

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.orelbt.ru>

« 22 » апреля 2020 г. Иск. № 57-01-24- 1469
на № _____ от « _____ » _____ 2020 г.

Разъяснения № 118
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения, поступившего 19.03.2020 г., и в соответствии со статьей 20 ФЗ-257, 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 **57:18:0040201:72**.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	13 106 470,0
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/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQv93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4chsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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»	-

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. Ценообразующими факторами здесь являются: – уровень плодородия почв; – приближенность к крупным населенным пунктам с развитым перерабатывающим производством; – наличие автодорог. Уровень цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения на начало 2019 года складывается с большим разбросом: от 1000 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

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/

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	57:18:0040201:72
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, Покровский район
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Объект расположен в Покровском районе Орловской области. Участок не имеет координат границ, поэтому описать местоположение не представляется возможным.
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	2 459 000,0
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	-

2.4. 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): 01:010 «Растениеводство 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 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/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/

