

## 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

« 10 » декабря 2019 г. Исх. № 57-01-24- 4183  
на № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

Разъяснения № 77  
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения \_\_\_\_\_ поступившего 20.11.2019г., приводим  
разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с  
кадастровым номером 57:25:0020705:165.

## 1. Общие сведения:

| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1   | Кадастровая стоимость, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 94 804,77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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/s/cc_ib_ais_fdgko/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfj08zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUiAQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-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/s/cc_ib_ais_fdgko/tut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfj08zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUiAQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-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, определившим 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                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Мужено по доверенности Едн-Жигуново Ед

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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;<br><a href="https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_01/">https://www.nalog.ru/rn57/ifns/imns57_01/</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                                                                                                                                                                                                                                   | 57:25:0020705:165                                                                                                                                                      |
| 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 обл., г. Орел, ул. Комсомольская, д. 287                                                                                                                     |
| 2.1.4  | Описание местоположения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                             | Объект расположен в Заводском районе города Орла. Хорошая транспортная доступность. Окружающая недвижимость: объекты торгового и складского назначения, «Южный» рынок. |
| 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 | 12,4                                                                                                                                                                   |
| 2.1.6  | Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                      |
| 2.1.7  | Вид разрешенного использования объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                      | Насосная (по документам насосная)                                                                                                                                      |
| 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                                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                                                                      |
| 2.1.10 | Материал наружных стен объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                              | Кирпич                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Производственная деятельность (в состав данного сегмента входят производственные и складские объекты)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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 | Год ввода в эксплуатацию (для моделирования физического износа) | Сведения о годе постройки объекта отсутствуют. Физический износ смоделирован в размере среднего значения по подгруппе объектов 0715 «Насосные станции» и составил 36%. | 1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 7 группа<br>2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.7                                                                                                                                                  |
| 2.3.2 | 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<br>2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.7<br>3) Раздел 1.1.1.1.1 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки Том 3, стр. 7-9                                                       |
| 2.3.3 | 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<br>2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.7<br>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 |

## 2.4. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со следующей методологией:

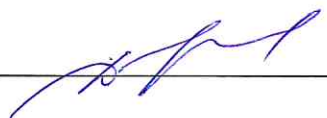
| № п/п | Наименование показателя                                                                                                                                        | Значение, описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.4.1 | Примененные подходы при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора                                                        | Затратный подход (наличие достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство 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» в соответствии с фактическим разрешенным использованием                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 0715 «Насосные станции». Группировка производится в соответствии с индивидуальными характеристиками объекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.4.7 | Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости                                                                     | Последовательность определения кадастровой стоимости:<br>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.

Оценщик

 /Н.А. Косенкова/

Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

И.о. директора БУ ОО «МР БТИ»

 /И.И. Кожокар/