



**АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**областное бюджетное учреждение
«Центр государственной кадастровой оценки
Курской области»
(ОБУ «ЦГКО КО»)**

305018, г. Курск, проезд Элеваторный, д. 14 А
(почтовый адрес: 305018, г. Курск, проезд Элеваторный, д. 14 А)
тел.+7(4712) 44-65-06, +7(4712) 44-65-04
адрес эл. почты: obukadastr@yandex.ru
адрес официального сайта: <http://кадастркурс.рф>

РЕШЕНИЕ

от «22» мая 2019 г.
г. Курск

№ 3

Об отказе в пересчете кадастровой стоимости

В ходе рассмотрения обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, поступившего в областное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» 23.04.2019 вход. № 589 от

(далее – Обращение) и связанного с определением кадастровой стоимости следующего объекта недвижимости:

Объект недвижимости № 1 по состоянию на 25.04.2019:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	46:11:060000:5
Адрес (местоположение)	обл. Курская, р-н Курский, с/с Камышинский, снт «Рассвет-2»
Площадь, кв. м	966 073
Кадастровая стоимость, руб.	87 004 534,38

была проведена проверка расчета кадастровой стоимости вышеуказанного объекта недвижимости на наличие технических и (или) методологических ошибок, по результатам которой **УСТАНОВЛЕНО:**

1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента

«Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка», предназначенных для ведения гражданами огородничества, садоводства и дачного хозяйства (код расчета 13_СОД_1), в том числе и объекта недвижимости № 1, осуществлялся методом типового (эталонного) объекта недвижимости. При этом определение кадастровой стоимости выбранных эталонных земельных участков выполнялось методом статистического (регрессионного) моделирования, которое производилось на территорию всей Курской области. В итоговую модель вошли 107 объектов-аналогов, а не только указанные в Обращении 3 объекта-аналога садоводческого некоммерческого товарищества «Железнодорожник» Курского района Курской области;

2. Статистическая (регрессионная) модель была построена по ценообразующим факторам (далее – ЦОФ), оказывающим **наибольшее** влияние на величину стоимости, а именно:

- наличие межевания земельного участка;
- обеспеченность территории СОД объединения (кадастрового квартала) газоснабжением;
- расстояние до ближайшей точки границы муниципального районного центра;
- ценовая зона по результатам оценочного зонирования;
- наличие водоема в радиусе 500 м.

Ошибок в полученных значениях ЦОФ для типового (эталонного) земельного участка СОД объединения «Рассвет-2» Курского района Курской области не выявлено;

3. Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 46:11:060000:5 «для садоводства и огородничества», а также схожие виды использования других земельных участков, находящихся на территории СОД объединения «Рассвет-2» Курского района Курской области, предполагает их использование для обозначенных целей. При этом заболоченность территории фактически не позволяет использовать земельные участки по назначению, следовательно данный фактор не является типичным для объектов недвижимости указанного функционального использования. Таким образом, для типовых (эталонных) объектов недвижимости с видом разрешенного использования «для садоводства и огородничества» в разных вариантах его написания ЦОФ «заболоченность территории» выглядит уникальной особенностью и не может быть проанализирован в рамках проведения государственной кадастровой оценки, основывающейся на методах массовой оценки.

Указанный фактор может быть учтен при определении рыночной стоимости земельного участка.

По результатам проведенной проверки **ВЫЯВЛЕНО:**

отсутствие технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости № 1.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Порядком 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, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73, **РЕШЕНО:**

1. Отказать в пересчете кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:060000:5.

И.о. директора областного бюджетного
учреждения «Центр государственной
кадастровой оценки Курской области»



С.Г. Боев