|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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>   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | « |  | » | июня | 2020 г. | Исх. № | 57-01-24- |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | на № |  | от « |  | » |  | 2020 г. | | |  | | --- | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разъяснения №** | **136** |

**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения **\*\*\***, поступившего 21.05.2020г., и в соответствии со статьей 20 ФЗ-237, а также приказом Минэкономразвития России от 30.06.2017г. № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений», приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:15:0040601:90.**

1. Общие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |
| 1.1 | Кадастровая стоимость, руб. | 3 575 258,96 |
| 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; Орловская область, г. Ливны, ул. Победы,1; тел. 8-800-222-22-22; +7 (48677) 3-30-09  [<https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_03/>](https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_01/) |

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 | 57:15:0040601:90 |
| 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, Свердловский район, с/п Яковлевское, вблизи бывшего поселка Бакинский |
| 2.1.4 | Описание местоположения объекта недвижимости | Объект расположен в Свердловском районе Орловской области, в незначительном удалении от райцентра пгт. Змиевка, (до 8 км). Окружение участка – 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 | 684 915,51 |
| 2.1.6 | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок | Земли сельскохозяйственного назначения |
| 2.1.7 | Вид разрешенного использования объекта недвижимости | Для сельскохозяйственного производства |
| 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 сельскохозяйственного назначения |
| 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) | Земельные участки сельскохозяйственного назначения представляют собой самостоятельный сегмент рынка земли, на формирование которого оказывает влияние степень развития предпринимательской деятельности в области сельского хозяйства.  Основным ценообразующим фактором для сельхозугодий является их плодородие, характеризуемое значением агроклиматического потенциала, составом и типом почв, для каждого из которых характерны соответствующие показатели: содержание гумуса, мощность гумусового горизонта, содержание глины.  Кроме уровня плодородия почв сельскохозяйственные производители ориентируются на приближенность к крупным населенным пунктам с развитым перерабатывающим производством и наличием автодорог. Вместе с тем, доходность от сельхозземель (или земельная рента) обусловлена в первую очередь плодородием земель.  Уровень цен на рынке на земельные участки сельскохозяйственного назначения к началу 2019 года складывается с большим разбросом: от 10 000 до 70 000 руб. за 1 га.  Однако появляются предложения о продаже с еще более высокими ценами: до 150-700 тыс. руб. за гектар. Столь значительная разница ярко отражает несбалансированность рынка земель сельхозугодий, на котором представлены как «бросовые» цены, так и явно завышенные, ориентированные на крупных инвесторов с перспективой комплексного развития сельскохозяйственного производства.  Полная характеристика рынка земли 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 сельскохозяйственного назначения не проводилось |

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 | Доходный подход (специфика ценообразования земель сельскохозяйственного назначения – исходя из дохода от реализации выращенного урожая) |
| 2.4.2 | Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора | Метод капитализации земельной ренты – единственный в рамках доходного подхода, реализующий принцип ожидания (расчета дохода от реализации выращенного урожая) |
| 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 | - |
| 2.4.5 | Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора | 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование» 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 (группа): 01:000 «Сельскохозяйственное использование» 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 перечня почвенных разностей для территорий, занимаемых бывшими хозяйствами; 4. Определение перечня возможных к выращиванию сельскохозяйственных культур; 5. Расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота; 6. Определение нормативных затрат на выращивание для каждого севооборота; 7. Расчет земельной ренты в разрезе почвенных разностей; 8. Определение коэффициента капитализации; 9. Расчет УПКС земель в разрезе почвенных разностей; 10. Определение средневзвешенного значения УПКС с учетом площади почвенных разностей в составе территорий хозяйств; 11. Установление местоположения земельного участка в соответствии с территориями хозяйств; 12. Расчет кадастровой стоимости земельного участка как произведения средневзвешенного значения УПКС по хозяйству на площадь участка. |

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Начальник отдела ГКО |  |  | /Е.Н. Давыдова/ |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заместитель директора |  |  | /С.Г. Оганесян/ |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| И.о. директора БУ ОО «МР БТИ» |  |  | /Т.В. Висягина/ |
|  |  |  |  |