

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: nedvijimosti@orel.ru, <http://www.orelbt.ru>

« 20 » ноября 2019 г. Исх. № 57-01-24-3878
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

**Разъяснения № 1
связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения _____, поступившего 15.11.2019 г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:10:0010201:2258**.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	1 046 309,22
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_service/s/cc_ib_ais_fdgko/tut/p/z1/04_Si9CPykssy0xPLMnMz0vMAffjo8zi3QNNXA2dTQv93UOdZAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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 №8 по Орловской области; Орловская область, г. Орёл, Московское шоссе, д. 119; тел. 8-800-222-22-22; 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	57:10:0010201:2258
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, Орловский район, д. Кондырева, ул. Никольская, д. 1
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Орловский муниципальный район, в 5-ти км на северо-восток от областного центра г. Орел, территория с лесными насаждениями вблизи реки Мезенка, парка-отеля «Мечта», зоны элитной коттеджной застройки поселка Зеленый Шум
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	5001,0
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	Земли населенных пунктов
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для индивидуального жилищного строительства
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 малоэтажную жилую застройку / индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
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. 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 Орловского 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	_СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	5 км	1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Орловский район 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ
2.3.2	_СНП_Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	нет	1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Орловский район 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ
2.3.3	_СНП_Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения	нет	1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Орловский район 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ
2.3.4	_СНП_Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального или регионального значения	0,8 км	1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Орловский район 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ
2.3.5	_Численность населения в населенном пункте	256 чел.	1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Орловский район 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ

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, 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: наибольший показатель коэффициента детерминации, наименьшее значение средней ошибки аппроксимации по обучающей и контрольной выборке, наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки по обучающей выборке), формула модели: $УПКС = 21.57783588 * e^{(+0.03919999 * ((47.00 + -2.00 - _СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа)) + 0.64848643 * (_СНП_Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)) + 0.07565248 * (_СНП_Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения)) + 0.00442228 * ((29.00 + -1.00 - _СНП_Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального или регионального значения)) + 0.00014005 * _Численность населения в населенном пункте)}$
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 (группа): 02:010 «Индивидуальное жилищное строительство в целом» 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.

Оценщик
(полное наименование должности)

_____/_____
(подпись) (инициалы, фамилия)

Начальник отдела ГКО
(полное наименование должности)

_____/Е.Н. Давыдова/
(подпись) (инициалы, фамилия)

Директор БУ ОО «МР БТИ»
(полное наименование должности)

_____/С.Н. Подрезов/
(подпись) (инициалы, фамилия)