



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 11

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по
управлению имуществом Курской области
(далее – Комиссия)

29 декабря 2020 года
14:30

Место проведения: г. Курск,
ул. Марата, д. 9, кабинет 413

Председатель Комиссии:

Заместитель председателя комитета
по управлению имуществом
Курской области

Савин
Дмитрий Анатольевич

Члены Комиссии:

Заместитель председателя Комиссии, начальник
отдела землеустройства, мониторинга земель и
кадастровой оценки недвижимости Управления
Росреестра по Курской области

Старкова
Светлана Леонидовна

Начальник отдела по обеспечению деятельности
Уполномоченного по защите прав
предпринимателей в Курской области

Жиров
Евгений Владимирович

Индивидуальный предприниматель, генеральный
директор ООО «Центр юридического
сопровождения бизнеса», член общественного
совета при комитете по управлению имуществом
Курской области

Залогин
Николай Николаевич

Член Саморегулируемой межрегиональной
ассоциации специалистов-оценщиков

Коптева
Зинаида Михайловна

Секретарь:

Начальник управления земельных отношений
комитета по управлению имуществом Курской
области

Орлова
Татьяна Анатольевна

Присутствовали:

Меринов В.М. – начальник отдела государственной кадастровой оценки ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»;
Коптев А.В. – оценщик по заявлению Жиликова Н.Я., Комова В.Н., Коротких В.Н.;
Кубов О.В. – оценщик по заявлениям ИП Главы КФХ Сотникова Е.Б., ИП Главы КФХ Гончарова Ю.Ф., ИП Главы КФХ Скотникова А.А., Золотаревой О.Ф.

Повестка дня:

1. Рассмотрение заявления ИП Магомедгаджиева Ш.М. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:25:100007:22, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Бартеневский, д. 38,
2. Рассмотрение заявления ИП Главы КФХ Сотникова Е.Б. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:01:000000:102, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Корочанский сельсовет.
3. Рассмотрение заявления ИП Главы КФХ Гончарова Ю.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:01:030602:13, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Январь».
4. Рассмотрение заявления Жиликова Н.Я. об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков:
 - с кадастровым номером 46:04:140701:1, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье;
 - с кадастровым номером 46:04:140701:2, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье, ул. Колхозная, дом 11;
 - с кадастровым номером 46:04:140701:4, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, с. Старое Роговое, ул. Центральная, дом 1.
5. Рассмотрение заявления Толмачевой О.Ю. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:11:170606:267, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Рышковский сельсовет.
6. Рассмотрение заявления ИП Главы КФХ Скотникова А.А. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Яблоко».
7. Рассмотрение заявления Золотаревой О.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков:
 - с кадастровым номером 46:01:070402:3, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет;
 - с кадастровым номером 46:01:040405:8, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Вишневатский сельсовет;
 - с кадастровым номером 46:01:000000:270, расположенного по адресу: Курская

- область, Беловский район, Ильковский сельсовет.
8. Рассмотрение заявления Администрации Фатежского района Курской области (адрес места нахождения: 307100, Курская область, Фатежский район, г. Фатеж, ул. Карла Маркса, д. 42) об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:25:180002:12, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет.
 9. Рассмотрение заявления Комова В.Н. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:16:080604:7, расположенного по адресу: Курская область, Обоянский район, Рыбино-Будский сельсовет.
 10. Рассмотрение заявления Коротких В.Н. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:04:090407:1, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Новомеловский сельсовет.

Председателем объявляется заседание открытым.

В заседании участвуют 5 членов Комиссии из 6. Заседание Комиссии является правомочным.

Заседание объявляется продолженным.

1. По первому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление ИП Магомедгаджиева Ш.М. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения:

кадастровый номер: 46:25:100007:22;

адрес (местоположение): Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Бартневский, д. 38.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2019 в отчете №300-1/КС-11-20 от 26.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком Лукьянчиковой Т.Г. (член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «Союз»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельных участков (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что отчет №300-1/КС-11-20 от 26.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Магомедгаджиева Ш.М. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:100007:22, расположенного

по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Бартенеvский, д. 38.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление ИП Магомедгаджиева Ш.М. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:100007:22, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Бартенеvский, д. 38.

2. По второму вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление ИП Главы КФХ, Сотникова Е.Б. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:01:000000:102;

адрес (местоположение): Курская область, Беловский район, Корочанский сельсовет.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №240/11-20 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком Кубовым О.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что отчет №240/11-20 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 7 (письменные замечания прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет №240/11-20 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, выполнен с нарушениями требований ст. 11 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (письменные замечания прилагаются).

Кубов О.В. представил пояснения по выявленным замечаниям и по определению рыночной стоимости земельного участка (прилагаются).

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Главы КФХ Сотникова Е.Б. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:000000:102, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Корочанский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление ИП Главы КФХ Сотникова Е.Б. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:000000:102, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Корочанский сельсовет.

3. По третьему вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление ИП Главы КФХ Гончарова Ю.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:01:030602:13;

адрес (местоположение): Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Январь».

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №241/11-20 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком Кубовым О.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что отчет №241/11-20 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 7 (письменные замечания прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет №241/11-20 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, выполнен с нарушениями требований ст. 11 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (письменные замечания прилагаются).

Кубов О.В. представил пояснения по выявленным замечаниям и по определению рыночной стоимости земельного участка (прилагаются).

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Главы КФХ Гончарова Ю.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:030602:13, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Январь».

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»
Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление ИП Главы КФХ Гончарова Ю.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:030602:13, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Январь».

4. По четвертому вопросу повестки дня.

В соответствии с пунктом 6 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, член Комиссии З.М. Коптева заявила самоотвод при рассмотрении четвертого вопроса повестки дня.

Председатель Комиссии Д.А. Савин объявил заседание Комиссии продолженным.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление Жиликова Н.Я. об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:04:140701:1;

адрес (местоположение): Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье.

кадастровый номер: 46:04:140701:2;

адрес (местоположение): Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье, ул. Колхозная, дом 11.

кадастровый номер: 46:04:140701:4;

адрес (местоположение): Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, с. Старое Роговое, ул. Центральная, дом 1.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №30/11/20 от 30.11.2020 об определении рыночной стоимости земельных участков, составленном оценщиком Коптевым А.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельных участков (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что замечаний к отчету №30/11/20 от 30.11.2020 об определении рыночной стоимости земельных участков (далее – отчет) не имеется.

У членов Комиссии замечания к отчету отсутствуют.

По результатам обсуждения Савин Д.А. поставил на голосование вопрос о принятии решения об установлении кадастровой стоимости земельных участков:

– с кадастровым номером 46:04:140701:1, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье,

– с кадастровым номером 46:04:140701:2, расположенного по адресу: Курская

область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье, ул. Колхозная, дом 11,

– с кадастровым номером 46:04:140701:4, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, с. Старое Роговое, ул. Центральная, дом 1, в размере их рыночной стоимости, на момент определения их кадастровой стоимости (на 01.01.2018).

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельных участков:

– с кадастровым номером 46:04:140701:1, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье, в размере его рыночной стоимости равной 2 100 000 руб.

