

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

« 14 » августа 2020 г. Исх. № 57-01-24- 3340
на № _____ от « _____ » _____ 2020 г.

Разъяснения № 160
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения _____, поступившего
06.08.2020г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости с кадастровым номером **57:26:0010221:57.**

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	4 883 815,86
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/s/cc_ib_ais_fdgko/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAffjo8zi3QNNXA2dTQv93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-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»	-
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; https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_03/

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	57:26:0010221:57
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. Ливны, ул. Карла Маркса, 121
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Объект расположен на незначительном удалении от центральной части населенного пункта с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, окружение – жилая застройка, объекты коммерческого назначения и социальной инфраструктуры; расстояние до областного центра – 135 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	2829 м ²
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	Для эксплуатации и обслуживания здания магазина
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 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. В районах, удаленных от областного центра, данный сегмент рынка характеризуется низкой активностью, либо практически отсутствует. 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	176,417 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 \ 4 сегмент
2.3.2	Расстояние до ближайшей из основных дорог города	179,087 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 \ 4 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 достаточного количества объектов-аналогов земельных участков под коммерческие объекты, 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: наименьшее значение средней ошибки аппроксимации, наибольшее значение коэффициента детерминации, наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки), формула модели: $УПКС = 470.40310046 * e^{(+0.00032265 * ((4165.72210649 + 346.85110649 - \text{Расстояние до административного центра населенного пункта})) + 0.0000876 * ((1795.40615912 + 190.10115912 - \text{Расстояние до ближайшей из основных дорог города})))}$
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	4 сегмент «Предпринимательство», 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: 04:040 «Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м» в соответствии с фактическим разрешенным использованием, объединенная группа 4.1 «Коммерческое»
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/

И.о. директора БУ ОО «МР БТИ»

 /Н.В. Страхов/