих факторов, в том числе по объектам оценки.

В соответствии с п. 5 ст. 14 Федерального закона № 237-ФЗ при определении кадастровой стоимости Учреждение направляет запрос о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации...

Полученная информация об основных характеристиках объектов недвижимости впоследствии дополняется к перечню и используется при расчетах кадастровой стоимости (п. 3.3. Методических указаний).

Таким образом, установленный законодательно порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости предполагает использование официально полученных данных муниципальных образований, в связи с чем **вывод о полноте проведения идентификации ценообразующих факторов объектов недвижимости не обоснован.**

В Отчете № 001/2018 об итогах ГКО на стр. 233-234 Отчета указан алгоритм определения обеспеченности земельных участков инженерной инфраструктурой приведен исключительно **«для случаев отсутствия каких-либо сведений о коммуникациях для части оцениваемого имущества»**, о чем в тексте Отчета приведено соответствующее пояснение.

Сведения об обеспеченности инженерной инфраструктурой 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, 44:07:092502:120 приняты по данным муниципального образования (Письмо Костромского муниципального района Костромской области от 07.05.2018 № 1335; Перечень земельных участков категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов» в отношении которых проводится ГКО).

Указанный в Отчете алгоритм определения обеспеченности земельных участков благоустройствами **в данном случае не применялся.**

Дополнительно сообщаем, что в связи с уточнением заявителем характеристик в

части обеспеченности инженерной инфраструктурой земельных участков Учреждением для подтверждения информации были направлены запросы в соответствующие ресурсоснабжающие организации, в ЛПУ «Санаторий «Волга» (ранее являвшийся поставщиком инженерных коммуникаций на территорию имущественного комплекса, располагавшегося на рассматриваемых земельных участках), в администрацию Самсоновского сельского поселения и администрацию Костромского муниципального района Костромской области.

В ответ на запросы из всех источников была получена **неоднозначная и противоречивая информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой 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, 44:07:092502:120, в связи с чем она не может быть принята к учету согласно п. 5.6 Методических указаний.**

В Отчете № 001/2018 об итогах ГКО анализ обеспеченности 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, 44:07:092502:120 **транспортной инфраструктурой** выполнен с использованием справочных данных публичной кадастровой карты Росреестра.

Согласно информации заявителя в Обращении, земельный участок с кадастровым номером 44:07:092502:120 обеспечивает подъезд к земельным участкам с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118, 44:07:092502:119. По информации муниципального образования (Письмо № 31 от 17.01.2020 г., письмо № 138 от 20.01.2020 г.) земельный участок с 44:07:092502:120 является дорогой с твердым покрытием.

На основании сведений публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 44:07:092502:120 фактически используется под размещение автодороги и граничит с земельными участками 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118, 44:07:092502:119, таким образом, обеспечивая наличие подъездных путей к каждому из них и предоставляя возможность въезда согласно требованиям абз. 12 п. 1.12 Методических указаний.

Таким образом, в ходе проведения проверки расчетов кадастровой стоимости 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 **технических либо методологических ошибок по обеспеченности объектов транспортной инфраструктурой не выявлено.**

Вместе с тем в Обращении уточнено фактическое использование земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:120 – «дорога», что подтверждено администрацией Самсоновского сельского поселения Костромского муниципального района (Письмо № 31 от 17.01.2020 г.) и администрацией Костромского муниципального района Костромской области (письмо №138 от 20.01.2020 г.).

В рамках ГКО-2018 земельный участок с кадастровым номером 44:07:092502:120 оценивался с учетом заявленных сведений о фактическом использовании, а также исходя из вида разрешенного использования «для организации отдыха», подтвержденного муниципальным образованием (Письмо Костромского муниципального района Костромской области от 07.05.2018 № 1335; Перечень земельных участков категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов» в отношении которых проводится ГКО).

Оценка земельного участка выполнена в составе подгруппы «База отдыха», включающая оценку объектов по коду 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».

При уточнении характеристик земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:120 выявлено основание для пересмотра группировки с изменением кода расчета вида использования с 05:022 на 07:020 «Автомобильный транспорт. Размещение

автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений», что может повлиять на величину его кадастровой стоимости.

Таким образом, в связи с уточнением характеристик земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:120 на текущую дату выявлена необходимость пересчета.

Примечание: несмотря на наличие оснований для изменения кода расчета вида использования и смены группировки земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:120 по состоянию на текущую дату пересчет кадастровой стоимости объекта выполнить не представляется возможным ввиду наличия зависимости УПКС объекта от УПКС объектов, которые не могут быть пересчитаны из-за отсутствия достаточной информации, а также нецелесообразности исходя из порядка ее определения.

Согласно п. 9.2.2.5.3.3. Методических указаний удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков под линейными объектами (автодорогами) определяется как средневзвешенное значение УПКС граничащих земельных участков исходя из протяженности общей границы соседних земельных участков с оцениваемым земельным участком.