– с кадастровым номером 46:04:140701:2, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, д. Залесье, ул. Колхозная, дом 11, в размере его рыночной стоимости равной 2 590 000 руб.

– с кадастровым номером 46:04:140701:4, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Старороговский сельсовет, с. Старое Роговое, ул. Центральная, дом 1, в размере его рыночной стоимости равной 2 171 000 руб.

5. По пятому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление Толмачевой О.Ю. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения:

кадастровый номер: 46:11:170606:267;

адрес (местоположение): Курская область, Курский район, Рышковский сельсовет.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2019 в отчете №171/04-20-3 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости объекта оценки, составленном частнопрактикующим оценщиком Требесовой Н.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что замечаний к отчету №171/04-20-3 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости объекта оценки (далее – отчет) не имеется.

У членов Комиссии замечания к отчету отсутствуют.

По результатам обсуждения Савин Д.А. поставил на голосование вопрос о принятии решения об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:170606:267, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Рышковский сельсовет, в размере его рыночной стоимости, на момент определения его кадастровой стоимости (на 01.01.2019).

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:170606:267, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Рышковский сельсовет, в размере его рыночной стоимости равной 760 000 руб.

6. По шестому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление ИП Главы КФХ Скотникова А.А. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:01:030600:2;

адрес (местоположение): Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Яблоко».

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №242/11-20 от 24.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком Кубовым О.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что отчет №242/11-20 от 24.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 7 (письменные замечания прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет №242/11-20 от 24.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, выполнен с нарушениями требований ст. 11 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (письменные замечания прилагаются).

Кубов О.В. представил пояснения по выявленным замечаниям и по определению рыночной стоимости земельного участка (прилагаются).

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Главы КФХ Скотникова А.А. об оспаривании кадастровой

стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Яблоко».

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление ИП Главы КФХ Скотникова А.А. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Яблоко».

7. По седьмому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление Золотаревой О.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:01:070402:3;

адрес (местоположение): Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет.

кадастровый номер: 46:01:040405:8;

адрес (местоположение): Курская область, Беловский район, Вишневынский сельсовет.

кадастровый номер: 46:01:000000:270;

адрес (местоположение): Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №09-2/01-20 от 08.10.2020 об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков, составленном оценщиком Кубовым О.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельных участков (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что отчет №09-2/01-20 от 08.10.2020 об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков, составлен с нарушением ФСО № 7 (письменные замечания прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет №09-2/01-20 от 08.10.2020 об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков, выполнен с нарушениями требований ст. 11 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (письменные замечания прилагаются).

Кубов О.В. представил пояснения по выявленным замечаниям и по определению рыночной стоимости земельных участков (прилагаются).

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления Золотаревой О.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков:

- с кадастровым номером 46:01:070402:3, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет,
- с кадастровым номером 46:01:040405:8, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Вишневский сельсовет,
- с кадастровым номером 46:01:000000:270, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление Золотаревой О.Ф. об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков:

- с кадастровым номером 46:01:070402:3, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет,
- с кадастровым номером 46:01:040405:8, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Вишневский сельсовет,
- с кадастровым номером 46:01:000000:270, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет.

8. По восьмому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление Администрации Фатежского района об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:25:180002:12;

адрес (местоположение): Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 12.07.2018 в отчете №13/1-11-01 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком ООО фирма «Агро Плюс» Аникеевым Д.А. (член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет №13/1-11-01 от 23.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, выполнен с нарушениями требований ФСО №3 (письменные замечания прилагаются).

По результатам обсуждения Савин Д.А. поставил на голосование вопрос об отклонении заявления Администрации Фатежского района Курской области об

оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:180002:12, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление Администрации Фатежского района Курской области об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:180002:12, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет.

В соответствии с пунктом 6 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, член Комиссии З.М. Коптева заявила самоотвод при рассмотрении девятого и десятого вопросов повестки дня.

Председатель Комиссии Д.А. Савин объявил заседание Комиссии продолженным.

9. По девятому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление Комова В.Н. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:16:080604:7;

адрес (местоположение): Курская область, Обоянский район, Рыбино-Будский сельсовет.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №01/12/20 от 01.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком Коптевым А.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что отчет №01/12/20 от 01.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

У членов Комиссии замечания к отчету отсутствуют.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления Комова В.Н. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:16:080604:7, расположенного по адресу: Курская

область, Обоянский район, Рыбино-Будский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление Комова В.Н. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:16:080604:7, расположенного по адресу: Курская область, Обоянский район, Рыбино-Будский сельсовет.

10. По десятому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление Коротких В.Н. об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:04:090407:1;

адрес (местоположение): Курская область, Горшеченский район, Новомеловский сельсовет.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №17/12/20 от 17.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком Коптевым А.В. (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметил, что замечаний к отчету №30/11/20 от 30.11.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка (далее – отчет) не имеется.

У членов Комиссии замечания к отчету отсутствуют.

По результатам обсуждения Савин Д.А. поставил на голосование вопрос о принятии решения об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:04:090407:1, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Новомеловский сельсовет, в размере его рыночной стоимости, на момент определения его кадастровой стоимости (на 01.01.2018).

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:04:090407:1, расположенного по адресу: Курская область, Горшеченский район, Новомеловский сельсовет, в размере его рыночной стоимости равной 2 780 000 руб., на момент определения его кадастровой стоимости (на 01.01.2018).

Заседание объявляется закрытым.

Председатель Комиссии,
заместитель председателя
комитета по управлению
имуществом Курской области



Д.А. Савин

Секретарь Комиссии,
начальник управления
земельных отношений
комитета по управлению
имуществом Курской области



Т.А. Орлова

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:25:100007:22
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 46:25:100007:22 площадью 6 600 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «Заготовка древесины», расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Бартеновский, д. 38, определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Курской области от 03.09.2019 № 01_ПРОМ_ООТнО_ВФ_2019 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 26.11.2020 № 300-1/КС-11-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2019	1 214 532,00 (184,02)	435 200,00 (65,94)	-64,2

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «Заготовка древесины», наличия объекта капитального строительства с кадастровым номером 46:25:101901:75 и наименованием «Ремонтная мастерская» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>), был отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность», к подсегменту 10:011 «Заготовка древесины. Частичная переработка и хранение древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен)».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Производственная деятельность», согласно которому первичный рынок данного сегмента содержит информацию о 160 сделках, заключенных в 2017 году, и 107 сделках, заключенных в 2018 году. На вторичном рынке недвижимости было собрано 48 предложений в 2017 году и 139 предложений в 2018 году. Также была проанализирована информация о 30 объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области с 2017 годом определения кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и о 11 объектах недвижимости – с 2018 годом.

Полная информация о собранных объектах недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

Проведенный анализ первичного, вторичного рынка и объектов, кадастровая стоимость которых была оспорена, позволяет сделать вывод о малой активности рынка.

