

## 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

« 23 » октября 2020 г. Исх. № 57-01-24- 4608  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Теплякову А.С.

303707 Орловская область,  
Верховский район, с. Верхняя  
Залегощь, ул. Центральная, д. 12

### Разъяснения № 171 связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения **Теплякова Алексея Сергеевича**, поступившего 28.09.2020г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:19:0310101:370**.

#### 1. Общие сведения:

| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                             | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                                                                                         | 489 500<br>(Решение № 189 от 23.10.2020 г. о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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»                                                                                        | <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_service/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdZAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/I27_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&amp;action=viewProcedure&amp;id=8341&amp;showRep=true">https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_service/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdZAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/I27_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&amp;action=viewProcedure&amp;id=8341&amp;showRep=true</a> |
| 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                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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; 303851 Орловская область, г. Ливны, ул. Победы, д. 1; тел. 8-800-222-22-22;<br><a href="https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_03/">https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_03/</a> |

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                                                                                                                                                                                                                                   | 57:19:0310101:370                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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                                                                                                                                                                                                                                               | Российская Федерация, Орловская область, р-н Верховский, с/п Корсунское, с Верхняя Залегощь                                                                                                                                                                                                    |
| 2.1.4  | Описание местоположения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                             | Объект расположен в Верховском районе Орловской области, расстояние до районного центра пгт. Верховье – 20 км, расстояние до областного центра г. Орёл – 111 км; окружение – жилая индивидуальная застройка, объекты инфраструктуры населенного пункта, 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 | 25000 м <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.1.6  | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок                                                                                                                                                           | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1.7  | Вид разрешенного использования объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                      | Для ведения личного подсобного хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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 индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) (в состав данного сегмента входят участки с разрешенным использованием под ИЖС, хозяйственной постройки, ЛПХ с правом застройки, приусадебные участки).<br>В отношении земельных участков под огородничество, число предложений по которым на рынке ограничено, в качестве аналогов использованы земельные участки под ИЖС с последующей корректировкой на вид использования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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.<br>Рынок участков для ИЖС тесно связан с рынком участков для дачного строительства, садоводства и огородничества и, фактически, составляет с ним единое целое. Предложения для индивидуальной жилой застройки земельных участков, предназначенных для дачного строительства, садоводства, огородничества, в перспективе предусмотрено преобразование в поселки городского типа значительной части садоводств, расположенных в относительной близости от города. 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 Верховского 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 | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | 20 км      | 1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Верховский район<br>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 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе                      | 18840 чел. | 1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.6 Исходные данные для ЦФ\Семантические факторы\Семантика СНП\Верховский район<br>2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 13 сегмент |

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 и садоводство, 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: параметры модели удовлетворяют основным требованиям статистической значимости, а также устойчивости (сбалансированности) с учетом закономерностей ценообразования), формула модели:<br>$\text{УПКС} = 9.05736133 * e^{(+0.00866004 * ((135.00 + -62.50 - \text{СНП Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа})) + 0.00001678 * \text{Численность населения в муниципальном районе, городском округе})}$ |
| 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: 13:011 «Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур» в соответствии с фактическим разрешенным использованием, объединенная группа 13.3 «Огородничество»                                    |
| 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.

Зам. начальника отдела ГКО

 /Е.А. Берлинова/

Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/