

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.orelbtj.ru

« 31 » декабрь 2019 г. Исх. № 57-01-24- 4544
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

Разъяснения № 95
связанные с определением кадастровой стоимости

На основании обращения _____ поступившего 25.12.2019г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:00:0000000:238**.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	20 913 315,92
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/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4chsaG7obGPgb6keRph9DAUi_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, 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	-

Получено Машинков А.В. 17.01.2020

1.9	Дата подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения которого определена кадастровая стоимость по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда	-
1.10	Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда	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	57:00:0000000:238
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)	Сооружение (Подъездные железнодорожные пути)
2.1.3	Адрес объекта недвижимости	Орловская область, г. Орел, ул. Машиностроительная, д.6
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Объект расположен в Заводском районе города Орла на окраине города в промышленной зоне. Окружающая недвижимость объекты производственного и складского назначения. Местоположение характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью и слабо развитой инфраструктурой.
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	5 526
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	Сооружения железнодорожного транспорта
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	Сегмент сооружений, как самостоятельных объектов недвижимости, на рынке практически отсутствует.
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)	Вид объектов недвижимости таких, как сооружения, очень разнообразен, представлен объектами различного назначения и исполнения: емкостные, линейные, высотные сооружения, трубопроводы, линии электропередач, железнодорожные пути, дороги, площадки, ограждения и т.д. Продажа сооружений происходит, в основном, в составе имущественных комплексов, как самостоятельные объекты сооружения редко представлены на рынке, что не позволяет произвести анализ данного сегмента.
2.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	Оценочное зонирование для сооружений не проводилось ввиду отсутствия достаточной рыночной информации

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	Местоположение (для моделирования внешнего устаревания)	г. Орел. Размер внешнего устаревания - 0%	1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.3 Перечень ОН, подлежа. ГКО\Текстовая часть перечня\ОКС_Текстовая часть перечня 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 10 группа 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
2.3.2	Год постройки, год ввода в эксплуатацию (для моделирования физического износа)	1960г. (Смоделированный физический износ -70%)	1) Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.3 Перечень ОН, подлежа. ГКО\Текстовая часть перечня\ОКС_Текстовая часть перечня 2) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 10 группа 3) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.3 Промежуточные расчеты\2.3.2 ОКС\Расчет ОКС Гр.10

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 сооружений, учитывая наличие достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки)
2.4.2	Примененные методы оценки при определении	Применен метод моделирования в рамках затратного

	кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	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	-
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	Группа 10 – Сооружения Подгруппа 1022.1 - Железнодорожные пути. 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.

Оценщик

 /А.Н. Новиков/

Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/