Средневзвешенное по площади значение УПЦ (УПС) незастроенных земельных участков в 2017 году составило:

- для первичного рынка – 10,62 руб./кв. м в диапазоне от 1,52 до 78,00 руб./кв. м (для сделок-купли-продажи);

- для вторичного рынка – 81,27 руб./кв. м. в диапазоне от 20,35 до 4 818,18 руб./кв. м; 78,4% объектов сосредоточено в диапазоне от 20,35 до 500,28 руб./кв. м;

- для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена – 583,91 руб./кв. м в диапазоне от 129,80 до 1 769,13 руб./кв. м; 72,4% объектов находятся в диапазоне от 199,92 до 1 160,26 руб./кв. м.

Средневзвешенное по площади значение УПС незастроенных земельных участков в 2018 году составило:

- для первичного рынка – 56,06 руб./кв. м в диапазоне от 3,50 до 224,93 руб./кв. м (для сделок-купли-продажи); 70,0% объектов находятся в диапазоне от 21,82 до 135,30 руб./кв. м;

- для вторичного рынка – 95,36 руб./кв. м в диапазоне от 16,79 до 11 127,60 руб./кв. м; 84,0% объектов сосредоточено в диапазоне от 16,79 до 500,28 руб./кв. м;

- для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена – 737,75 руб./кв. м в диапазоне от 184,15 до 1 794,53 руб./кв. м; 72,7% объектов находятся в диапазоне от 302,62 до 1 160,50 руб./кв. м.

Средневзвешенное по площади значение УПС застроенных земельных участков (зданий с земельными участками) по результатам анализа информации, характеризующей состояние вторичного рынка в 2018 году, составило 8 689,94 руб./кв. м в диапазоне от 317,40 до 37 686,05 руб./кв. м; 63,3% объектов находятся в более узком диапазоне от 3 500,00 до 18 723,93 руб./кв. м.

На основании проведенного анализа и установленных диапазонов цен (стоимостей) в расчетах земельных участков б сегмента «Производственная деятельность» принято решение использовать данные по незастроенным земельным участкам за 2017 и 2018 годы первичного, вторичного рынков и объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Часть 1. с. 263-285).

Таким образом, полученное значение УПКС (184,02 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 6 сегменту (подсегмент 10:011), в рамках Отчета об итогах ГКО присвоен код расчета 06_ПД_2ОГ_2.1.1.

В соответствии с пунктом 7.1.1 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 06_ПД_2ОГ_2.1.1. проводилось в рамках **сравнительного подхода**.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось **методом типового (эталонного) объекта недвижимости** в соответствии с последовательностью, установленной пунктом 7.2.2 МУ о ГКО. При этом определение кадастровой стоимости выбранных эталонных земельных участков осуществлялось в рамках индивидуального расчета согласно главе VIII МУ о ГКО.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в оценочной группе (469 земельных участков) и возможности их группировки по территориальному признаку и диапазонам площадей.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
- определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- проводится типологизация объектов недвижимости;
- формируется эталонный объект недвижимости;
- определяется стоимость 1 кв. м эталонного объекта недвижимости, с последующим применением полученного значения для соответствующей группы (подгруппы) объектов оценки.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков 2 оценочной группы 6 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Часть 2, с.128-157).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
2.3.1	Удельные показатели стоимости объектов-аналогов (далее-ОА) до проведения корректировок, руб./кв. м	ОА № 1=124,38; ОА № 2=135,30; ОА № 3=175,00; ОА № 4=179,86; ОА № 5=200,00; ОА № 6=184,15; ОА № 7=233,33; ОА № 8=199,92;	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результаты телефонных переговоров с продавцами и их представителями; 2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг.,

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
		ОА № 9=250,00.	<p>предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html).</p> <p>3. Отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области.</p>
2.3.2	Тип сделки (предложения)	<p>Объект оценки (далее – ОО) – сделка. ОА №№ 1, 2, 6, 8 – сделка; ОА №№ 3-5, 7, 9 – предложение-продажа.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результаты телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html).</p> <p>3. Отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области.</p>
2.3.3	Сведения о месторасположении (величина средней заработной платы), руб.	<p>ОО=24 366,54. ОА №№ 1, 2=28 159,67; ОА №№ 3, 4, 8=31 203,97; ОА № 5=28 606,17; ОА № 6=24 657,94; ОА № 7=27 750,25; ОА № 9=25 957,73.</p>	<p>1. Официальные данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области. (http://kurskstat.gks.ru).</p> <p>2. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета</p>
2.3.4	Площадь объекта недвижимости (земельного участка), кв. м	<p>ОО=3 169,86. ОА № 1=20 803,00; ОА № 2=23 710,00; ОА № 3=20 000,00; ОА №4=111 200,00; ОА № 5=5 000,00; ОА № 6=15 255,00; ОА № 7=3 000,00; ОА № 8=52 216,00; ОА № 9=2 000,00.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области.</p>

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			<p>3. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html).</p> <p>4. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта».</p>
2.3.5	Подъездные пути (наличие свободного подъезда к земельному участку)	ОО – да. ОА № 1 – нет; ОА №№ 2-9 – да.	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html).</p> <p>3. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта»</p> <p>4. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p> <p>5. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p>
2.3.6	Наличие железнодорожного пути	ОО – ж/д пути отсутствуют. ОА №№ 1,2 – ж/д пути на участке; ОА №№ 3-9 – ж/д пути отсутствуют.	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области.</p> <p>3. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта».</p> <p>4. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p> <p>5. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p>
2.3.7	Расположение до автомагистрали	ОО – располагается в непосредственной близости. ОА № 1 – располагается на удалении; ОА №№ 2-9 –	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке,</p>

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
		располагается в непосредственной близости.	<p>предоставленный Управлением Росреестра по Курской области.</p> <p>3. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p> <p>4. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p> <p>5. Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения».</p> <p>6. Постановление Администрации Курской области от 28.07.2006 № 76 «Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Курской области».</p>
2.3.8	Сведения об инженерной инфраструктуре	<p>ОО – Э, В.</p> <p>ОА №№ 1-3,7,9 – отсутствуют;</p> <p>ОА №№ 4,5 – Э;</p> <p>ОА №№ 6,8 – Э, Г, В.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p> <p>3. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области.</p> <p>4. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования в растровом и векторном форматах, предоставленные комитетом строительства и архитектуры Курской области, а также размещенные на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования.</p> <p>5. Ортофотопланы, содержащиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.</p> <p>6. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p>

Построенная итоговая модель, которая применялась для расчета УПКС объектов оценки, упрощенно имеет вид:

УПКС = УПКС эталонного объекта для сформированной подгруппы, который определялся как средневзвешенное значение УПС ОА с учетом проведенных корректировок первой и второй групп ценообразующих факторов.

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «6 сегмент» → файл «06_ПД_2ОГ» → вкладка «06_ПД_2ОГ_2.1.1.»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:25:100007:22 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ

к Отчету от 26.11.2020 №300-1/КС-11-20

об определении рыночной стоимости земельного участка, площадью 6 600 кв. м, кадастровый номер 46:25:100007:22, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, п. Баргеновский, д. 38
(далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

Оценщик:

1. Отчет не соответствует требованию пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3): «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» (страницы 58, 63, 70, 74, 77-79, 124, 143, 155, 161 Отчета).

