

## 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  
е-mail: nedvijimost@orel.ru, http://www.orelbt.ru

« 10 » декабря 2019 г. Иск. № 57-01-24- 4193  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Разъяснения № 84**  
**связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения поступившего 20.11.2019г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 57:25:0020705:92.

1. Общие сведения:

| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16 919 376,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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»                                                                                                                                                                             | <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_service/cc_ib_ais_fdgko/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null=/?restoreSessionState=true&amp;action=viewProcedure&amp;id=8341&amp;showRep=true">https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_service/cc_ib_ais_fdgko/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null=/?restoreSessionState=true&amp;action=viewProcedure&amp;id=8341&amp;showRep=true</a> |
| 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                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

получено по доверенности ЕВ Жигунова ЕВ

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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;<br><a href="https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_40/">https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_40/</a> |

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                                                                                                                                                                                                                                   | 57:25:0020705:92                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 | 5025,0                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 проектирования и строительства 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 | 5495,902 м                                       | 1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости»<br>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          | 79,897 м                                         | 1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости»<br>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                | 1178,174 м                                       | 1) Графический модуль СПО «Автоматизированная система оценки недвижимости»<br>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<br>(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:<br>УПКС<br>= $2154.16945697 * e^{(+0.00008568 * ((6042.36 + 392.392 - \text{Расстояние до административного центра населенного пункта}) + 0.00037689 * ((512.11 + 2.285 - \text{Расстояние до ближайшей из основных дорог города}) + 0.00006668 * ((3487.826 + 139.129 - \text{Расстояние до коммерческих центров г. Орла}) + 0.03946822 * ([\text{Районы города Орла}]))}$ |
| 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/