|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4ньюРОССИЙСКАЯ 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](mailto:nedvijimost@orel.ru), <http://www.orelbti.ru>   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | « |  | » | октября | 2020 г. | Исх. № | 57-01-24- |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | на № |  | от « |  | » |  | 2020 г. | | |  | | --- | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разъяснения №** | **164** |

**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения **\*\*\***, поступившего 28.09.2020г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:19:0310101:404.**

1. Общие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |
| 1.1 | Кадастровая стоимость, руб. | 391 600  (Решение № 178 от 23.10.2020 г. о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости) |
| 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» | <https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=8341&showRep=true> |
| 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, определившем 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 | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Орловской области; 303851 Орловская область, г. Ливны, ул. Победы, д. 1; тел. 8-800-222-22-22;  https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57\_03/ |

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 | 57:19:0310101:404 |
| 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 | Российская Федерация, Орловская область, р-н Верховский, с/п Корсунское, с Верхняя Залегощь |
| 2.1.4 | Описание местоположения объекта недвижимости | Объект расположен в Верховском районе Орловской области, расстояние до районного центра пгт. Верховье – 20 км, расстояние до областного центра г. Орёл – 111 км; окружение – жилая индивидуальная застройка, объекты инфраструктуры населенного пункта, 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 | 20000 м2 |
| 2.1.6 | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок | Земли населённых пунктов |
| 2.1.7 | Вид разрешенного использования объекта недвижимости | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 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 индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) (в состав данного сегмента входят участки с разрешенным использованием под ИЖС, хозпостройки, ЛПХ с правом застройки, приусадебные участки).  В отношении земельных участков под огородничество, число предложений по которым на рынке ограничено, в качестве аналогов использованы земельные участки под ИЖС с последующей корректировкой на вид использования. |
| 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 ИЖС относительно развит, характеризуется большей активностью по сравнению с другими сегментами рынка, основные участники - физические лица, максимальный объем предложения сосредоточен в Орловском районе.  Рынок участков для ИЖС тесно связан с рынком участков для дачного строительства, садоводства и огородничества и, фактически, составляет с ним единое целое. Предложения для индивидуальной жилой застройки земельных участков, предназначенных для дачного строительства, садоводства, огородничества, в перспективе предусмотрено преобразование в поселки городского типа значительной части садоводств, расположенных в относительной близости от города. Полная характеристика данного сегмента рынка представлена в п. 4.3.9 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 139-147 |
| 2.2.3 | Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости | Ценовое зонирование для земельных участков Верховского района 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 | \_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | 20 км | 1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Верховский район  2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 13 сегмент |
| 2.3.2 | \_Численность населения в муниципальном районе, городском округе | 18840 чел. | 1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Верховский район  2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 13 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 достаточно развитого рынка земельных участков под ИЖС и садоводство, доступность рыночной информации об аналогах в открытых источниках) |
| 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 индивидуальная оценка в отношении объектов недвижимости) с обоснованием его выбора | Массовая – в связи с приоритетом данного способа согласно п. 1.3 Методических указаний |
| 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:  УПКС = 9.05736133\*e^(+0.00866004\*((135.00+-62.50-\_СНП\_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа))+0.00001678\*\_Численность населения в муниципальном районе, городском округе) |
| 2.4.5 | Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора | 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» 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: 13:011 «Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур» в соответствии с фактическим разрешенным использованием, объединенная группа 13.3 «Огородничество» |
| 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.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зам. начальника отдела ГКО |  | |  | /Е.А. Берлинова/ |
|  |  | |  |  |
| Начальник отдела ГКО |  | |  | /Е.Н. Давыдова/ |
|  |  | |  |  |
| Заместитель директора |  | |  | /С.Г. Оганесян/ |
|  |  | |  |  |
| Директор БУ ОО «МР БТИ» | |  |  | /С.Н. Подрезов/ |
|  | |  |  |  |