а) В выводе Отчета на стр. 124 Оценщик указывает: «Данная выборка была очищена оценщиком от объявлений о желании купить или сдать в аренду участок, от объявлений о продаже имущественных комплексов (производственных баз), от объявлений о продаже земельных участков не промышленного назначения, земельных участков, имеющих строения коммерческого назначения, а также объявления с участками, имеющими существенные различия с объектом оценки», однако в представленной выборке имеется ряд объектов из вышеперечисленных, которые по данным Оценщика были исключены, к примеру:

- объявление № 7 (стр. 58) земельный участок с наличием на нем помещения под офис, магазин;

- объявление № 11 – земельный участок под коттеджную застройку, вид разрешённого использования – для размещения дачных участков;

- объявление № 18 (стр. 63) – земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства;

- объявление № 37 (стр. 70) – земельный участок, на котором расположено «строение площадью 335,90 кв. м. Функционирует магазин продукты и пекарня»;

- объявление № 48 (стр. 74) – «На участке находится кирпичное строение (действующий магазин)»;

- объявление №56, №57, №58, №59 (стр. 77-79) – земельные участки под производственной базой и т.д.

Исходя из состава выборки можно судить о том, что вывод на стр. 124 не корректен в отношении состава выборки, а соответственно, и в отношении представленного диапазона цен.

б) В разделе 5.2. (стр. 17-20) указана зона градостроительного зонирования СХ-2, в которой расположен объект оценки, по данным ПЗЗ «МО Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области» (далее – Правила землепользования и застройки), согласно которой, одним из основных видов разрешенного использования является пункт 27. Заготовка древесины. Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов, что соответствует ВРИ по документу.

Вместе с тем, в Отчете представлена информация по данным ПЗЗ для объектов-аналогов, в соответствии с которой, объект-аналог №1 расположен в зоне СХ-2 (зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения), объект-аналог №2 расположен в зоне ИТ-2 (зона размещения объектов автомобильного транспорта), объект-аналог №3 в зоне ИТ-3 (зона транспортной инфраструктуры), данные зоны не предусматривают размещения производства по заготовке древесины, ее переработки. Зоны ИТ-2 и ИТ-3 предназначены для размещения объектов обслуживания транспорта (спорт, культура, деловое управление, заправки, мойки, гаражи, автомобильные дороги, ж/д пути, стоянки, дорожный отдых и т.п.) К какому из представленных возможных видов разрешенного использования Оценщик отнес объекты-аналоги не указано, сказано лишь, что «по мнению оценщика, их можно использовать в тех же целях что и объект оценки (т.е. заниматься производственной деятельностью, и построить склад)». Однако, на данном земельном участке по данным Единого государственного реестра недвижимости расположена ремонтная мастерская с кадастровым номером 46:25:101901:75.

в) На стр. 155 по тексту Отчета указано, что земельный участок с кадастровым номером 46:11:120502:6 из категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования (далее – ВРИ) - для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, по документу-для сельскохозяйственного производства, тогда как по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru> (далее – ПКК) ВРИ – для строительства шинного центра.

г) По подобранному объекту-аналогу №2 в объявлении указана площадь 36 000 кв. м., что отражено в таблице 9.1. стр. 143, но в дальнейших расчетах, в таблице 9.2. стр. 161 используется площадь 24 745 кв. м. (по данным ПКК), со стоимостью, указанной в объявлении - 3 500 000 руб.

Из-за указанного противоречия возникает вопрос корректности применения данного объекта-аналога, а также почему Оценщик выбирает общую стоимость объекта из объявления, а не УПС из объявления.

2. Отчет не соответствует требованию пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного

приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3): «Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена». (страница 162 Отчета)

Данные о наличии негативных инженерно-геологических условий отсутствуют, так как к данному Отчету не приложены фотографии объекта оценки, хотя осмотр был произведен 14.09.2019, что указано на стр. 11, подтверждения наличия сложного рельефа объекта оценки нет, вместе с тем это параметр, в данном случае, существенно влияющий на стоимость, ввиду того, что понижающая стоимость корректировка составила 0,79 (стр. 162). Наличие многолетних насаждений на небольшой части участка подтверждается данными ПКК, однако корректировка представлена в Справочника оценщика недвижимости, под ред. Лейфер Л.А. «Земельные участки, часть 1,2 – 2018», который использует Оценщик, именно для рельефа участка.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:01:000000:102
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:01:000000:102 площадью 576 000 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «в целях производства сельскохозяйственной продукции (выращивание сельскохозяйственных культур)», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Беловский, с/с Корочанский, определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 23.11.2020 № 240/11-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	3 254 400,00 (5,65)	2 106 000,00 (3,66)	-35,3

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «в целях производства сельскохозяйственной продукции (выращивание сельскохозяйственных культур)» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 01:010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Льговский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПКС (5,65 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках **доходного подхода**.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты.**

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;

- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);

- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;

- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);

- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;

- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;

- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	40,17	40,17	69,90	61,47	476,07

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,11	1,82	0,82	0,85	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,898
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,008
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,094

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Курская область)» → вкладка «Курская область I АЗ»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:01:000000:102 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора

А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ
к отчету от 19.11.2020 № 240/11-20
об определении рыночной стоимости
земельного участка общей площадью 576000 кв. м.,
кадастровый номер: 46:01:000000:102, расположенного по адресу:
Курская область, Беловский район, Корочанский с/с
(далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

Оценщик:

1. Отчет не соответствует требованию подпункта б) пункта 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». (страницы 73-74 Отчета).

На стр. 73-74 Отчета в таблице 23 объект-аналог № 2, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>, представляет собой земельный участок, всю площадь которого покрывают многолетние насаждения. В Отчете об этом не сказано, однако, при применении данного объекта-аналога, данное обстоятельство необходимо учитывать, провести анализ влияния данного фактора на стоимость и внести соответствующую корректировку.

Так, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки на стр. 132-133 имеется корректировка на функциональное назначение земельного участка, где участки разделены на пашни, участки под кормовые угодья и участки под многолетние насаждения.

В Отчете имеется опечатка - на стр. 69 Отчета, где идет описание методов расчета в рамках сравнительного подхода, для метода распределения указано описание метода выделения.

И.о. директора

А.А. Кардашов

Замечания к Отчету №240/11-20
ЗУ кад.ном. 46:01:000000:102

В электронной версии нет номера отчета и даты (техническая ошибка).

В таблице 17 на стр.52 (поз.15) и в расчетной таблице 23 на стр.73 отчета неправильно идентифицирован объект, выбранный в качестве аналога №3.

Земельный участок, выставленный на продажу, имеет другой кадастровый номер 46:28:021004:45.

При этом площадь, вид сельхозугодий и цена предложения в отчете указаны правильно.

Выявленное несоответствие не привело к ошибке в определении рыночной стоимости объекта оценки.

Нарушение требований Ст.11 Федерального закона от 29.07.1998г №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение».

З.М.Коптева

Оценщик

«28» декабря 2020 г.

