

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>

« 19 » июня 2020 г. Исх. № 57-01-24-2273
на № _____ от « _____ » _____ 2020 г.

**Разъяснения № 139
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 **57:15:0040601:191**.

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_service/s/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-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/ifs/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	57:15:0040601:191
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/с Яковлевский, западнее урочища Бакинский, северо-западной частью граничит с урочищем Нижняя Лощина юго-западной частью граничит с ручьем Безыманный
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Объект расположен в Свердловском районе Орловской области, в незначительном удалении от райцентра пгт. Змиевка, (до 10 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	366 867,0
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	-

2.2. 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, характеризующееся 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

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

№ п/п	Код почвы	Описание почвы	Код типа почвы	Тип почвы	Код литологического строения	Литологическое строение	Содержание гумуса (%)	Мощность гумусового горизонта (см)	Содержание глины (%)	Код пригодности	Пригодность	Код дополнительного признака	Дополнительный признак	Номер агропозонч	Значение агроклиматического потенциала	Наименование бывшего хозяйства	Занимаемая площадь, %
1	0080	Серые лесные легко- и среднесуглинистые глееватые и глеевые	242	Серые лесные	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сугл. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м на лессах, лессовидных супесей и сугл., легких моренных сугл., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	3,7	46	30	1	Пригодные под пашню	26	Поверхностно- и профильно- глееватые	2	7,5 к-з Рассвет		4,66%
2	0099	Серые лесные среднесуглинистые, в т.ч. слабосмытые	242	Серые лесные	4	Водопрониц. сугл. и гл., подст. на глубине 0,5-1,0 м плот. слабовадопрониц. сугл. и гл. (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м, подстилаемые на глубине 0,5-1 м моренными и водноледниковыми ср. и т. сугл. и гл., бескарб. лессовидными гл...)	3,6	44	35	1	Пригодные под пашню	2	Слабо смытые	2	7,5 к-з Рассвет		3,58%
3	0105	Светло-серые и серые лесные тяжелосуглинистые среднесмытые	241	Светло-серые лесные	4	Водопрониц. сугл. и гл., подст. на глубине 0,5-1,0 м плот. слабовадопрониц. сугл. и гл. (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м, подстилаемые на глубине 0,5-1 м моренными и водноледниковыми ср. и т. сугл. и гл., бескарб. лессовидными гл...)	2,9	37	49	1	Пригодные под пашню	3	Средне смытые	2	7,5 к-з Рассвет		0,07%
4	0116	Темно-серые лесные среднесуглинистые, в т.ч. слабосмытые	243	Темно-серые лесные	28	Почвы с хорошо водопроницаемыми гумусовыми горизонтами, подстилаемыми на глубине 0,5-1,0 м водопроницаемыми суглинками (легко- и среднесуглинистые черноземы с гумусовыми горизонтами 0,5-1,0 м на лессах и лессовидных легких и средних суглинках)	5,0	55	37	1	Пригодные под пашню	2	Слабо смытые	2	7,5 к-з Рассвет		20,29%
5	0126	Темно-серые лесные, черноземы опода- слабогумус. и малогум. малоумощ. ср. сугл. ср. смыт.	243	Темно-серые лесные	4	Водопрониц. сугл. и гл., подст. на глубине 0,5-1,0 м плот. слабовадопрониц. сугл. и гл. (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м, подстилаемые на глубине 0,5-1 м моренными и водноледниковыми ср. и т. сугл. и гл., бескарб. лессовидными гл...)	3,1	30	35	1	Пригодные под пашню	3	Средне смытые	2	7,5 к-з Рассвет		3,57%
6	0139	Черноземы опода- и выщелоч. сл. гум. и малогум. малоумощ. ср. сугл. в т.ч. слабосмытые	331	Черноземы оподзоленные	4	Водопрониц. сугл. и гл., подст. на глубине 0,5-1,0 м плот. слабовадопрониц. сугл. и гл. (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м, подстилаемые на глубине 0,5-1 м моренными и водноледниковыми ср. и т. сугл. и гл., бескарб. лессовидными гл...)	4,6	46	44	1	Пригодные под пашню	2	Слабо смытые	2	7,5 к-з Рассвет		5,76%
7	0144	Черноз. опода- и выщелоч. сл. гум. и малогумус. ср. мощ. ср. сугл. в т.ч. сл. смыт.	331	Черноземы оподзоленные	28	Почвы с хорошо водопроницаемыми гумусовыми горизонтами, подстилаемыми на глубине 0,5-1,0 м водопроницаемыми суглинками (легко- и среднесуглинистые черноземы с гумусовыми горизонтами 0,5-1,0 м на лессах и лессовидных легких и средних суглинках)	4,9	62	39	1	Пригодные под пашню	2	Слабо смытые	2	7,5 к-з Рассвет		24,81%
8	0162	Черноз. опода- и выщелоч. ср. гумус. ср. мощн. ср. суглин. в т.ч. слабосмытые	331	Черноземы оподзоленные	28	Почвы с хорошо водопроницаемыми гумусовыми горизонтами, подстилаемыми на глубине 0,5-1,0 м водопроницаемыми суглинками (легко- и среднесуглинистые черноземы с гумусовыми горизонтами 0,5-1,0 м на лессах и лессовидных легких и средних суглинках)	6,6	63	38	1	Пригодные под пашню	2	Слабо смытые	2	7,5 к-з Рассвет		10,16%
9	0181	Черноз. выщелоч. сл. гумусиров. и малогумус. ср. суглинист. ср. смытые	332	Черноземы выщелоченные	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сугл. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м на лессах, лессовидных супесей и сугл., легких моренных сугл., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	2,7	33	38	1	Пригодные под пашню	3	Средне смытые	2	7,5 к-з Рассвет		0,31%
10	0533	Луг.- черноз. среднетугумусные среднемоющие среднесуглинистые	342	Лугово- черноземные	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сугл. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м на лессах, лессовидных супесей и сугл., легких моренных сугл., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	6,9	70	31	1	Пригодные под пашню			2	7,5 к-з Рассвет		1,05%
11	0840	Черноз.- луговые малогум. ср. мощн.- легко- и ср. сугл. в т.ч. глубоко оглеенные	371	Луговые	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сугл. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м на лессах, лессовидных супесей и сугл., легких моренных сугл., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	5,5	61	35	1	Пригодные под пашню			2	7,5 к-з Рассвет		0,32%
12	0845	Черноз.- луг. ср. гумус. и тучн. мало- и ср. мощн. ср. суглин. в т.ч. глубокооглеенные	371	Луговые	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сугл. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесугл. с г. гориз. < 0,5 м на лессах, лессовидных супесей и сугл., легких моренных сугл., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	7,0	61	38	1	Пригодные под пашню			2	7,5 к-з Рассвет		8,68%

