

## 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

« 22 » июля 2020 г. Исх. № 57-01-24- 2878  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Разъяснения № 152**  
**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения, поступившего 06.07.2020г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0030513:21**.

**1. Общие сведения:**

| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 244 690,60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.2   | Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)                                                                                                                                                                                                                  | 27.12.2019 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/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQv93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-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/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQv93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-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»                                                                                                                                       | Акт определения кадастровой стоимости объектов недвижимости от 24.04.2020 г. № 67/2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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» | Давыдова Е.Н., Берлинова Е.А., Новиков А.Н., Косенкова Н.А., Громова Е. Н.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

*Получено от Давыдова Е.Н. 23.07.2020*

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Орлу; 302025, г.Орел, Московское шоссе, д.119; тел. 8-800-222-22-22;<br><a href="https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_40/">https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_40/</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                                                                                                                                                                                                                                   | 57:25:0030513:21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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, г. Орёл, ул. Московская, д. 124                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.4  | Описание местоположения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                             | Градостроительная зона: О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения.<br>Объект расположен в Железнодорожном административном районе города, на одной из центральных улиц с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, окружающая недвижимость: производственные и коммерческие объекты, объекты инфраструктуры |
| 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 | 154 м <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1.6  | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок                                                                                                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.1.7  | Вид разрешенного использования объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                      | Обслуживание автотранспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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 (в том числе под объекты транспорта и дорожной инфраструктуры в соответствии с принятой группировкой)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 одним из наименьших на рынке земли и составляет на дату проведения кадастровой стоимости 6%.<br>Ценовая картина в данном сегменте не сбалансирована. Так, в областном центре г. Орле встречаются следующие диаметральные по ценам предложения:<br><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 деятельность 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 | 3104,03 м | Графический редактор MapInfo |
| 2.3.2 | Расстояние до ближайшей из основных дорог города          | 19,52 м   | Графический редактор MapInfo |
| 2.3.3 | Расстояние до коммерческих центров г. Орла                | 2553,88 м | Графический редактор MapInfo |

## 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 достаточного количества объектов-аналогов земельных участков под производственные объекты)                 |
| 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: Наименьшее значение средней относительной                                                   |

|       |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                             | погрешности оценки по контрольной выборке, наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки по контрольной выборке), формула модели:<br>УПКС<br>$= 531.11468404 * e^{(+0.00013693 * ((10805.49510466 + -1728.71910466 - \text{Расстояние до административного центра населенного пункта}) + 0.00037959 * ((536.57848131 + -28.53848131 - \text{Расстояние до ближайшей из основных дорог города}) + 0.00003217 * ((6695.48629315 + -1842.50229315 - \text{Расстояние до коммерческих центров г. Орла})))}$                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.4.5 | Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора          | 7 сегмент «Транспорт», в соответствии с видом фактического использования, согласно Приложению №1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. №226.<br>В качестве расчетного сегмента выбран 6 сегмент «Производственная деятельность», в соответствии с видом фактического использования согласно принятой группировке, основанной на информации о сложившихся сегментах рынка с учетом результатов анализа рынка в части состава ценообразующих факторов для земельных участков различного назначения. Система ценообразования объектов данного функционального использования соответствует сегменту «Производственная деятельность» (п. 4.6.1.2 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 218) |
| 2.4.6 | Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора | Код расчета вида использования: 04:091 «Обслуживание автотранспорта. Размещение открытых площадок, предназначенных для хранения автотранспорта» 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. Определение ценообразующих факторов; 4. Выбор модели расчета; 5. Построение статистической регрессионной модели и расчет кадастровой стоимости объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

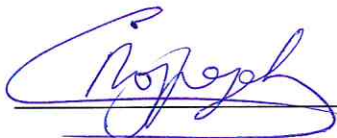
Зам. начальника отдела ГКО

 /Е.А. Берлинова/

Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/