исх. №б/н

В комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при Комитете по управлению имуществом Курской области

пояснения к отчету №240/11-20

об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 576000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:000000:102, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Корочанский с/с от «23» ноября 2020 года

Отчет №240/11-20 об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 576000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:000000:102, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Корочанский с/с от «23» ноября 2020 года, содержит техническую ошибку при описании аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. Ошибочно указан кадастровый номер участка-аналога №2 (46:28:021003:97, 46:28:021003:98, 46:28:021003:101). Верный кадастровый номер многоконтурного участка-аналога №2 - 46:28:021004:45. Данная ошибка не влияет на расчеты и итоговый результат определения рыночной стоимости, т.к. адрес аналога, его площадь, категория земель, разрешенное использование и другие ценообразующие характеристики указаны верно.

При формировании pdf-версии отчета №240/11-20 об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 576000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:000000:102, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Корочанский с/с от «23» ноября 2020 года, произошел технический сбой, в результате которого на титульном листе не отображается текстовая информация. Прошу заменить CD-диск с электронной версией отчета, подписанного ЭЦП, предоставленный ранее, на CD-диск с исправленной электронной версией отчета подписанного ЭЦП.

С уважением,
оценщик



ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:01:030602:13
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:01:030602:13 площадью 487 000 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Беловский, с/с Бобравский, КФХ «Январь», определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 23.11.2020 № 241/11-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	2 751 550,00 (5,65)	2 045 000,00 (4,20)	-25,7

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Львовский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПС (5,65 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках доходного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты.**

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;

- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);

- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;

- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);

- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;

- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;

- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	40,17	40,17	69,90	61,47	476,07

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,11	1,82	0,82	0,85	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,898
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,008
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,094

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Курская область)» → вкладка «Курская область I АЗ»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:01:030602:13 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 19.11.2020 № 24/11-20

об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью
487000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030602:13,
расположенного по адресу:
Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ «Январь»
(далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

Оценщик:

1. Отчет не соответствует требованию подпункта б) пункта 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». (страницы 72-73 Отчета).

На стр. 72-73 Отчета в таблице 23 объект-аналог № 2, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>, представляет собой земельный участок, всю площадь которого покрывают многолетние насаждения. В Отчете об этом не сказано, однако, при применении данного объекта-аналога, данное обстоятельство необходимо учитывать, провести анализ влияния данного фактора на стоимость и внести соответствующую корректировку.

Так, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки на стр. 132-133 имеется корректировка на функциональное назначение земельного участка, где участки разделены на пашни, участки под кормовые угодья и участки под многолетние насаждения.

На стр. 68 Отчета, где идет описание методов расчета в рамках сравнительного подхода, для метода распределения указано описание метода выделения.

И.о. директора



А.А. Кардашов

Замечания к Отчету №241/11-20
ЗУ кад.ном. 46:01:030602:13

В электронной версии нет номера отчета и даты (техническая ошибка).

В таблице 17 на стр.51 (поз.15) и в расчетной таблице 23 на стр.72 отчета неправильно идентифицирован объект, выбранный в качестве аналога №3.

Земельный участок, выставленный на продажу, имеет другой кадастровый номер 46:28:021004:45.

При этом площадь, вид сельхозугодий и цена предложения в отчете указаны правильно.

Выявленное несоответствие не привело к ошибке в определении рыночной стоимости объекта оценки.

Нарушение требований Ст.11 Федерального закона от 29.07.1998г №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение».

З.М.Коптева

Оценщик

«28» декабря 2020 г.

исх. №б/н

В комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при Комитете по управлению имуществом Курской области

пояснения к отчету №241/11-20

об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 487000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030602:13, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ «Январь» от «23» ноября 2020 года

Отчет №241/11-20 об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 487000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030602:13, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ «Январь» от «23» ноября 2020 года, содержит техническую ошибку при описании аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. Ошибочно указан кадастровый номер участка-аналога №2 (46:28:021003:97, 46:28:021003:98, 46:28:021003:101). Верный кадастровый номер многоконтурного участка-аналога №2 - 46:28:021004:45. Данная ошибка не влияет на расчеты и итоговый результат определения рыночной стоимости, т.к. адрес аналога, его площадь, категория земель, разрешенное использование и другие ценообразующие характеристики указаны верно.

При формировании pdf-версии отчета №241/11-20 об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 487000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030602:13, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ «Январь» от «23» ноября 2020 года, произошел технический сбой, в результате которого на титульном листе не отображается текстовая информация. Прошу заменить CD-диск с электронной версией отчета, подписанного ЭЦП, предоставленный ранее, на CD-диск с исправленной электронной версией отчета, подписанного ЭЦП.

С уважением,
оценщик



ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объектов оценки с кадастровыми номерами
46:04:140701:1, 46:04:140701:2, 46:04:140701:4
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами:

46:04:140701:1 площадью 590 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного использования», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Горшеченский, с/с Старороговский, д. Залесье;

46:04:140701:2 площадью 730 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного использования», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Горшеченский, с/с Старороговский, д. Залесье, ул. Колхозная, дом 11;

46:04:140701:4 площадью 610 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного использования», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Горшеченский, с/с Старороговский, с. Старое Роговое, ул. Центральная, дом 1;

определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующих кадастровых стоимостей и рыночных стоимостей, установленных в отчете об оценке от 30.11.2020 № 30/11/20.

Дата определения стоимостей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	46:04:140701:1	3 481 000,00 (5,90)	2 100 000,00 (3,56)	-39,7
01.01.2018	46:04:140701:2	4 307 000,00 (5,90)	2 590 000,00 (3,55)	-39,9
01.01.2018	46:04:140701:4	3 599 000,00 (5,90)	2 171 000,00 (3,56)	-39,7

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельные участки при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного использования» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) были отнесены к 1 сегменту

«Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 01:010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому Вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Льговский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПКС (5,90 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 1 сегменту, в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках доходного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО методом капитализации земельной ренты.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось с помощью массовой оценки по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;

- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);

- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;

- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);

- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;

- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;

- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы (далее – ЦОФ):

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	38,43	38,43	63,41	56,11	441,20

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	1,49	1,33	0,58	0,56	5,11

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,642
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,333
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,028

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в Отчете об итогах ГКО в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (хоз-ва Горшеченского р-на)» → вкладка «к-з Новая Жизнь»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельным участкам с кадастровыми номерами 46:04:140701:1, 46:04:140701:2, 46:04:140701:4 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ПОЯСНЕНИЯ

ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 46:11:170606:267 (далее – Пояснения)

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 46:11:170606:267 площадью 3 957 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «объекты придорожного сервиса», расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Рышковский сельсовет, определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Курской области от 03.09.2019 № 01_ПРОМ_ООТнО_ВФ_2019 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 23.11.2020 № 171/04-20-3.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2019	1 451 902,44 (366,92)	760 000,00 (192,06)	-47,7

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «объекты придорожного сервиса» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность», к подсегменту 04:099 «Объекты придорожного сервиса». Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Производственная деятельность», согласно которому первичный рынок данного сегмента содержит информацию о 160 сделках, заключенных в 2017

году, и 107 сделках, заключенных в 2018 году. На вторичном рынке недвижимости было собрано 48 предложений в 2017 году и 139 предложений в 2018 году. Также была проанализирована информация о 30 объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области с 2017 годом определения кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и о 11 объектах недвижимости – с 2018 годом.

