РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

БУ ОО
МР БТИ

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.orelbti.ru

« 25 » июня 2020 г. Исх. № 57-01-24- 2317

на № _____ от « _____ » _____ 2020 г.

Разъяснения № 147
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения , поступившего 20.05.2020г., и в соответствии со статьей 20 ФЗ-237, а также приказом Минэкономразвития России от 30.06.2017 г. № 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 **57:10:0050101:4928.**

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	2 616 021,21
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_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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	57:10:0050101:4928
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, с/п Сабуровское, район п. Малая Саханка
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Объект расположен в Орловском районе Орловской области, в незначительном удалении от юго-западной окраины областного центра – г. Орел, расстояние от Кромского шоссе – около 6 км. Окружение объекта: промышленная застройка, 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	8371,0
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для размещения промышленных объектов; по документам: Для размещения хозяйственных площадок
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 производственную деятельность
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 производственную деятельность является наименьшим по сравнению с иными сегментами на рынке земли и составляет на дату определения кадастровой стоимости 3% от всего объема предложений к продаже. Ценовая картина в данном сегменте не сбалансирована. Так, в областном центре г. Орле встречаются следующие диаметральные по ценам предложения: • 100-500 руб. за 1 кв.м – участки с невысокой транспортной доступностью и удаленными коммуникациями; • 1600-6000 руб. за 1 кв.м – участки со всеми коммуникациями, с хорошей транспортной доступностью, в окружении коммерческих объектов. Полная характеристика данного сегмента рынка 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 под производственную застройку 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 до ближайшей к населенному пункту дороги федерального или регионального значения	нет данных в связи с отсутствием КЛАДР населенного пункта в перечне объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке	Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ
2.3.2	_СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа	нет данных в связи с отсутствием КЛАДР населенного пункта в перечне объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке	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 рыночной информации об объектах-аналогах в открытых источниках)
2.4.2	Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Метод моделирования на базе УПКС – в связи с отсутствием точных данных о местоположении
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	В методе моделирования на базе УПКС не предусмотрена
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	6 сегмент «Производственная деятельность» 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): 06:000 «Производственная деятельность» 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. При отсутствии достаточной информации об объекте – расчет среднего значения УПКС по группе и кадастровой стоимости как произведения среднего УПКС на площадь объекта

3. Иная информация по запросу заявителя: согласно обращению ООО «ПМК «Строймагистраль» об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, произведен пересчет с учетом уточнения КЛАДР: 5700100028300. В связи с тем, что пересчет привел к увеличению кадастровой стоимости объекта недвижимости, в соответствии с п. 16 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», допускающей изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления ошибок, только в сторону понижения, кадастровая стоимость объектов недвижимости остается на прежнем уровне (Решение № 90 от 18.06.2020 г.).

Начальник отдела ГКО _____ /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора _____ /С.Г. Оганесян/

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