Земельный участок с кадастровым номером 44:07:092502:120, помимо прочих, граничит с земельными участками 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118, 44:07:092502:119, кадастровая стоимость которых является предметом рассмотрения настоящего Обращения и не может быть пересмотрена в силу недостаточности сведений для пересчета.

Таким образом, ввиду значительной существенности и наличия зависимости величины УПКС земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:120 от УПКС смежных с ним объектов недвижимости, пересчет его кадастровой стоимости целесообразно выполнять после пересчета кадастровой стоимости 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.

По третьему пункту обращения сообщаем следующее:

В рамках ГКО-2018 земельный участок с кадастровым номером 44:07:092502:119 оценивался с учетом заявленных сведений о фактическом использовании, а также исходя из вида разрешенного использования «для организации отдыха», подтвержденного муниципальным образованием (Письмо Костромского муниципального района Костромской области от 07.05.2018 № 1335; Перечень земельных участков категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов» в отношении которых проводится ГКО).

Оценка земельного участка выполнена в составе подгруппы «База отдыха», включающая оценку объектов по коду 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».

По результатам уточнения информации о фактическом использовании земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:119 – **«многоквартирный жилой дом»**, что подтверждено администрацией Самсоновского сельского поселения Костромского муниципального района (Письмо №31 от 17.01.2020 г.) и администрацией Костромского муниципального района Костромской области (письмо №138 от 20.01.2020 г.).

При уточнении характеристик земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:119 выявлено основание для пересмотра группировки с изменением кода расчета вида использования с 05:022 на 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», что может повлиять на величину его кадастровой стоимости.

Таким образом, в связи с уточнением характеристик земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:119 на текущую дату выявлена необходимость пересчета.

Примечание: несмотря на наличие оснований для изменения кода расчета вида использования и смены группировки земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:119 по состоянию на текущую дату пересчет кадастровой стоимости данного объекта выполнить не представляется возможным ввиду недостаточности сведений по обеспеченности инженерной инфраструктурой.

По четвертому пункту обращения сообщаем следующее:

Согласно п. 3.2 Методических указаний вид использования объектов недвижимости определяется ... с учетом вида разрешенного использования земельного участка, ... фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС.

Земельные участки с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118 на основании вида разрешенного использования «для организации отдыха», были отнесены к 5 сегменту «Отдых (рекреация)», код расчета 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», что подтверждено сведениями муниципальных образований:

- Письмо Костромского муниципального района Костромской области от 07.05.2018 № 1335; Перечень земельных участков категории «Земли особо охраняемых территорий и объектов» в отношении которых проводится ГКО по состоянию на 01.01.2018 год;

- Письмо Администрации Самсоновского с/п Костромского района Костромской области Исх. № 31 от 17.01.2020 г.;

- Письмо Костромского муниципального района Костромской области Исх. № 138 от 20.01.2020 г.

Кроме того, согласно абз. 3 п. 3.1. Методических указаний при недостаточности информации о виде использования объектов недвижимости возможно руководствоваться результатами определения видов использования объектов недвижимости, полученными по итогам предыдущей кадастровой оценки.

Согласно Выпискам из ЕГРН об объектах недвижимости от 22.07.2019 г., рассматриваемые земельные участки с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118, 44:07:092502:119, 44:07:092502:120 образованы из земельного участка с кадастровым номером 44:07:092502:16.

По данным Отчета № 2014.237276-2014-01 от 07.11.2014 года об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Костромской области, подготовленного ООО «Центр финансовой экспертизы и оценки «Альянс», земельный участок с кадастровым номером 44:07:092502:16 оценивался в составе 2 группы, куда относились земли рекреационного назначения (за исключением земель пригородных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы), а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Таким образом, выполненная группировка земельных участков с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118 **соответствует виду разрешенного использования, а также не противоречит данным предыдущей кадастровой оценки.**

Выбор метода расчета кадастровой стоимости обусловлен объемом исходных рыночных данных по объектам недвижимости.

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 «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» информации, при расчете кадастровой стоимости использован метод типового (эталонного) объекта недвижимости в рамках техник доходного подхода, основанный на использовании сведений по объектам недвижимости одного сегмента рынка со схожими факторами ценообразования.

При расчете кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118 учтены различия в обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурой, размерах площадей.

Вывод о некорректности выбранного подхода для оценки кадастровой стоимости земельных участков кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118, не обоснован.

Таким образом, в ходе проведения проверки расчетов кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 44:07:092502:115, 44:07:092502:116, 44:07:092502:117, 44:07:092502:118 технических и методологических ошибок по заявленным основаниям не выявлено.

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 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, 44:07:092502:120, расположенных по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, п. Тихий уголок.

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