

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

« 10 » декабря 2019 г. Исх. № 57-01-24- 4206
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

**Разъяснения № 14
связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения _____ поступившего
19.11.2019г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости с кадастровым номером **57:25:0021404:22.**

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	228 685,0
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/cc_ib_ais_fdgko/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfj08zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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, определившим 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	-

поучено по доверенности вл. Голышко ЕВ

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	57:25:0021404:22
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, г. Орел, СНТ "Коммунальник-3", участок №104
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Территория садоводческого некоммерческого товарищества вблизи озера «Светлая жизнь» и автодороги М2 «Крым»
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	500,0
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 ведения гражданами садоводства и огородничества (по документам: Для садоводства)
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	Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка
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)	В составе указанного сегмента на рынке недвижимости выделяются подсегменты: земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), под садоводческое использование, под огороды; ценовой уровень в данных подсегментах существенно различается. Наиболее дорогой подсегмент – земли под ИЖС, наиболее дешевый – под огороды. Свободные земельные участки под садоводческое использование достаточно редко встречаются на вторичном рынке, что не позволяет провести полный анализ данного подсегмента. Как правило, к продаже предлагаются участки с садовыми домиками или жилыми домами, что существенно увеличивает цены предложения. В связи с развитием рынка индивидуального жилья за счет строительства престижных коттеджных поселков вблизи границ областного центра, спрос на садоводческие объекты снижается. Полная характеристика сегмента рынка «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» представлена в п. 4.3.10.1.2 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 под садоводческое использование 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	_Близость к водным объектам	604,969 м	1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» 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	_Расстояние до ближайшей из основных дорог города	184,299 м	1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 13 сегмент
2.3.3	_Расстояние до остановок общественного транспорта	1253,485 м	1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 13 сегмент
2.3.4	_Районы города Орла	Заводской (метка: 1,53020462190497)	1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 13 сегмент

		3) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.4 Обоснование и описание моделей оценки ЗУ\Сегмент 13\Садоводческое,Садоводческие\ местоположение установлено\Орел\Модели
--	--	--

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 в открытых источниках достаточной рыночной информации о предложениях к продаже объектов садоводческого использования)
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: модель статистически значима, имеет оптимальные значения статистических показателей: коэффициента детерминации, среднеквадратической ошибки и средней ошибки аппроксимации), формула модели: $УПКС = 67.75244854 * e^{(+0.00012834 * ((4596.94566597 + -704.55666597 - \text{Близость к водным объектам}) + 0.00027126 * ((1569.20253961 + -293.68853961 - \text{Расстояние до ближайшей из основных дорог города}) + 0.00003827 * ((3006.20770805 + -321.60870805 - \text{Расстояние до остановок общественного транспорта}) + 0.74300769 * ([\text{Районы города Орла}]))}$
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	Сегмент 13 «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) определен в соответствии с фактическим разрешенным использованием: 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек»
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.

Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

И.о. директора БУ ОО «МР БТИ»

 /И.И. Кожокар/