

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ БЮРО  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
(БУ ОО «МР БТИ»)

Ленина ул, д. 25, Орел, 302028 тел./факс: (486-2) 40-99-99

e-mail: nedvijimost@orel.ru, http://www.orelbtii.ru

« 28 » апреля 2020 г. Исх. № 57-01-24- 1566  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Разъяснения № 120  
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения, поступившего 27.03.2020г.,  
приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с  
кадастровым номером 57:16:0020201:127.

1. Общие сведения:

| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15 528 151,76                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2   | Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)                                                                                                                                                                                                                  | 01.01.2019 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.3   | Реквизиты отчета об итогах государственной кадастровой оценки, составленного в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»                                                                                                                          | Отчет № 1/2019 от 07.09.2019 г. об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Орловской области                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.4   | Полный электронный адрес размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»                                                                                                                                                                             | <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_service/s/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPvkssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxUehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null=/?restoreSessionState=true&amp;action=viewProcedure&amp;id=8341&amp;showRep=true">https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_service/s/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPvkssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxUehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null=/?restoreSessionState=true&amp;action=viewProcedure&amp;id=8341&amp;showRep=true</a> |
| 1.5   | Сведения о работнике бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, подготовившем отчет об итогах государственной кадастровой оценки                                                                                      | Давыдова Е.Н., Жигунова Е.А., Бурмистрова О.Н., Новиков А.Н., Косенкова Н.А., Громова Е. Н. (Таблица 1, стр. 15-17 Отчета Том 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.6   | Реквизиты акта определения кадастровой стоимости, составленного в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.7   | Сведения о работнике бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, определившим кадастровую стоимость в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.8   | Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | государственный реестр недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.9  | Дата подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения которого определена кадастровая стоимость по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда                                        | -                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.10 | Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда                                                                       | 01.01.2020 г.                                                                                                                                                                                                         |
| 1.11 | Сведения об органе, его местонахождении, официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адресе электронной почты, контактных телефонах, в который следует обращаться в отношении исчисления налогов, исчисляемых от кадастровой стоимости объекта недвижимости | Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Орлу; 302025, г.Орел, Московское шоссе, д.119; тел. 8-800-222-22-22;<br><a href="https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_40/">https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_40/</a> |

2. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена на основании следующей информации:

2.1. О характеристиках объекта недвижимости, с использованием которых была определена его кадастровая стоимость:

| № п/п  | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                  | Значение, описание                                                                                                                                                                                             |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.1  | Кадастровый номер объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | 57:16:0020201:127                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.2  | Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид)                                                          | Земельный участок                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.3  | Адрес объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                               | Орловская область, Глазуновский район, с/п Богородское, бывшее КСП «Богородское»                                                                                                                               |
| 2.1.4  | Описание местоположения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                             | Объект расположен в зоне сельскохозяйственного производства на удалении от населенных пунктов и объектов инфраструктуры, окружение – земли сельскохозяйственного назначения                                    |
| 2.1.5  | Площадь (для земельного участка, здания, помещения или машино-места) или иная основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки - для сооружения, объекта незавершенного строительства) объекта недвижимости | 268004 м <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                          |
| 2.1.6  | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок                                                                                                                                                           | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| 2.1.7  | Вид разрешенного использования объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                      | Для размещения промышленных объектов                                                                                                                                                                           |
| 2.1.8  | Назначение (для зданий, сооружений, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса), проектируемое назначение (для объектов незавершенного строительства) объекта недвижимости                                                       | -                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.9  | Этажность объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.10 | Материал наружных стен объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.11 | Обременения (ограничения) объекта недвижимости, использованные при определении кадастровой стоимости                                                                                                                                                                     | Публичных обременений (ограничений), которые должны учитываться при определении кадастровой стоимости согласно п. 1.11 Методических указаний, не зарегистрировано                                              |
| 2.1.12 | Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1.13 | Иные сведения об объекте недвижимости, использованные при определении кадастровой стоимости                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                              |



