|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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>

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » | января | 2020 г. | Исх. № | 57-01-24- |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| на № |  | от « |  | » |  | 2020 г. |

 |

|  |
| --- |
|  |

  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разъяснения №**  | **96** |

**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения **\*\*\***, поступившего 17.01.2020 г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0030717:524.**

1. Общие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |
| 1.1 | Кадастровая стоимость, руб. | 60 625 224,18(согласно Решения № 34 от 29.01.2020 г. о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием технических и (или) методологических ошибок) |
| 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 | 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 | 57:25:0030717:524 |
| 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. Старо-Московская, д. 20, пом. 6а |
| 2.1.4 | Описание местоположения объекта недвижимости | Центральная часть Железнодорожного района города Орла, объект расположен в удалении от основных транспортных магистралей, в глубине жилого квартала; доступность общественным транспортом ограничена, вид использования нежилых помещений ближайшего окружения – административно-производственное; пешеходное движение – слабой активности. |
| 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 | 2230,6 |
| 2.1.6 | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок | - |
| 2.1.7 | Вид разрешенного использования объекта недвижимости | Здание общественного назначения |
| 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 | 12, этаж расположения – 1, цоколь |
| 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 нежилой 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 и 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. 166-170 |
| 2.2.3 | Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости | Ценовое зонирование для нежилой 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) | 1906,872 | 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+Зн\_Коммерческие центры города (расстояние, м) | 897,301 | 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) | 95,394 | 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 группа2) 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-\_Административный центр НП))+0.00004182\*((3173.16998335+-138.72298335-\_Орел+Зн\_Коммерческие центры города))+0.00018583\*((948.5522288+5.7837712-\_Основные дороги НП))+0.0117434\*([\_Этаж расположения])) \* Кцок |
| 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 0104 (нежилые помещения) – Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениямиДля встроенных нежилых помещений при наличии данных о родительском объекте при группировке производится наследование характеристик от здания объекту оценки. |
| 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 (для складских помещений). |

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Оценщик  |  |  | /Е.Н. Громова/ |
|  |  |  |  |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заместитель директора |  |  | /С.Г. Оганесян/ |
|  |  |  |  |
| Директор БУ ОО «МР БТИ» |  |  | /С.Н. Подрезов/ |