Полная информация о собранных объектах недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

Проведенный анализ первичного, вторичного рынка и объектов, кадастровая стоимость которых была оспорена, позволяет сделать вывод о малой активности рынка.

Средневзвешенное по площади значение УЩ (УПС) незастроенных земельных участков в 2017 году составило:

- для первичного рынка – 10,62 руб./кв. м в диапазоне от 1,52 до 78,00 руб./кв. м (для сделок-купли-продажи);

- для вторичного рынка – 81,27 руб./кв. м. в диапазоне от 20,35 до 4 818,18 руб./кв. м; 78,4% объектов сосредоточено в диапазоне от 20,35 до 500,28 руб./кв. м;

- для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена – 583,91 руб./кв. м в диапазоне от 129,80 до 1 769,13 руб./кв. м; 72,4% объектов находятся в диапазоне от 199,92 до 1 160,26 руб./кв. м.

Средневзвешенное по площади значение УПС застроенных земельных участков в 2018 году составило:

- для первичного рынка – 56,06 руб./кв. м в диапазоне от 3,50 до 224,93 руб./кв. м (для сделок-купли-продажи); 70,0% объектов находятся в диапазоне от 21,82 до 135,30 руб./кв. м;

- для вторичного рынка – 95,36 руб./кв. м в диапазоне от 16,79 до 11 127,60 руб./кв. м; 84,0% объектов сосредоточено в диапазоне от 16,79 до 500,28 руб./кв. м;

- для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена – 737,75 руб./кв. м в диапазоне от 184,15 до 1 794,53 руб./кв. м; 72,7% объектов находятся в диапазоне от 302,62 до 1 160,50 руб./кв. м.

Средневзвешенное по площади значение УПС застроенных земельных участков (зданий с земельными участками) по результатам анализа информации, характеризующей состояние вторичного рынка в 2018 году, составило 8 689,94 руб./кв. м в диапазоне от 317,40 до 37 686,05 руб./кв. м; 63,3% объектов находятся в более узком диапазоне от 3 500,00 до 18 723,93 руб./кв. м.

На основании проведенного анализа и установленных диапазонов цен (стоимостей) в расчетах земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность» принято решение использовать данные по незастроенным земельным участкам за 2017 и 2018 годы первичного, вторичного рынков и объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Часть 1. с. 263-285).

Таким образом, полученное значение УПКС (366,92 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 6 сегменту (подсегмент 04:099), в рамках Отчета об итогах ГКО присвоен код расчета 06_ПД_4ОГ_1.4.

В соответствии с пунктом 7.1.1 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 06_ПД_4ОГ_1.4 проводилось в рамках сравнительного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось методом типового (эталонного) объекта недвижимости в соответствии с последовательностью, установленной пунктом 7.2.2 МУ о ГКО. При этом определение кадастровой стоимости выбранных эталонных земельных участков осуществлялось в рамках индивидуального расчета согласно главе VIII МУ о ГКО.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью массовой оценки по причине большого количества объектов оценки в оценочной группе (103 земельных участка) и возможности их группировки по территориальному признаку и диапазонам площадей.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
- определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- проводится типологизация объектов недвижимости;
- формируется эталонный объект недвижимости;
- определяется стоимость 1 кв. м эталонного объекта недвижимости, с последующим применением полученного значения для соответствующей группы (подгруппы) объектов оценки.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков 4 оценочной группы 6 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Часть 2. с.161-181).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
2.3.1	Удельные показатели стоимости объектов-аналогов (далее – ОА) до проведения корректировок, руб./кв. м	ОА № 1=183,80; ОА № 2=250,00; ОА № 3=250,00; ОА № 4=261,00; ОА № 5=261,00; ОА № 6=263,64; ОА № 7=230,19; ОА № 8=302,62; ОА № 9=390,00; ОА № 10=450,00;	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результаты телефонных переговоров с продавцами и их представителями; 2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
		ОА № 11=470,00; ОА № 12=476,72.	официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html). 3. Отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области.
2.3.2	Тип сделки (предложения)	Объект оценки (далее – ОО) – сделка. ОА №№ 1-6, 19-12 – предложение-продажа; ОА №№ 7,8 – сделка-купля-продажа.	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результаты телефонных переговоров с продавцами и их представителями; 2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html). 3. Отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области.
2.3.3	Сведения о местоположении (величина средней заработной платы), руб.	ОО=31 203,97. ОА № 1=24 467,48; ОА №№ 2, 3=24 657,94; ОА №№ 4- 6=24 501,02; ОА №№ 8- 12=31 203,97	1. Официальные данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области. (http://kurskstat.gks.ru). 2. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета
2.3.4	Площадь объекта недвижимости (земельного участка), кв. м	ОО=3 866,54. ОА № 1=1 469; ОА №№ 2, 3, 9, 11=10 000,00; ОА №№ 4, 5=1 500,00; ОА № 6=5 500,00; ОА № 7=17 792,00; ОА № 8=2 492,00; ОА № 10=15 000,00; ОА № 12=3 566,00	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области. 3. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			<p>власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html).</p> <p>4. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта».</p>
2.3.5	Сведения об инженерной инфраструктуре	<p>ОО – Э, В. ОА №№ 1-6, 9, 11, 12 – отсутствуют; ОА №№ 7, 8 – Э, Г, В; ОА № 10 – Э, Г.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo. 3. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области. 4. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования в растровом и векторном форматах, предоставленные комитетом строительства и архитектуры Курской области, а также размещенные на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования. 5. Ортофотопланы, содержащиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. 6. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.

Построенная итоговая модель, которая применялась для расчета УПКС объектов оценки, упрощенно имеет вид:

УПКС = УПКС эталонного объекта для сформированной подгруппы, который определялся как средневзвешенное значение УПС ОА с учетом проведенных корректировок первой и второй групп ценообразующих факторов.

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «6 сегмент» → файл «06_ПД_4ОГ» → вкладка «06_ПД_4ОГ_1.4.»).

На основании вышесказанного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:11:170606:267 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:01:030600:2
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:01:030600:2 площадью 334 000 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Беловский, с/с Бобравский, КФХ «Яблоко», определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 24.11.2020 № 242/11-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	1 887 100,00 (5,65)	1 408 000,00 (3,66)	-25,4

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости I сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Львовский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости I сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПС (5,65 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к I сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках доходного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО методом капитализации земельной ренты.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью массовой оценки по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;
- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);
- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;
- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);
- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;
- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	40,17	40,17	69,90	61,47	476,07

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,11	1,82	0,82	0,85	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,898
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,008
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,094

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть I. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

б) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Курская область)» → вкладка «Курская область I АЗ»).

На основании вышесказанного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:01:030600:2 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 19.11.2020 № 242/11-20

об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 334 000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ «Яблоко»
(далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

Оценщик:

1. Отчет не соответствует требованию подпункта б) пункта 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». (страницы 73-74 Отчета).

