

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.orelbtii.ru

« 13 » декабря 2019 г. Исх. № 57-01-24-4286
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

**Разъяснения № 63
связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения _____ поступившего
19.11.2019г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020701:3350**.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	7 162 412,67
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/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMl8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPGb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0KAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-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	-

испущено по доверенности Е.А. Жигунова Е.А.

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	57:25:0020701:3350
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. Орел, ул. Комсомольская, д. 256, пом. 52
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Заводской административный район города Орла, жилой квартал высокой плотности застройки, вид использования нежилых помещений ближайшего окружения – коммерческое; расположение вдоль основной транспортной магистрали, охватывающей все маршруты общественного транспорта, остановки общественного транспорта – в непосредственной близости, автовокзал – расстояние около 300м, пешеходное движение – интенсивное.
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	527,2
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	-
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Помещение
2.1.8	Назначение (для зданий, сооружений, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса), проектируемое назначение (для объектов незавершенного строительства) объекта недвижимости	Нежилое
2.1.9	Этажность объекта недвижимости	10, этаж расположения – 1, подвал
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 "Нежилая 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 нежилых объектов недвижимости в каждом конкретном сегменте тесно взаимосвязан с видом деятельности (бизнесом), размещенном в зданиях и помещениях. Степень экономической развитости, уровень доходности бизнеса оказывает влияние и на стоимость недвижимости. Так, наиболее доходный вид деятельности – предпринимательство формирует более высокие цены на занимаемые площади. Полная характеристика данного сегмента рынка представлена в п. 4.3.10.2.2 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 163-170
2.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	Ценовое зонирование для нежилых объектов недвижимости 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	_Административный центр НП (расстояние, м)	3845,02	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
2.3.2	_Орел+3н_Коммерческие центры города (расстояние, м)	1610,35	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	_Основные дороги НП (расстояние, м)	243,023	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	_Этаж расположения, код «1» (1 этаж)	1,063025057	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\Нежил.п\Орел\Модели

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 нежилых помещений коммерческого назначения)
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, наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки, наибольшее значение коэффициента детерминации), формула модели: $УПКС = 17019.34365777 * e^{(+0.00008733 * ((7803.03735932 + -231.26135932 - \text{Административный центр НП})) + 0.00004182 * ((3173.16998335 + -138.72298335 - \text{Орел} + 3 \cdot \text{Н Коммерческие центры города})) + 0.00018583 * ((948.5522288 + 5.7837712 - \text{Основные дороги НП})) + 0.0117434 * (\text{Этаж расположения}))} * K_{\text{подв.}}$
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 0102 (нежилые помещения) – Дома жилые 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. Определение кадастровой стоимости объекта по выбранной статистической модели с применением понижающей корректировки на долю подвала в составе помещения и вид использования (с допущением о техническом использовании подвального помещения).

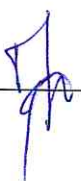
3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

Дополнительная информация: в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 57:25:0020701:3350 выявлена единичная техническая ошибка, заключающаяся в неверном применении понижающей корректировки.

В соответствии с частями 7, 8 ст. 20 Федерального закона № 237 от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» в случае выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, они подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения. При этом допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления ошибок,

только в сторону понижения. Решение бюджетного учреждения о пересчете кадастровой стоимости будет направлено в адрес заявителя и правообладателей дополнительно.

Оценщик

 _____ /Е.Н. Громова/

Начальник отдела ГКО

 _____ /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 _____ /С.Г. Оганесян/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 _____ /С.Н. Подрезов/

