



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 1

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

26 января 2021 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

Исполнительный директор Ассоциации «Совет
муниципальных образований Курской области»

Браткеев
Владимир Михайлович

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

Присутствовали:

Маслобоева Ольга Евгениевна – начальник отдела определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов и контроля качества определения кадастровой стоимости ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»;

– оценщик по заявлению

– оценщик по заявлениям ИП Главы КФХ

, ИП Главы КФХ

, ИП Главы КФХ

, ИП Главы КФХ

Повестка дня:

1. Рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:11:050502:14, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневы сельсовет, д. Ворошнево.
2. Рассмотрение заявления ИП Главы КФХ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:01:030602:13, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Январь».
3. Рассмотрение заявления ИП Главы КФХ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:01:030503:11, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Василек».
4. Рассмотрение заявления ИП Главы КФХ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:01:000000:102, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Корочанский сельсовет.
5. Рассмотрение заявления ИП Главы КФХ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:01:030600:2, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Яблоко».
6. Рассмотрение заявления 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, Вишневы сельсовет;
 - с кадастровым номером 46:01:000000:270, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Ильковский сельсовет.
7. Рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:
 - с кадастровым номером 46:16:080604:7, расположенного по адресу: Курская область, Обоянский район, Рыбино-Будский сельсовет.
8. Рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

– с кадастровым номером 46:02:010101:317, расположенного по адресу: Курская область, Большесолдатский район, Большесолдатский сельсовет, с. Большое Солдатское.

Председателем объявляется заседание открытым.

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

Заседание объявляется продолженным.

1. По первому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление _____ 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: 46:11:050502:14;

адрес (местоположение): Курская область, Курский район, Ворошневский сельсовет, д. Ворошнево.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2019 в отчете №К-01/10/20 от 22.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком ООО «Независимая экспертная организация «Эксперт-партнер» _____ (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»).

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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет №К-01/10/20 от 22.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка выполнен с нарушениями требований ФСО №3 и №7 (письменные замечания прилагаются).

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления _____ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:170606:267, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневский сельсовет, д. Ворошнево.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ПРОТИВ»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято большинством голосов.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление _____ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:170606:267, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневский сельсовет, д. Ворошнево.

2. По второму вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление ИП Главы КФХ [REDACTED] 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 №241-2/11-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком [REDACTED]. (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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что отчет №241-2/11-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

Члены Комиссии и [REDACTED] приняли участие в обсуждении выявленных замечаний и в определении рыночной стоимости земельного участка.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Главы КФХ [REDACTED] 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»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ПРОТИВ»

принято большинством голосов.

РЕШИЛИ:

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

3. По третьему вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление ИП Главы КФХ [REDACTED] об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:01:030503:11;

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

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 в отчете №289/12-20 от 25.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком _____ (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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что отчет №289/12-20 от 25.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

Члены Комиссии и _____ приняли участие в обсуждении выявленных замечаний и в определении рыночной стоимости земельного участка.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Главы КФХ _____ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:030503:11, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Василек».

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ПРОТИВ»

принято большинством голосов.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление ИП Главы КФХ _____ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:01:030503:11, расположенного по адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский сельсовет, КФХ «Василек».

4. По четвертому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление ИП Главы КФХ _____ 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 №240-2/11-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного

участка, составленном оценщиком _____ (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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что отчет №240-2/11-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

Члены Комиссии и _____ приняли участие в обсуждении выявленных замечаний и в определении рыночной стоимости земельного участка.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Главы КФХ _____ 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»
 - Браткеев В.М. – «ЗА»
 - Жиров Е.В. – «ЗА»
 - Залогин Н.Н. – «ЗА»
 - Коптева З.М. – «ПРОТИВ»
- принято большинством голосов.

РЕШИЛИ:

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

5. По пятому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление ИП Главы КФХ _____ 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 №242-2/11-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком _____ (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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что отчет №242-2/11-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

Члены Комиссии и _____, приняли участие в обсуждении выявленных замечаний и в определении рыночной стоимости земельного участка.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ИП Главы КФХ _____ 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»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ПРОТИВ»

принято большинством голосов.

РЕШИЛИ:

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

6. По шестому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление _____ 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, Вишневы 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 №09-3/01-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков, составленном оценщиком _____ (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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельных участков (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что отчет №09-3/01-20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков, составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

Члены Комиссии и . . . , приняли участие в обсуждении выявленных замечаний и в определении рыночной стоимости земельного участка.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления . . . 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»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ПРОТИВ»

принято большинством голосов.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление . . . 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.

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 седьмого и восьмого вопросов повестки дня.

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

7. По седьмому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление I . . . 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 №30/12/20 от 30.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком _____ (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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что замечаний к отчету №30/12/20 от 30.12.2020 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 46:16:080604:7, расположенного по адресу: Курская область, Обоянский район, Рыбино-Будский 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»
 Браткеев В.М. – «ЗА»
 Жиров Е.В. – «ЗА»
 Залогин Н.Н. – «ЗА»
 принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:16:080604:7, расположенного по адресу: Курская область, Обоянский район, Рыбино-Будский сельсовет, в размере его рыночной стоимости равной 880 000 руб., на момент определения его кадастровой стоимости (на 01.01.2018).

8. По восьмому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

На заседании рассматривается заявление _____ 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: 46:02:010101:317;
 адрес (местоположение): Курская область, Большесолдатский район, Большесолдатский сельсовет, с. Большое Солдатское.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2019 в отчете №26/12/20 от 26.12.2020 об определении рыночной стоимости земельного участка, составленном оценщиком _____ (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» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что замечаний к отчету №26/11/20 от 26.11.2020 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 46:02:010101:317, расположенного по адресу: Курская область, Большесолдатский район, Большесолдатский сельсовет, с. Большое Солдатское, 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»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:02:010101:317, расположенного по адресу: Курская область, Большесолдатский район, Большесолдатский сельсовет, с. Большое Солдатское, в размере его рыночной стоимости равной 1 860 000 руб., на момент определения его кадастровой стоимости (на 01.01.2019).

Заседание объявляется закрытым.

Председатель Комиссии,
заместитель председателя
комитета по управлению
имуществом Курской области



Д.А. Савин

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:11:050502:14
(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 46:11:050502:14 площадью 10 462 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «под производственную базу», расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневский с/с, д. Ворошнево 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_ООТиО_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 22.12.2020 № К-01/10/20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2019	2 237 821,80 (213,90)	1 527 000,00 (145,96)	-31,8

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 эксплуатации объектов промышленности» 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 06:000.

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 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 (213,90 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 6 сегменту (подсегмент 06:000), в рамках Отчета об итогах ГКО присвоен код расчета 06_ПД_2ОГ_2.2.4.

В соответствии с пунктом 7.1.1 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 06_ПД_2ОГ_2.2.4. 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 (469 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 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; ОА № 9=250,00.	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 официального сайта Российской Федерации для

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			<p>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=31 203,97. 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=16 423,50. 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> <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</p>

№ 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	Подъездные пути (наличие свободного подъезда к земельному участку)	<p>ОО – да. ОА № 1 – нет; ОА №№ 2-9 – да.</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 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	<p>ОО – ж/д пути отсутствуют. ОА №№ 1,2 – ж/д пути на участке; ОА №№ 3-9 – ж/д пути отсутствуют.</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> <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	<p>ОО – располагается в непосредственной близости. ОА № 1 – располагается на удалении; ОА №№ 2-9 – располагается в непосредственной близости.</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> <p>3. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p> <p>4. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p>

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			5. Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения». 6. Постановление Администрации Курской области от 28.07.2006 № 76 «Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Курской области».
2.3.8	Сведения об инженерной инфраструктуре	ОО – Э, В. ОА №№ 1-3,7,9 – отсутствуют; ОА №№ 4,5 – Э; ОА №№ 6,8 – Э, Г, В.	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.