На стр. 73-74 Отчета в таблице 23 объект-аналог № 2, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>, представляет собой земельный участок, всю площадь которого покрывают многолетние насаждения. В Отчете об этом не сказано, однако, при применении данного объекта-аналога, данное обстоятельство необходимо учитывать, провести анализ влияния данного фактора на стоимость и внести соответствующую корректировку.

Так, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки на стр. 132-133 имеется корректировка на функциональное назначение земельного участка, где участки разделены на пашни, участки под кормовые угодья и участки под многолетние насаждения.

В Отчете имеются опечатки - в разделе «Основные экономические показатели Российской Федерации» (стр. 30), предположительно, используя функцию автозамены, по тексту написано – «Яблоко-февраль 2017г. было снижение - 0,3%). В январе-феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей (Яблоко - +4,7%, февраль - +1,9%)», в таблице №11 (стр. 31) «Яблоко декабрь 2017», аналогично на

стр. 35-39, необходимо исправить опечатку, которая встречается в содержании всего раздела.

На стр. 69 Отчета, где идет описание методов расчета в рамках сравнительного подхода, для метода распределения указано описание метода выделения.

И.о. директора



А.А. Кардашов

Замечания к Отчету №242/11-20
ЗУ кад.ном. 46:01:030600:2

В электронной версии нет номера отчета и даты (техническая ошибка).

В таблице 17 на стр.52 (поз.15) и в расчетной таблице 23 на стр.73 отчета неправильно идентифицирован объект, выбранный в качестве аналога №3.

Земельный участок, выставленный на продажу, имеет другой кадастровый номер 46:28:021004:45.

При этом площадь, вид сельхозугодий и цена предложения в отчете указаны правильно.

Выявленное несоответствие не привело к ошибке в определении рыночной стоимости объекта оценки.

Нарушение требований Ст.11 Федерального закона от 29.07.1998г №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение».

З.М.Коптева

Оценщик

«28» декабря 2020 г.

исх. №б/н

В комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при Комитете по управлению имуществом Курской области

пояснения к отчету №242/11-20

об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 334000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ "Яблоко" от «24» ноября 2020 года

Отчет №242/11-20 об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 334000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ "Яблоко" от «24» ноября 2020 года, содержит техническую ошибку при описании аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. Ошибочно указан кадастровый номер участка-аналога №2 (46:28:021003:97, 46:28:021003:98, 46:28:021003:101). Верный кадастровый номер многоконтурного участка-аналога №2 - 46:28:021004:45. Данная ошибка не влияет на расчеты и итоговый результат определения рыночной стоимости, т.к. адрес аналога, его площадь, категория земель, разрешенное использование и другие ценообразующие характеристики указаны верно.

При формировании pdf-версии отчета №242/11-20 об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 334000 кв. м., кадастровый номер: 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ "Яблоко" от «24» ноября 2020 года, произошел технический сбой, в результате которого на титульном листе не отображается текстовая информация. Прошу заменить CD-диск с электронной версией отчета, подписанного ЭЦП, предоставленный ранее, на CD-диск с исправленной электронной версией отчета, подписанного ЭЦП.

С уважением,
оценщик



ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объектов оценки с кадастровыми номерами
46:01:070402:3, 46:01:040405:8, 46:01:000000:270
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами:

46:01:070402:3 площадью 345 000 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская область, р-н Беловский, Ильковский сельсовет;

46:01:040405:8 площадью 1 189 000 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «для ведения крестьянского фермерского хозяйства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Беловский, с/с Вишневатский;

46:01:000000:270 площадью 12 523 500 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская область, р-н Беловский, Ильковский сельсовет; определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующих кадастровых стоимостей и рыночных стоимостей, установленных в отчете об оценке от 08.10.2020 № 09-2/01-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	46:01:070402:3	1 949 250,00 (5,65)	1 407 000,00 (4,08)	-27,8
01.01.2018	46:01:040405:8	6 717 850,00 (5,65)	4 291 000,00 (3,61)	-36,1
01.01.2018	46:01:000000:270	70 757 775,00 (5,65)	43 784 000,00 (3,50)	-38,1

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО) при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке:

- земельные участки с кадастровыми номерами 46:01:070402:3, 46:01:000000:270 на основании вида разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного производства» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) были отнесены к I сегменту

«Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 01:010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060»;

- земельный участок с кадастровым номером 46:01:040405:8 на основании вида разрешенного использования (по документу) «для ведения крестьянского фермерского хозяйства» был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Льговский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПКС (5,65 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках доходного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты.**

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;

- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);

- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;

- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);

- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;

- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы (далее – ЦОФ):

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	40,17	40,17	69,90	61,47	476,07

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,11	1,82	0,82	0,85	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,898
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,008
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,094

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Ибсова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

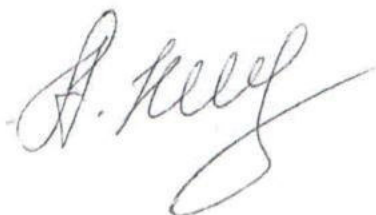
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Курская область)» → вкладка «Курская область I АЗ»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельным участкам с кадастровыми номерами 46:01:070402:3, 46:01:040405:8, 46:01:000000:270 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ
к отчету от 19.11.2020 № 242/11-20
об определении рыночной стоимости об
определении рыночной стоимости 3-х земельных участков,
расположенных в Беловском районе Курской области
(далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

Оценщик:

1. Отчет не соответствует требованию подпункта б) пункта 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». (страницы 78-79 Отчета).

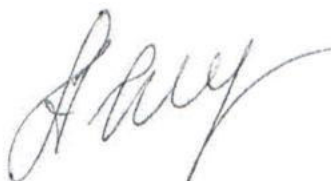
На стр. 78-79 Отчета в таблице 24 объект-аналог № 2, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.gosreestr.ru>, представляет собой земельный участок, всю площадь которого покрывают многолетние насаждения. В Отчете об этом не сказано, однако, при применении данного объекта-аналога, данное обстоятельство необходимо учитывать, провести анализ влияния данного фактора на стоимость и внести соответствующую корректировку.

Так, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки на стр. 132-133 имеется корректировка на функциональное назначение земельного участка, где участки разделены на пашни, участки под кормовые угодья и участки под многолетние насаждения.

Данное замечание к отчету от 13.02.2020 № 09_01-20 не учтено.

На стр. 74 Отчета, где идет описание методов расчета в рамках сравнительного подхода, для метода распределения указано описание метода выделения.

И.о. директора



А.А. Кардашов

Замечания к Отчету №09-2/01-20

В таблице 18 на стр.57 (поз.15) и в расчетной таблице 24 на стр.78 отчета неправильно идентифицирован объект, выбранный в качестве аналога №3.

Земельный участок, выставленный на продажу, имеет другой кадастровый номер 46:28:021004:45.

При этом площадь, вид сельхозугодий и цена предложения в отчете указаны правильно.

Выявленное несоответствие не привело к ошибке в определении рыночной стоимости объектов оценки.

