

## 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](mailto:nedvijimost@orel.ru), <http://www.orelbt.ru>

« 23 » октября 2020 г. Иск. № 57-01-24- 4563  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Разъяснения № 189  
связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения

поступившего 25.09.2020 г., входящий номер 4782), 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 **57:10:0040101:5961**.

**1. Общие сведения:**

| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                             | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                                                                                         | 2 963 380,53<br>(Решение № 177 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/s/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUiAQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_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/s/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUiAQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_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, 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; <a href="https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_01/">https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_01/</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                                                                                                                                                                                                                                   | 57:10:0040101:5961                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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, Платоновское с/п                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.1.4 | Описание местоположения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                             | Объект расположен в примыкании к автодороге федерального значения М2 «Крым» вблизи поворота на д. Большая Рябцева и д. Хардиково. Окружение объекта: земельные участки под производственные объекты, под автостоянку, а также под садоводство и огородничество, ЛПХ. Расстояние до границы областного центра г. Орел – около 2 км. |
| 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 | 11 617,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.1.6 | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок                                                                                                                                                           | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения                                                                                                                  |
| 2.1.7 | Вид разрешенного использования объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                      | Для прочих специальных целей; по документу: Для благоустройства                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|        |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                   |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                                                                                                                                                                    | территории                                                                                                                                                        |
| 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 диаметрально по ценам предложения: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100-500 руб. за 1 кв.м – участки с невысокой транспортной доступностью и удаленными коммуникациями;</li> <li>• 1600-6000 руб. за 1 кв.м – участки со всеми коммуникациями, с хорошей транспортной доступностью, в окружении коммерческих объектов.</li> </ul> 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 | 0,09 км  | Измерение инструментами Яндекс-карт |
| 2.3.2 | _СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа         | 17,0 км  | Измерение инструментами Яндекс-карт |

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 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: высокий показатель коэффициента детерминации, удовлетворительные значения средней ошибки аппроксимации и среднеквадратичной ошибки оценки), формула модели:<br>$\text{УПКС} = 48.82020337 * e^{(+0.00248259 * ((28.00 + -8.00 - \text{СНП\_Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального или регионального значения})) + 0.05728792 * ((45.00 + 0.00 - \text{СНП\_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа}))}$ |
| 2.4.5 | Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора                                                             | 6 сегмент «Производственная деятельность» с учетом фактического разрешенного использования и местоположения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.4.6 | Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора                                                    | Код расчета вида использования (группа): 04:091 «Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта» с учетом фактического разрешенного использования и местоположения. К данному коду отнесен и вид использования «Для благоустройства территории» с допущением, что благоустройству подлежат участки земель промышленности.                                                                                                                                          |
| 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, применение индивидуальных или групповых корректировок, расчет кадастровой стоимости объекта                                                                                                                                                                                                       |

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/