|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4ньюРОССИЙСКАЯ 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](mailto:nedvijimost@orel.ru), <http://www.orelbti.ru>   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | « |  | » | ноября | 2020 г. | Исх. № | 57-01-24- |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | на № |  | от « |  | » |  | 2020 г. | | |  | | --- | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разъяснения №** | **204** |

**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения **\*\*\***, поступившего 12.11.2020 г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020304:158.**

1. Общие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |
| 1.1 | Кадастровая стоимость, руб. | 155 497,32 |
| 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, определившем 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 | - |
| 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 | 57:25:0020304:158 |
| 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 |
| 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 | 151,0 м2 |
| 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 | Общественнное управление, для размещения объектов финансового назначения.  В соответствии с письмом ЦБ РФ от 02.10.2020 г. № Т154-16-18/13274, на данном земельном участке расположено здание «Комплектная автоматизированная блочная модульная водогрейная котельная ТКУ-2,0», кадастровый номер 57:25:0020304:21 |
| 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 | С учетом расположения на участке здания котельной, участок отнесен к сегменту производственного назначения |
| 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 наименьшим по сравнению с иными сегментами на рынке земли и составляет на дату определения кадастровой стоимости 3% от всего объема предложений к продаже.  Ценовая картина в данном сегменте не сбалансирована. Так, в областном центре г. Орле встречаются следующие диаметральные по ценам предложения:   * 100-500 руб. за 1 кв.м – участки с невысокой транспортной доступностью и удаленными коммуникациями; * 1600-6000 руб. за 1 кв.м – участки со всеми коммуникациями, с хорошей транспортной доступностью, в окружении коммерческих объектов.   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 | 850,8 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 | 59,44 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 | 439,26 м | Измерение средствами программного обеспечения MapInfo с использованием публичной кадастровой карты Росреестра и Яндекс-карт в сети Интернет |

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 = 531.11468404\*e^(+0.00013693\*((10805.49510466+-1728.71910466-\_Расстояние до административного центра населенного пункта))+0.00037959\*((536.57848131+-28.53848131-\_Расстояние до ближайшей из основных дорог города))+0.00003217\*((6695.48629315+-1842.50229315-\_Расстояние до коммерческих центров г. Орла)) )\*0,46 (корректировка на вид использования для объединенной группы 6.5 "Коммуникации") |
| 2.4.5 | Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора | 6 сегмент «Производственная деятельность» в соответствии с фактическим использованием |
| 2.4.6 | Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора | Код расчета вида использования (группа): 03:012 «Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники». Подгруппа (объединенная группа) – 6.5 «Коммуникации» 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 |  |  | /Е.Н. Давыдова/ |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заместитель директора |  |  | /С.Г. Оганесян/ |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Директор БУ ОО «МР БТИ» |  |  | /С.Н. Подрезов/ |
|  |  |  |  |