Нарушение требований Ст.11 Федерального закона от 29.07.1998г №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение».

З.М.Коптева

Оценщик

«28» декабря 2020 г.

исх. №б/н

В комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Курской области при Комитете по управлению имуществом Курской области

пояснения к отчету №09-2/01-20

об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков, расположенных в Беловском районе Курской области от «08» октября 2020 года

Отчет №09-2/01-20 об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков, расположенных в Беловском районе Курской области, от «08» октября 2020 года, содержит техническую ошибку при описании аналога №2, использованного в рамках сравнительного подхода. Ошибочно указан кадастровый номер участка-аналога №2 (46:28:021003:97, 46:28:021003:98, 46:28:021003:101). Верный кадастровый номер многоконтурного участка-аналога №2 - 46:28:021004:45. Данная ошибка не влияет на расчеты и итоговый результат определения рыночной стоимости, т.к. адрес аналога, его площадь, категория земель, разрешенное использование и другие ценообразующие характеристики указаны верно.

С уважением,
оценщик



ПОЯСНЕНИЯ

ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 46:25:180002:12 (далее – Пояснения)

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:25:180002:12 площадью 30 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «сельскохозяйственное использование», расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет, определена на основании части 9 статьи 24 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) и пункта 12.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости, содержащейся в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 23.11.2020 № 13/1-11-01.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
12.07.2018	179 400,00 (5,98)	129 621,00 (3,83)	-27,7

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «сельскохозяйственное использование» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 01:010 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права

собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Львовский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПС (5,98 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках доходного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты.**

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;
- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – Перечень культур);
- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;
- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);
- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;
- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования I сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

Для расчета кадастровой стоимости земельного участка использовались материалы почвенных обследований территории бывшего колхоза Ленинского комсомола (41,51% кадастрового квартала), территории Фатежского муниципального района (58,49% кадастрового квартала) и следующие ценообразующие факторы соответственно:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	40,24	40,24	70,02	61,57	476,87
количественный	38,07	38,07	66,25	58,25	451,15

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	1,75	1,68	0,59	0,44	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,728
					0,725
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,140
					0,218
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,133
					0,057

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры. Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (хоз-ва Фатежского р-на)» → вкладка «к-з Ленинский комсомол» и папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Муниципальные районы)» → вкладка «Фатежский район»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:25:180002:12 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

Замечания к Отчету №13/1-11-01

Замечания к предыдущей версии отчета устранены частично.

1. В Сравнительном подходе аналог №3 не идентифицирован, его характеристики не подтверждены.
2. При расчете стоимости объекта доходным подходом поправки к ставкам аренды на местонахождение аналогов относительно областного центра не подтверждены рынком. В Справочнике оценщика недвижимости-2018 под ред.Л.А.Лейфера корректирующие коэффициенты для арендных ставок отсутствуют.

Нарушение требований п.5 ФСО №3:

- «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки»;

-«информация, приведенная в отчете, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

З.М.Коптева

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:16:080604:7
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:16:080604:7 площадью 348 000 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «для использования в целях сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская обл, район Обоянский, с/с Рыбино-Будский, определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 01.12.2020 № 01/12/20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	1 245 840,00 (3,58)	879 000,00 (2,53)	-29,4

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «для использования в целях сельскохозяйственного производства» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 01:050 «Садоводство в целом – выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Льговский, Медвенский, Рьльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПКС (3,58 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках доходного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО методом капитализации земельной ренты.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью массовой оценки по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;

- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);

- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;

- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;

- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);

- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;

- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;

- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;

- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	37,62	37,62	62,07	54,92	431,87

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,00	2,01	1,54	0,85	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,620
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,292
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,088

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160 с.

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Муниципальные районы)» → вкладка «Обоянский район»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:16:080604:7 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ

к Отчету от 01.12.2020 № 01/12/20

об определении рыночной стоимости земельного участка
с кадастровым номером 46:16:080604:7 площадью 348 000 кв.м,
расположенного по адресу: Курская область, Обоянский район, Рыбино-
Будский сельсовет (далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

Оценщик:

1. Отчет не соответствует требованию подпункту и) пункта 8 ФСО № 3: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки» (страницы 103, 132-133 Отчета).

а) При определении корректировки на фактор масштаба в рамках сравнительного подхода Оценщиком использовался график зависимости удельной цены от площади земельного участка, классифицируемого как залежь (доверительный интервал), представленный на странице III «Справочника оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (далее – Справочник оценщика 2018 года).

На странице 99 данного справочника обращено особое внимание на то, что данные модели ограничиваются минимальной площадью, различной для каждого класса земельных участков. Не следует экстраполировать при меньшей площади объекта оценки и/или объекта аналога. В противном случае, модель выдаст неверные результаты корректировки.

Для данной модели ограничение по минимальной площади составляет 10 га. Площади подобранных объектов-аналогов №№ 1, 2, 5 составляют 4,12; 3,34; 3,08 га соответственно и находятся вне допустимого диапазона для применения

указанной зависимости (с. 103 Отчета). Проведение корректировки на общую площадь с использованием коэффициента торможения для указанных случаев является ошибочным.

б) Одним из основных принципов в оценочной деятельности является принцип достаточности используемой информации, в том числе согласно подпункту а) пункта 22 ФСО № 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно общепризнанным в оценочной практике рекомендациям, указанным, в частности, в учебном пособии В.Е. Кацмана, И.В. Косоруковой, А.Ю. Родина «Основы оценочной деятельности»: 2-е изд. (далее – Рекомендации) количество необходимых объектов-аналогов находится в зависимости от количества факторов, по которым происходит сравнение (корректировка) объектов (таблица 2).

Таблица 2

Количество ЦОФ с проведенными ненулевыми корректировками (m)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Минимально необходимое количество ОА (n)	3	5	6	8	9	10	12	13	14	15

Так, при использовании 5 факторов в рамках сравнительного подхода (с 132-133 Отчета), необходимое количество объектов-аналогов составляет 9. Таким образом, достаточность использования оценщиком 5 объектов-аналогов в Отчете ничем не обоснована, а исходя из Рекомендаций является недостаточной (не репрезентативной) выборкой для оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. Представленные Рекомендации носят характер предложения возможного обоснования количества объектов-аналогов, которые применяются в расчетах.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:04:090407:1
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:04:090407:1 площадью 790 000 кв.м и видом разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного использования», расположенного по адресу: Курская обл., р-н Горшеченский, Новомеловский сельсовет, определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 17.12.2020 № 17/12/20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	5 514 200,00 (6,98)	2 780 000 (3,52)	-49,6

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного использования» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 02:022 «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Льговский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть I. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПС (6,98 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках доходного подхода.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты.**

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;
- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);
- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;
- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);
- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;
- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2, с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	42,42	42,42	70,00	61,94	487,02

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./кв.м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	1,49	1,33	0,58	0,56	5,11

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,615
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,302
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,083

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (хоз-ва Горшеченского р-на)» → вкладка «к-з Памяти Ильича»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:04:090407:1 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов