



**БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(БУ ОО «МР БТИ»)**

302028 г. Орел, ул. Ленина, д. 25

тел./факс: (486-2) 40-99-99
e-mail: nedvijimost@orel.ru
<http://www.orelbt.ru>

Решение № 90 от 18.06.2020 г.

**о пересчете кадастровой стоимости
в связи с наличием технических и (или) методологических ошибок,
допущенных при определении кадастровой стоимости**

В соответствии с нормами статьи 21 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. Бюджетным учреждением Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» по итогам рассмотрения обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, принято решение: о пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости.

№ п/п	Показатель	Значение показателя	
1.	Реквизиты обращения об исправлении ошибок:	Входящий № 2141 от 21.05.2020 г.	
2.	Информация о заявителе (Ф.И.О. физического лица / наименование, ИНН юридического лица)	Общество с ограниченной ответственностью «Передвижная механизированная колонна «Строймагистраль»	
3.	Кадастровый номер (кадастровые номера) и адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), при определении кадастровой стоимости которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок	кадастровый номер	адрес
		57:10:0050101:4832	Орловская область, Орловский район, с/п Сабуrowsкое, п. Малая Саханка
		57:10:0050101:4853	
		57:10:0050101:4904	
		57:10:0050101:4927	
		57:10:0050101:4928	
4.	Суть обращения об исправлении ошибок	Согласно отчету № 110.1-О/2020 от 24.01.2020 г. и отчету № 110-О/2020 от 24.01.2020 г., выполненным ООО "Оценка +", рыночная стоимость составляет: 57:10:0050101:4832 – 625 020 руб.; 57:10:0050101:4853 – 320 947,77 руб.; 57:10:0050101:4904 – 4 813 442,5 руб.; 57:10:0050101:4927 – 588 456,33 руб.; 57:10:0050101:4928 – 2 616 021,21 руб.	
5.	Информация о проведенной проверке на наличие технических и (или) методологических ошибок	При проведении проверки установлено, что участки относятся к категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования: «Для нужд промышленности». Участки отнесены к объединенной ценовой группе 6.1 «Производство» с кодом расчета вида использования 06:000 «Производственная деятельность». В качестве ценообразующих факторов в статистической	

		(регрессионной) модели расчета кадастровой стоимости предусматриваются расстояния от населенного пункта до центра муниципального района (городского округа) и до ближайшей к населенному пункту дороги федерального или регионального значения. Данные показатели при проведении ГКО принимались по данным семантических факторов, предоставленных в распоряжение бюджетного учреждения органами местного самоуправления. При этом программное обеспечение, использованное при определении кадастровой стоимости, использует для определения населенного пункта его код КЛАДР. В случае перечисленных земельных участков Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, выгруженный Управлением Росреестра по Орловской области, содержал ошибочный код КЛАДР, либо не содержал его вовсе, что привело к ошибочному расчету или обусловило выбор иного метода оценки – метода моделирования на базе УПКС (определение УПКС как среднего значения по соответствующей расчетной группе в рамках муниципального района). Таким образом, с целью исправления допущенной технической ошибки определен верный КЛАДР: 5700100028300 (Орловская область, Орловский район, п. Малая Саханка) и произведен пересчет на основе метода статистического (регрессионного) моделирования с использованием формулы: $\text{УПКС} = 48.82020337 * e^{(+0.00248259 * ((28.00 + -8.00 - \text{СНП_Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального или регионального значения})) + 0.05728792 * ((45.00 + 0.00 - \text{СНП_Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа})))}$ Пересчет привел к увеличению кадастровой стоимости объектов недвижимости, в связи с чем, 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.	
6.	Информация о виде допущенных ошибок (единичная техническая ошибка, системная техническая ошибка, единичная методологическая ошибка, системная методологическая ошибка)	Единичная техническая ошибка	
7.	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок, определенная в результате исправления допущенных ошибок, руб.	57:10:0050101:4832	625 020,00
		57:10:0050101:4853	320 947,77
		57:10:0050101:4904	4 813 442,50
		57:10:0050101:4927	588 456,33
		57:10:0050101:4928	2 616 021,21
		В соответствии с п. 16 ст. 21 ФЗ № 237 кадастровая стоимость объектов недвижимости остается на прежнем уровне	

Начальник отдела ГКО

Заместитель директора

И.о. директора БУ ОО «МР БТИ»

/Е.Н. Давыдова/

/С.Г. Оганесян/

/Т.В. Висягина/