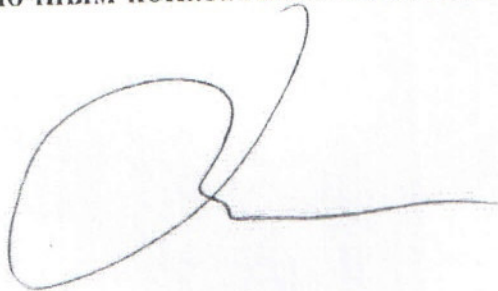
Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «6 сегмент» → файл «06_ПД_2ОГ_2» → вкладка «06_ПД_2ОГ_2.2.4.»).

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 46:11:050502:14 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

Замечания к Отчету №К-01/10/20,
выполненного ООО «Эксперт-партнер»

На стр.12 отчета в разделе 2.1. «Общие сведения об объекте оценки» указано, что «участок обеспечен коммуникации».

В разделе 4.5. «Основные выводы относительно рынка недвижимости объекта оценки» на стр. 51 отчета приведен перечень основных ценообразующих факторов, где сказано:

«Исходя из анализа сложившихся рыночных цен, существует зависимость рыночной стоимости земельных участков от ряда факторов:

- месторасположения
- площади
- состава передаваемых прав
- обременений
- от геометрической формы и ландшафта
- **наличие коммуникаций**
- расположения относительно автомагистрали
- дата предложения
- торг
- категория и назначение».

Однако, в разделе 6 отчета при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом отсутствует повышающая поправка на наличие инженерных коммуникаций на оцениваемом земельном участке.

В п 1.12 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.06.2017г №226, сказано:

«Земельный участок для целей Указаний считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Наличие магистральных инженерных коммуникаций (линии электропередач, магистральные трубопроводы, коллекторы и прочее), проходящих по самому земельному участку или вблизи его границ, не дает основания считать земельный участок инженерно обеспеченным.

При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям».

Так как рыночная стоимость земельного участка определяется для цели оспаривания его кадастровой стоимости, очевидно, фактор наличия инженерных коммуникаций необходимо учитывать.

Приведенные на стр.50 и 87 отчета обоснования неприменения поправок к стоимости земельного участка считаю ошибочными.

Во-первых, в отчете указано, что фактор наличия подключения к инженерным коммуникациям является ценообразующим.

Во-вторых, в отчете приведена статистическая информация официальных источников: Справочник оценщика недвижимости-2018 под ред.Лейфера Л.А. и Ассоциации «СтатРиэлт», подтверждающая влияние данного фактора на цены земельных участков.

В третьих, из приведенного в отчете текста видно, что отсутствует понимание существенного различия между расчетом стоимости инженерных сооружений, находящихся на земельном участке, и мерой влияния их наличия на рыночную стоимость участка.

В частности, в таблице 6 Справочника оценщика недвижимости -2018 часть 2, приведен перечень ценообразующих факторов, в том числе коммуникаций, и их «значимость», влияющая на цену земельного участка

Влияние фактора обеспеченности земельного участка инженерными коммуникациями – это не расчет стоимости инженерных сетей, как «отдельных объектов кадастрового учета».

Расчеты, приведенные в разделе «Сравнительный подход», выполнены с нарушением метода внесения корректировок (п.22-д ФСО №7): «...корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость».

Нарушение требований п.8- и ФСО №3:

«... В отчете должна быть... 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»



/З.М.Коптева/

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 земельного 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 30.12.2020 № 241-2/11-20.

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, 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 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 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);

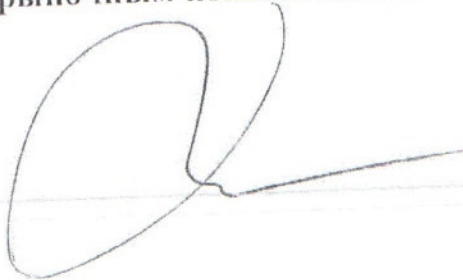
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

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.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 30.12.2020 № 241-2/11-20

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:

ИП Глава КФХ , ...

Исполнитель:


Оценщик К.