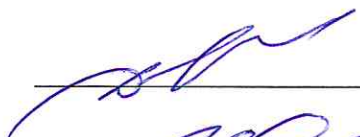
13 0869	Черноз.- влажн.- луг. ср. гумусн. и тучн. мало- и ср. мощ. легко- и ср. сул. глееватые и глеевые	372	Влажно-луговые	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сул. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесул. с г. гориз. < 0,5 м на лесах, лесовидных супесях и сул., легких моренных сул., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	7,0	55	30	2	Пригодные под кормовые угодья			2	7,5 к-з Рассвет	4,06%
14 0875	Илоовато-болотн., илоовато-торфяно-болот., перегнойные средн. и тяж.суглинистые	711	Лугово-болотные перегнойные	18	Торф мощностью менее 0,5 м на суглинках и глинах различного происхождения (моренных, озерно-ледниковых и пр.)	1,0	1	1	2	Пригодные под кормовые угодья	48	Перегнойные	2	7,5 к-з Рассвет	2,43%
15 0882	Пойменные луговые зернистые легко- и среднесуглинистые в т.ч. глубокооглеенные	834	Аллювиальные луговые насыщенные	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сул. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесул. с г. гориз. < 0,5 м на лесах, лесовидных супесях и сул., легких моренных сул., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	4,7	80	37	2	Пригодные под кормовые угодья	54	Слабоподопленные	2	7,5 к-з Рассвет	2,59%
16 0940	Почвы балочных склонов тяжело- и среднесуглинистые сл. смьт.	931	Почвы балочных склонов	4	Водопрониц. сул. и гл., подст. на глубине 0,5-1,0 м плот. слабооводопрониц. сул. и гл. (легко- и среднесул. с г. гориз. < 0,5 м, подстилаемые на глубине 0,5-1 м моренными и водноледниковыми ср. и т. сул. и гл., бескарб. лесовидными гл...)	5,0	44	50	2	Пригодные под кормовые угодья	2	Слабо смытые	2	7,5 к-з Рассвет	5,09%
17 0942	Дерново-намытые легко-, средне- и тяжелосуглинистые в т.ч. глуб. оглеен., глееват. и глеевые	932	Аллювиально-делювиальные почвы днищ балок	2	Водопрониц. (Кф 0,1-1,0 м/сут.) сул. и гл. мощн. > 1 м (легко- и среднесул. с г. гориз. < 0,5 м на лесах, лесовидных супесях и сул., легких моренных сул., а также почвы с мощными и сверхмощными слабо уплотн. г. горизонтами тяжелого гранстосава...)	4,7	50	38	2	Пригодные под кормовые угодья	26	Поверхностно- и профильно-глееватые	2	7,5 к-з Рассвет	2,56%

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.

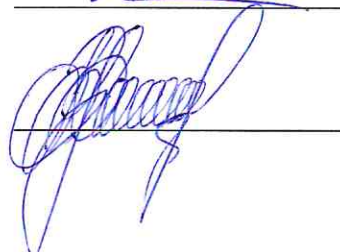
Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

И.о. директора БУ ОО «МР БТИ»

 /Т.В. Висягина/

