

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

« 10 » февраля 2020 г. Иск. № 57-01-24- 620
на № _____ от « _____ » _____ 2020 г.

Разъяснения № 108
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения, поступившего 28.01.2020г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020412:21**.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	6 983 152,85
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/lut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfjjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZA1BbmhEQaZnooANTW-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»	-

Получено *М.М. Усикова* 12.02.2020.

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 коммерческое использование
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 коммерческое строительство значительно менее развит по сравнению с другими сегментами рынка, что обусловлено отсутствием свободных земельных участков под застройку в местах, привлекательных для организации торговли или размещения офисных центров. Земельные участки под застройку коммерческими объектами наиболее дорогие, что обусловлено более высокой потенциальной доходностью. Данные участки, как правило, полностью оснащены коммуникациями. Разница в ценах между ними обусловлена фактором местоположения. 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 коммерческое использование не проводилось

2.3. Перечень ценообразующих факторов, использованных для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, их значения и источники сведений о них:

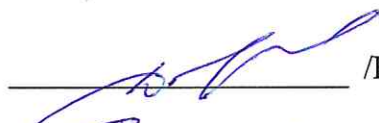
№ п/п	Наименование	Значение	Источник
2.3.1	Расстояние до административного центра населенного пункта	1906,7 м	1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.1 Значения ЦФ для ЗУ \ 3 сегмент
2.3.2	Расстояние до ближайшей из основных дорог города	114,571 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 \ 3 сегмент
2.3.3	Расстояние до коммерческих центров г. Орла	695,657 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 \ 3 сегмент
2.3.4	Районы города Орла	Заводской (значение метки: 0,991578998927117)	Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.4 Обоснование и описание моделей оценки ЗУ\Сегмент 3\местоположение установлено\Орел\Метод моделирования\Модели

этом допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления ошибок, только в сторону понижения. Решение бюджетного учреждения о пересчете кадастровой стоимости будет направлено в адрес заявителя и правообладателей дополнительно.

Зам. начальника отдела ГКО


_____/Е.А. Берлинова/

Начальник отдела ГКО


_____/Е.Н. Давыдова/

Директор БУ ОО «МР БТИ»


_____/С.Н. Подрезов/