

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ БЮ.
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.orelbti.ru>

« 24 » ноября 2020 г. Исх. № 57-01-24-5069
на № _____ от « _____ » _____ 2020 г.

**Разъяснения № 203
связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения
поступившего 12.11.2020 г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой
стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020304:32**.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	4 414 004,21
1.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	14.10.2020 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»	-
1.4	Полный электронный адрес размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	-
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	-
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 об определении кадастровой стоимости от 10.11.2020 г. № АОКС-57/2020/000215
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.
1.8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости	14.10.2020 г.
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	-

Получено Протокол заседания 20.11.2020

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	14.10.2020 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. Орёл, Московское шоссе, д. 119; тел. 8-800-222-22-22 https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_40/

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	57:25:0020304:32
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, городской округ г Орёл, г Орёл, ул Правый Берег реки Орлик, 26
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Объект расположен в центральной исторической, деловой и культурной части города, вблизи одной из основных транспортных магистралей города – ул. Комсомольской и ключевой транспортной развязки на пересечении ул. Комсомольской и ул. 1-ой Посадской. Имеет высокую транспортную доступность всеми видами общественного транспорта, пешая доступность от остановок – 200-300 м
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	1482,0 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	Общественное управление
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	Сегмент 3 «Общественное использование» - рассматривается как подсегмент земельных участков под торгово-офисные (коммерческие) объекты
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 торгово-офисные и административные объекты является достаточно развитым в областном центре г. Орле. Такие участки являются наиболее дорогими, что обусловлено более высокой потенциальной доходностью. Как правило, они полностью оснащены коммуникациями. Разница в ценах между ними обусловлена фактором местоположения: – 4000 – 13 000 руб. за 1 кв.м – участки в областном центре г. Орле, наиболее привлекательные по местоположению, вблизи людских и транспортных потоков, в зонах коммерческого притяжения; – 1000 – 4000 руб. за 1 кв.м – участки, расположенные в удаленных от центра г. Орла районах, но имеющие достаточное транспортное сообщение; – 100 – 1500 руб. за 1 кв.м – участки в Орловском районе, в населенных пунктах с хорошо развитой коммерческой деятельностью; – 1500 – 4000 руб. за 1 кв.м – участки в крупных районных центрах г. Мценске и г. Ливны. В удаленных районах области рынок земли под коммерческую застройку практически отсутствует, что объясняется недостаточностью спроса и возможностью его полного обеспечения за счет выделения муниципальных земель. 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 общественное использование и коммерческие объекты 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	823,02 м	Измерение средствами программного обеспечения MapInfo с использованием публичной кадастровой карты Росреестра и Яндекс-карт в сети Интернет
2.3.2	_Расстояние до ближайшей из основных дорог города	62,69 м	Измерение средствами программного обеспечения MapInfo с использованием публичной кадастровой карты Росреестра и Яндекс-карт в сети Интернет
2.3.3	_Расстояние до коммерческих центров г. Орла	422,45 м	Измерение средствами программного обеспечения MapInfo с использованием публичной кадастровой карты Росреестра и Яндекс-карт в сети Интернет
2.3.4	_Районы города Орла	Заводской р-н метка: 0,991578999	Расчет с помощью СПО «Государственная кадастровая оценка: Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.1 ЗУ\2.1.4 Обоснование и описание моделей оценки ЗУ\Сегмент 4\местоположение установлено\Орел

2.4. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со следующей методологией:

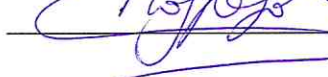
№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
2.4.1	Примененные подходы при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Сравнительный подход (наличие достаточно развитого рынка земельных участков под ИЖС, доступность рыночной информации об аналогах в открытых источниках)
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: наибольший показатель коэффициента детерминации, наименьшее значение средней ошибки аппроксимации по обучающей и контрольной выборке, наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки по обучающей выборке), формула модели: УПКС = $2154.16945697 * e^{(+0.00008568 * ((6042.36 + 392.392 - \text{Расстояние до административного центра населенного пункта}) + 0.00037689 * ((512.11 + 2.285 - \text{Расстояние до ближайшей из основных дорог города}) + 0.00006668 * ((3487.826 + 139.129 - \text{Расстояние до коммерческих центров г. Орла}) + 0.03946822 * (\text{Районы города Орла}))) * 0,56}$ (корректировка на вид использования для объединенной группы 4.3 "Коммунально-бытовое")
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	3 сегмент «Общественное использование» в соответствии с фактическим разрешенным использованием В связи с отсутствием развитого рынка земельных участков для объектов, которые в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. №226, относятся к сегменту 3 «Общественное использование» к базовому сегменту 4 «Предпринимательство» применяется корректировка на вид использования.
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	Код расчета вида использования (группа): 03:081 «Общественное управление. Размещение ОКС, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность». Подгруппа (объединенная группа) – 4.3 «Коммунально-бытовое» в соответствии с фактическим 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, применение индивидуальных или групповых корректировок, расчет кадастровой стоимости объекта

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

Начальник отдела ГКО

Заместитель директора

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /Е.Н. Давыдова/
 /С.Г. Оганесян/
 /С.Н. Подрезов/