|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4ньюРОССИЙСКАЯ 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](mailto:nedvijimost@orel.ru), <http://www.orelbti.ru>   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | « |  | » | декабря | 2020 г. | Исх. № | 57-01-24- |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | на № |  | от « |  | » |  | 2020 г. | | |  | | --- | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Разъяснения №** | **206** |

**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения **\*\*\***, поступившего 30.11.2020г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020412:21.**

1. Общие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |
| 1.1 | Кадастровая стоимость, руб. | 6 853 331,16 |
| 1.2 | Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости) | 21.10.2020 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> |
| 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» | Акт об определении кадастровой стоимости от 17.11.2020 г. № АОКС-57/2020/000236 |
| 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» | Давыдова Е.Н., Берлинова Е.А. |
| 1.8 | Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости | 24.11.2020 |
| 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 | 21.10.2020 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; 302025, г.Орел, 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 | 57:25:0020412:21 |
| 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 | Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 76 |
| 2.1.4 | Описание местоположения объекта недвижимости | Градостроительная зона: ОЖ – Зона общественно-жилого назначения.  Объект расположен в Заводском административном районе города, на незначительном удалении от оживленных автодорог с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, окружающая недвижимость: жилая многоэтажная и коммерческая застройка, объекты инфраструктуры |
| 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 | 2622 м2 |
| 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 | общественное управление, для объектов общественно-делового значения |
| 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 | 1906,7 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 \ 3 сегмент |
| 2.3.2 | \_Расстояние до ближайшей из основных дорог города | 114,571 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 \ 3 сегмент |
| 2.3.3 | \_Расстояние до коммерческих центров г. Орла | 695,657 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 \ 3 сегмент |
| 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 3\местоположение установлено\Орел\Метод моделирования\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 ошибки аппроксимации по контрольной выборке, наибольшее значение коэффициента детерминации, наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки по контрольной выборке), формула модели:  УПКС = 2153.84690165\*e^(+0.00008565\*((6042.36+392.392-\_Расстояние до административного центра населенного пункта))+0.00037694\*((512.11+2.285-\_Расстояние до ближайшей из основных дорог города))+0.00006667\*((3487.826+139.129-\_Расстояние до коммерческих центров г. Орла))+0.03971275\*([\_Районы города Орла]))\*0,56 (корректировка на вид использования для объединенной группы 4.3 «Коммунально-бытовое») |
| 2.4.5 | Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора | 3 сегмент «Общественное использование» в соответствии с фактическим разрешенным использованием  В связи с отсутствием развитого рынка земельных участков для объектов, которые в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. №226, относятся к сегменту 3 «Общественное использование» к базовому сегменту 4 «Предпринимательство» применяется корректировка на вид использования. |
| 2.4.6 | Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора | Код расчета вида использования: 03:081 «Общественное управление. Размещение ОКС, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность» в соответствии с фактическим разрешенным использованием, объединенная группа 4.3 «Коммунально-бытовое» |
| 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 с учетом корректировки на вид использования |

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зам. начальника отдела ГКО |  | |  | /Е.А. Берлинова/ |
|  |  | |  |  |
| Начальник отдела ГКО |  | |  | /Е.Н. Давыдова/ |
| Директор БУ ОО «МР БТИ» | |  |  | /С.Н. Подрезов/ |