|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4ньюРОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИМЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ БЮРОТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ( БУ ОО «МР БТИ»)Ленина ул, д. 25, Орел, 302028 тел./факс: (486-2) 40-99-99e-mail: nedvijimost@orel.ru, <http://www.orelbti.ru>

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » | декабря | 2019 г. | Исх. № | 57-01-24- |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| на № |  | от « |  | » |  | 2019 г. |

 |

|  |
| --- |
|  |

  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разъяснения №**  | **81** |

**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения **\*\*\***, поступившего 20.11.2019г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020705:18.**

1. Общие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |
| 1.1 | Кадастровая стоимость, руб. | 38 460 606,44 |
| 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\_services/cc\_ib\_ais\_fdgko/!ut/p/z1/04\_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi\_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=8341&showRep=true](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/%21ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ%21%21/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080%3DCZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007%3DMEcontroller%21null%3D%3D/?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 | Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Орлу; Орловская область, 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 | 57:25:0020705:18 |
| 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 | Орловская область, г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 287 |
| 2.1.4 | Описание местоположения объекта недвижимости | Заводской административный район города Орла; Градостроительная зона: О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения». Окружение земельного участка: жилая многоэтажная застройка, объекты торгово-офисного и производственно-складского назначения |
| 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 | 11477,9 |
| 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 строительства и эксплуатации торгового комплекса «Южный» |
| 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. 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 | 5305,113 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 \ Сегмент 4 |
| 2.3.2 | \_Расстояние до ближайшей из основных дорог города | 98,552 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 \ Сегмент 4 |
| 2.3.3 | \_Расстояние до коммерческих центров г. Орла | 1390,187 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 \ Сегмент 4 |
| 2.3.4 | \_Районы города Орла | Заводской (значение метки: 0,991578998927117) | 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\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 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 относительной погрешности оценки по контрольной выборке, наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки по контрольной выборке), формула модели: УПКС = 2154.16945697\*e^(+0.00008568\*((6042.36+392.392-\_Расстояние до административного центра населенного пункта))+0.00037689\*((512.11+2.285-\_Расстояние до ближайшей из основных дорог города))+0.00006668\*((3487.826+139.129-\_Расстояние до коммерческих центров г. Орла))+0.03946822\*([\_Районы города Орла])) |
| 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 (группа): 04:020 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение ОКС, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг» в соответствии с фактическим разрешенным 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 и расчет кадастровой стоимости объекта |

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Зам. начальника отдела ГКО  |  |  | /Е.А. Жигунова/ |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Начальник отдела ГКО |  |  | /Е.Н. Давыдова/ |
|  |  |  |  |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| И.о. директора БУ ОО «МР БТИ» |  |  | /И.И. Кожокар/ |
|  |  |  |  |