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 72, 78-79, 82 Отчета).

На стр. 72 Отчета в таблице № 23 объект-аналог № 2, как указано Оценщиком, находится рядом относительно автомобильной дороги с твердым покрытием, однако, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>), видно, что рядом дороги с твердым покрытием нет, имеются только грунтовые подъездные пути.

Вследствие чего, на в таблице № 33 на стр. 78-79, а также в таблице № 37 на стр. 82 к объекту-аналогу №2 корректировка по данному фактору должна быть положительной.

Директор



В.В. Коровкевич

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:01:030503:11
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:01:030503:11 площадью 197 000 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 «Василек», 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 25.12.2020 № 289/12-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	1 113 050,00 (5,65)	772 000,00 (3,92)	-30,6

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 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, 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 46:01:030503:11 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 25.12.2020 № 289/12-20
об определении рыночной стоимости
земельного участка общей площадью 197000 кв. м.,
кадастровый номер: 46:01:030503:11, расположенного по
адресу: Курская область, Беловский район, Бобравский с/с, КФХ "Василек"
(далее – Отчет)

Заказчик:

ИП Глава КФХ С

Исполнитель:

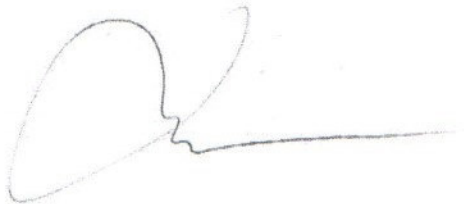
Оценщик Т

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 74, 80, 83 Отчета).

На стр. 74 Отчета в таблице № 23 объект-аналог № 2, как указано Оценщиком, находится рядом относительно автомобильной дороги с твердым покрытием, однако, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>), видно, что рядом дороги с твердым покрытием нет, имеются только грунтовые подъездные пути.

Вследствие чего, на стр. 80, а также в таблице № 35 на стр. 83 к объекту-аналогу №2 нет необходимости применять понижающую корректировку, так как он сопоставим с объектом оценки по данному фактору.

Директор



В.В. Коровкевич

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 30.12.2020 № 240-2/11-20.

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 I. 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);

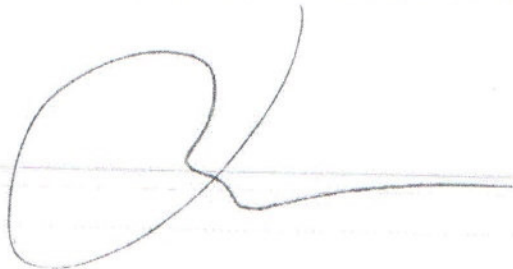
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

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.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 30.12.2020 № 240-2/11-20

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:

ИП Глава КФХ

Исполнитель:

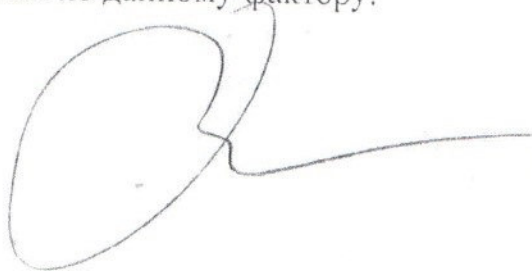
Оценщик

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 73, 79, 82 Отчета).

На стр. 73 Отчета в таблице № 23 объект-аналог № 2, как указано Оценщиком, находится рядом относительно автомобильной дороги с твердым покрытием, однако, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>), видно, что рядом дороги с твердым покрытием нет, имеются только грунтовые подъездные пути.

Вследствие чего, на стр. 79, а также в таблице № 35 на стр. 82 к объекту-аналогу №2 нет необходимости применять понижающую корректировку, так как он сопоставим с объектом оценки по данному фактору.

Директор



В.В. Коровкевич

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 30.12.2020 № 242-2/11-20.