## 2.2. О рынке недвижимости:

| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2.1 | Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Земельные участки под производственную деятельность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.2.2 | Краткая характеристика особенностей функционирования сегмента рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости (с указанием на страницы отчета об итогах государственной кадастровой оценки, где содержится полная характеристика сегмента рынка объектов недвижимости, в том числе анализ рыночной информации о ценах сделок (предложений) в таком сегменте, затрат на строительство объектов недвижимости) | Сегмент рынка земельных участков под производственную деятельность является одним из наименьших на рынке земли и составляет на дату проведения кадастровой стоимости 6%.<br>В районах, удаленных от областного центра, данный сегмент рынка характеризуется низкой активностью, либо практически отсутствует. Ценовой диапазон достаточно широк, что обусловлено различным набором характеристик, влияющих на стоимость. Минимальные значения цен наблюдаются по объектам, удаленным от областного и районного центров с неразвитой транспортной и инженерной инфраструктурой.<br>Полная характеристика данного сегмента рынка представлена в п. 4.3.9 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 139-148 |
| 2.2.3 | Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ценовое зонирование для земельных участков под производственную деятельность не проводилось                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 2.3. Перечень ценообразующих факторов, использованных для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, их значения и источники сведений о них:

| № п/п | Наименование                                                                            | Значение   | Источник                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3.1 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе                          | 11721 чел. | 1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Глазуновский район<br>2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 6 сегмент |
| 2.3.2 | СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | 26 км      | 1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Глазуновский район<br>2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 6 сегмент |

## 2.4. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со следующей методологией:

| № п/п | Наименование показателя                                                                                       | Значение, описание                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.4.1 | Примененные подходы при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора       | Сравнительный подход (наличие достаточного количества объектов-аналогов земельных участков под производственные объекты)                 |
| 2.4.2 | Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора | Метод статистического (регрессионного) моделирования – является универсальным и более точным при наличии достаточной рыночной информации |
| 2.4.3 | Способ определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (массовая или                                   | Массовая – в связи с приоритетом данного способа согласно п. 1.3 Методических указаний                                                   |

|       |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | индивидуальная оценка в отношении объектов недвижимости) с обоснованием его выбора                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.4.4 | Модель определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием ее выбора                      | Экспоненциальная (обоснование выбора модели: параметры модели удовлетворяют основным требованиям статистической значимости, а также устойчивости (сбалансированности) с учетом закономерностей ценообразования), формула модели:<br>$\text{УПКС} = 25.52426799 * e^{(+0.00004402 * \text{Численность населения в муниципальном районе, городском округе} + 0.01899075 * ((132.70731707 + -90.70731707 - \text{СНП\_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа}))}$ |
| 2.4.5 | Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора          | 6 сегмент «Производственная деятельность» в соответствии с фактическим разрешенным использованием.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.4.6 | Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора | Код расчета вида использования: 06:000 «Производственная деятельность» в соответствии с фактическим разрешенным использованием                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.4.7 | Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости                  | 1. Группировка (выбор сегмента и кода расчета вида использования); 2. Выбор подхода и метода оценки; 3. Определение ценообразующих факторов; 4. Выбор модели расчета; 5. Построение статистической регрессионной модели и расчет кадастровой стоимости объекта                                                                                                                                                                                                                                              |

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

Дополнительная информация: При рассмотрении обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, выявлена единичная техническая ошибка – неверно присвоен код расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В соответствии с фактическим разрешенным использованием объект оценки должен быть отнесен к объединенной группе 6.4 «Недропользование», код расчета вида использования 06:010 «Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом».

В соответствии с частями 7, 8 ст. 20 Федерального закона № 237 от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» в случае выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, они подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения. При этом допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления ошибок, только в сторону понижения. Решение бюджетного учреждения о пересчете кадастровой стоимости будет направлено в адрес заявителя и правообладателей дополнительно.

Зам. начальника отдела ГКО

 /Е.А. Берлинова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/