



**БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
( БУ ОО «МР БТИ» )**

302028 г. Орел, ул. Ленина, д. 25

тел./факс: (486-2) 40-99-99  
e-mail: nedvijimost@orel.ru  
http://www.orelbti.ru

**Решение № 6 от 09.01.2020 г.**

**о пересчете кадастровой стоимости  
в связи с наличием технических и (или) методологических ошибок,  
допущенных при определении кадастровой стоимости**

В соответствии с нормами статьи 21 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. на основании Решения Бюджетного учреждения Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» № 4 от 17.12.2019 г. об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, принято решение: о пересчете кадастровой стоимости объектов недвижимости.

№ п/п	Показатель	Значение показателя	
1.	Реквизиты обращения об исправлении ошибок:	-	
2.	Информация о заявителе (Ф.И.О. физического лица / наименование, ИНН юридического лица)	-	
3.	Основание для пересчета кадастровой стоимости:	Решение БУ ОО «МР БТИ» № 4 от 17.12.2019 г. об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости	
4.	Кадастровый номер (кадастровые номера) и адрес (адреса) (при наличии) объекта недвижимости (объектов недвижимости), при определении кадастровой стоимости которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок (принято решение об исправлении ошибок)	<b>кадастровый номер</b>	<b>адрес</b>
		57:10:0010201:2265 57:10:0010201:2260 57:10:0010201:2266 57:10:0010201:2267 57:10:0010201:2268	Орловская область, Орловский район, с/п Неполодское (на территории бывшего СПК "Березки")
5.	Информация о проведенной проверке на наличие технических и (или) методологических ошибок	<p>Анализируемые земельные участки отнесены в объединенную группу 13.1.1, сформированную из участков категории населенных пунктов с разрешенным использованием под ИЖС и ЛПХ, размещенных на неосвоенных территориях без коммуникаций. При определении кадастровой стоимости таких участков применялась понижающая корректировка на особенности локального местоположения и характеристик земельных участков.</p> <p>Согласно письму Администрации Неполодского сельского поселения от 16.12.2019 г. № 1955, полученному на основании запроса БУ ОО «МР БТИ» от 10.12.2019 г. № 57-01-24-4174, подтверждается доступность подключения коммуникаций к указанным земельным участкам, что свидетельствует об ошибочном отнесении данных объектов к объединенной группе</p>	

13.1.1 и ошибочном применении понижающей корректировки.

Кроме того, в отношении указанных участков в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленном Управлением Росреестра по Орловской области, отсутствовала информация о коде КЛАДР до уровня населенного пункта, в связи с чем в процессе группировки объекты получили статус «местоположение не установлено», и к их оценке применен метод моделирования на базе УПКС (по среднему значению УПКС в кадастровом квартале), в результате чего результаты кадастровой стоимости получены с существенными искажениями.

С целью исправления допущенных технических ошибок установлен КЛАДР: 5700100010100 (Орловская область, Орловский район, Неполодское с/п, д. Кондырева) и произведен пересчет на основе метода статистического (регрессионного) моделирования с использованием формулы:

$$\text{УПКС} = 21.57783588 * e^{(+0.03919999 * ((47.00 + -2.00 - \_СНП\_Расстояние \text{ от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа) + 0.64848643 * ([\_СНП\_Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)]) + 0.07565248 * ([\_СНП\_Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения]) + 0.00442228 * ((29.00 + -1.00 - \_СНП\_Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения) или регионального значения)) + 0.00014005 * \_Численность населения в населенном пункте)}$$

Пересчет привел к увеличению кадастровой стоимости объектов недвижимости, в связи с чем, в соответствии с п. 16 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», допускающей изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления ошибок, только в сторону понижения, кадастровая стоимость объектов недвижимости остается на прежнем уровне.

6. Информация о виде допущенных ошибок (единичная техническая ошибка, системная техническая ошибка, единичная методологическая ошибка, системная методологическая ошибка)

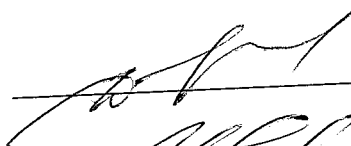
Единичная техническая ошибка

7. Кадастровая стоимость объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого (которых) подано обращение об исправлении ошибок (принято решение об исправлении ошибок), определенная в результате исправления допущенных ошибок, руб.

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.
57:10:0010201:2265	321 313,20
57:10:0010201:2260	623 571,78
57:10:0010201:2266	311 350,00
57:10:0010201:2267	309 855,52
57:10:0010201:2268	411 978,32

(в соответствии с п. 5 данного Решения)


Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/