

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
e-mail: nedvijimost@orel.ru, http://www.orelbtu.ru

« 22 » ноября 2019 г. Исх. № 57-01-24- 3911
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

Разъяснения № 2
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения, поступившего 18.11.2019 г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 57:10:0010201:4376.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	6 100 387,13
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_service/s/cc_ib_ais_fdgko/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAffjo8zi3QNNXA2dTQv93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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»	-
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	57:10:0010201:4376
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)	Здание
2.1.3	Адрес объекта недвижимости	Орловская область, Орловский район, д. Кондырева, ул. Никольская, д. 1
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Орловский муниципальный район, близкий пригород к северу от областного центра, территория с лесными насаждениями вблизи реки Мезенка, парка-отеля «Мечта», зоны элитной коттеджной застройки поселка Зеленый Шум
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	346,7
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	-
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	-
2.1.8	Назначение (для зданий, сооружений, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса), проектируемое назначение (для объектов незавершенного строительства) объекта недвижимости	Жилое
2.1.9	Этажность объекта недвижимости	3, в том числе подземных 1
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	Здание 2016 года постройки

2.2. О рынке недвижимости:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
2.2.1	Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости	Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)
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 коттеджей относительно развит, характеризуется меньшей активностью по сравнению с другими сегментами рынка малоэтажной жилой застройки, значительным превышением предложений над спросом. Максимальный объем предложений сосредоточен в Орловском районе, очень часто это дома без внутренней и наружной отделки при наличии всех коммуникаций и удобств, еще не находившиеся в эксплуатации собственника, основные участники - физические лица. Полная характеристика данного сегмента рынка представлена в п. 4.3.10.1.2 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 161-162
2.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	Ценовое зонирование для индивидуального жилищного строительства 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	Площадь, м ²	>150	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 2 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.2
2.3.2	Год ввода в эксплуатацию (для моделирования физического износа)	2016	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 2 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.2
2.3.3	К-во этажей, в т.ч. подземных	≥ 2, подвал	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 2 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.2
2.3.4	Материал стен	кирпичные	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 2 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.2

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	Затратный подход (в соответствии с Приложением № 6 Методических указаний о государственной кадастровой оценке Затратный подход признается наиболее весомым для определения кадастровой стоимости домов малоэтажной жилой застройки, учитывая наличие достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки)
2.4.2	Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Метод моделирования в рамках затратного подхода
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	-
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	13 СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	Группа № 2 – Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные, блокированные (таунхаусы) Подгруппа 0204 - Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах) Группировка производится в соответствии с индивидуальными характеристиками объекта
2.4.7	Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	1. Группировка (выбор группы, подгруппы объекта недвижимости); 2. Выбор подхода и метода оценки; 3. Определение ценообразующих факторов; 4. Определение удельной стоимости смоделированного типового объекта для группы расчета как среднее значение по полю значений подобных объекту оценки аналогов, выбранных из нормативной базы; 5. Определение суммы затрат на замещение объекта оценки; 6. Определение прибыли предпринимателя; 7. Моделирование величин износа и устареваний; 8. Определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

Эксперт-оценщик
(полное наименование должности)

 /О.Н. Бурмистрова/
(подпись) (инициалы, фамилия)

Начальник отдела ГКО
(полное наименование должности)

 /Е.Н. Давыдова/
(подпись) (инициалы, фамилия)

Директор БУ ОО «МР БТИ»
(полное наименование должности)

 /С.Н. Подрезов/
(подпись) (инициалы, фамилия)