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 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, Лыговский, 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 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 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);

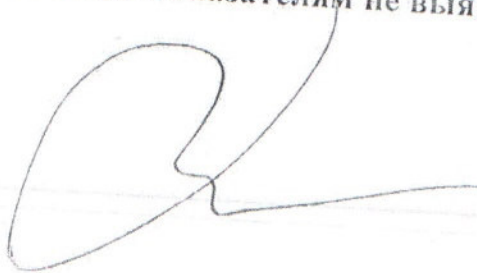
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

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 46:01:030600:2 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 30.12.2020 № 242-2/11-20

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:

ИП Глава КФХ

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 73-74, 80, 83 Отчета).

На стр. 73-74 Отчета в таблице № 23 объект-аналог № 2, как указано Оценщиком, находится рядом относительно автомобильной дороги с твердым покрытием, однако, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>), видно, что рядом дороги с твердым покрытием нет, имеются только грунтовые подъездные пути.

Вследствие чего, в расчетной таблице № 33 стр. 80, а также в таблице № 37 на стр. 83 к объекту-аналогу №2 необходимо применить повышающую корректировку, а не понижающую, как в Отчете.

Директор



В.В. Коровкевич

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 Вишневопольский;

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 30.12.2020 № 09-3/01-20.

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 1 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, Рылский, 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 УПКС (5,65 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 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 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. 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 земельным участкам с кадастровыми номерами 46:01:070402:3, 46:01:040405:8, 46:01:000000:270 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 30.12.2020 № 09-3/01-20
об определении рыночной стоимости 3-х земельных участков,
расположенных в Беловском районе Курской области
(далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

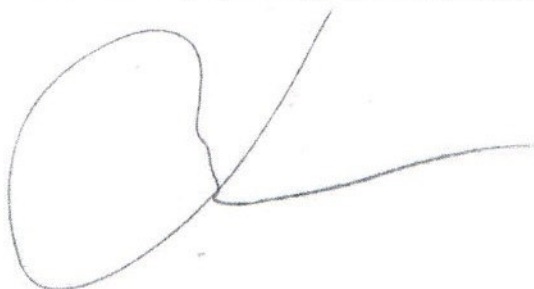
Оценщик

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 78, 84, 87 Отчета).

На стр. 78 Отчета в таблице № 24 объект-аналог № 2, как указано Оценщиком, находится рядом относительно автомобильной дороги с твердым покрытием, однако, по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.gosreestr.ru>), видно, что рядом дороги с твердым покрытием нет, имеются только грунтовые подъездные пути.

Вследствие чего, на стр. 84, а также в таблице № 36 на стр. 87 к объекту-аналогу №2 корректировка по данному фактору должна быть положительной.

Директор



В.В. Коровкевич

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 30.12.2020 № 30/12/20.

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)	880 000,00 (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 I 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 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, 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 I 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 (3,58 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	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 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);

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.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ
к Отчету от 30.12.2020 № 30/12/20
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:
ЧПО

Оценщик:

Замечания, представленные к отчету от 01.12.2020 №01/12/20 устранены,
новых замечаний нет.

Директор



В.В. Коровкевич

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:02:010101:317
(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 46:02:010101:317 площадью 12 599,82 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «в целях эксплуатации и обслуживания АЗС №52», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Большесолдатский, с/с Большесолдатский, с. Большое Солдатское, 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_ООТиО_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 26.12.2020 № 26/12/20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2019	3 651 301,84 (289,79)	1 860 000,00 (147,62)	-49,1

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 эксплуатации и обслуживания АЗС №52» 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 04:095 «Объекты придорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)».

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 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 (289,79 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 6 сегменту (подсегмент 04:095), в рамках Отчета об итогах ГКО присвоен код расчета 06_ПД_4ОГ_2.1.

В соответствии с пунктом 7.1.1 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 06_ПД_4ОГ_2.1. 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 (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=24 515,18. ОА № 1=24 467,48; ОА №№ 2, 3=24 657,94; ОА №№ 4-6=24 501,02; ОА № 7=24690,73; 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=13 079,93. 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

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			<p>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	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 группы 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_2.1.»).

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 46:02:010101:317 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор

В.В. Коровкевич