

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.orelbt.ru

« 18 » декабря 2019 г. Исх. № 57-01-24- 4344
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

Разъяснения № 55
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения _____ поступившего
19.11.2019г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020414:52.**

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	5 991 202,59
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/cc_ib_ais_fdgko/lut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMzlw9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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	-

поучено по доверенности Е.Н. Новикова Е.В.

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	57:25:0020414:52
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)	Объект незавершенного строительства
2.1.3	Адрес объекта недвижимости	Орловская обл., г. Орел, ул. Нормандия-Неман, д. 25
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Объект расположен в центральной части Заводского района города Орла, вблизи одной из основных магистралей города – ул. Комсомольской. Местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, развитой сетью общественного транспорта. Окружающая недвижимость: объекты жилого, общественного и коммерческого 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	942,3
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	-
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства (По документам объект незавершенного строительства: Торгово-офисный центр)
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	Сведения об этажности отсутствуют
2.1.10	Материал наружных стен объекта недвижимости	Сведения о материале стен отсутствуют
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	56%

	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	Производственная деятельность (в состав данного сегмента входят производственные и складские объекты) (сегмент определен ошибочно)
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 «Производственная деятельность» представлен такими помещениями, как: бывшие хлебные комбинаты, пекарни, заводы, нефтебазы, элеваторы, торговые базы, перерабатывающие заводы, ангары, и другие. Как правило, такая недвижимость располагается в удалении от центральных частей города, имеет умеренную транспортную доступность и все необходимые коммуникации. Производственные объекты недвижимости мало востребованы по своему прямому назначению и чаще всего используются под склады. Полная характеристика данного сегмента рынка представлена в п. 4.3.10.2.3 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 1, стр. 170-172
2.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	Ценовое зонирование сегмента "Производственная деятельность" 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	Класс конструктивной системы	КС-1	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 7 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.7 3) Раздел 1.1.1.1.1 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 3, стр. 7-9
2.3.2	Местоположение (для моделирования внешнего устаревания)	г. Орел. Размер внешнего устаревания - 0%	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 7 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.7 3) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет Вн.У для Гр. 7,10 и 0305, 0306, 0307
2.3.3	Степень готовности объекта	56%	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 7 группа 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.7

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	Затратный подход (наличие достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство

	обоснованием их выбора	либо замещение объекта оценки)
2.4.2	Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Применен метод моделирования в рамках затратного подхода. Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226, не предусматривают иных методов оценки объектов капитального строительства 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	Сегмент 6 «Производственная деятельность» (определен ошибочно)
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	Группа 7 «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений». Подгруппа 0722 «Мастерские» (группировка произведена ошибочно)
2.4.7	Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Последовательность определения кадастровой стоимости: 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.

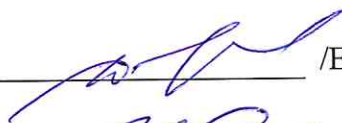
Дополнительная информация: в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0020414:52** выявлена единичная техническая ошибка в группировке объекта, а именно: неверно определен сегмент 6 «Производственная деятельность» и группа 0700 «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»

В соответствии с частями 7, 8 ст. 20 Федерального закона № 237 от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» в случае выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, они подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения. При этом допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления ошибок, только в сторону понижения. Решение бюджетного учреждения о пересчете кадастровой стоимости будет направлено в адрес заявителя и правообладателей дополнительно.

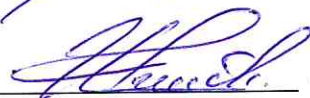
Оценщик

 /Н.А. Косенкова/

Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

Директора БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/