

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 » декабря 2019 г. Исх. № 57-01-24- 4218
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

Разъяснения № 50
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения _____ поступившего
19.11.2019 г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости с кадастровым номером 57:25:0021001:1549.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	3 463 424,48
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/lut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAffjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nM18nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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	-

наименование по доверенности ЕН Голицынов ЕВ

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 №8 по Орловской области; Орловская область, г. Орёл, Московское шоссе, д. 119; тел. 8-800-222-22-22; https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_01/

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	57:25:0021001:1549
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)	Помещение
2.1.3	Адрес объекта недвижимости	г. Орёл, ул. Кромская, д. 8, кв. 64
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Заводской район города Орла, благоустроенный спальный микрорайон
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	88,4
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	-
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Квартира
2.1.8	Назначение (для зданий, сооружений, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса), проектируемое назначение (для объектов незавершенного строительства) объекта недвижимости	Жилое
2.1.9	Этажность объекта недвижимости	8, этаж расположения – 5
2.1.10	Материал наружных стен объекта недвижимости	Кирпичные
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 "Жилая недвижимость"
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)	Рынок жилой недвижимости является довольно масштабным как по числу заключаемых сделок, так и по их суммарной стоимости. Конец 2018 года в целом характеризуется ростом цен на жилую недвижимость. Жилье – нестандартный товар, цена на который зависит от множества параметров, таких как местоположение, тип дома, состояние внутренней отделки. Полная характеристика данного сегмента рынка представлена в п. 4.3.10.1 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 150-160
2.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	3-я ценовая зона – от 38 001 до 45 000 руб./кв.м. Информация по оценочному зонированию представлена в Разделе 4.5 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 184-190. В целях ценового зонирования выбран типовой объект (квартира) со следующими характеристиками: – этажность: от 7 до 12 этажей; – площадь: 40-80 кв. м; – год постройки: от 1990 до 2010 г.г. – количество комнат от 2-х до 3-х

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	Площадь 1 группа, код «2» (>80 кв.м)	0,992960427	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 1 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.4 Обоснование и описание моделей оценки ОКС \Группа1\Все ОН\ОЗС\Мест.У\Жил.п\Орел\БИЗНЕС\Модель\Модели
2.3.2	Орел+3н_Коммерческие центры города (расстояние, м)	500,25	1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 1 группа
2.3.3	Административный центр НП (расстояние, м)	3096,391	1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости» 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 1 группа
2.3.4	Класс качества жилья (учтен при группировке объектов оценки)	БИЗНЕС	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 1 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.3 Результаты группировки ОКС\Результаты группировки ОКС (5-й уровень группировки)

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 квартир)
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 коэффициент детерминации, наименьшее значение средней ошибки аппроксимации), формула модели: $\text{УПКС} = 253.79789627 * e^{(+4.88839718 * ([\text{Площадь 1 группа}]) + 0.00002868 * ((7812.138 + 531.11 - \text{Административный центр НП})) + 0.00000508 * ((3329.69 + 137.24 - \text{Орел} + 3 * \text{Коммерческие центры города})))}$
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	Сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	Группа № 1 – Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) Подгруппа 0106 (жилые помещения) – Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями Группировка производится в соответствии с индивидуальными характеристиками объекта
2.4.7	Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	1. Группировка (выбор группы и подгруппы объекта); 2. Выбор подхода и метода оценки; 3. Определение ценообразующих факторов; 4. Построение статистических регрессионных моделей и выбор модели расчета; 5. Расчет кадастровой стоимости объекта.

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

Оценщик

 /Е.Н. Громова/

Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

И.о. директора БУ ОО «МР БТИ»

 /И.И. Кожокар/