

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

« 13 » января 2020 г. Исх. № 57-01-24- 74
на № 6149 от « 25 » декабря 2019 г.

**Разъяснения № 91
связанные с определением кадастровой стоимости**

На основании обращения _____ поступившего 25.12.2019 г., приводим разъяснения относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером **57:25:0021301:387**.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость, руб.	51 584 672,33
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_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAffjo8zi3QNNXA2dTQy93UOdZAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUiAQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAlBbmhEQaZnooANTW-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 Мешников Д.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	57:25:0021301:387
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)	Помещение
2.1.3	Адрес объекта недвижимости	г. Орёл, ул. Машиностроительная, д. 6, пом. 2-5
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Заводской район города Орла, окраина города, промышленная зона. 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	2639,5
2.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	-
2.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Нежилое помещение №2-5
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	4, этаж расположения – 1,2,3,4
2.1.10	Материал наружных стен объекта недвижимости	Бетонные
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 "Нежилая недвижимость"
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)	Рынок нежилых объектов недвижимости в каждом конкретном сегменте тесно взаимосвязан с видом деятельности (бизнесом), размещенном в зданиях и помещениях. Степень экономической развитости, уровень доходности бизнеса оказывает влияние и на стоимость недвижимости. Рынок производственно-складской недвижимости малопопулярный. Производственные объекты недвижимости мало востребованы по своему прямому назначению и чаще всего используются под склады. Как правило, такая недвижимость располагается в удалении от центральных частей города, имеет умеренную транспортную доступность и все необходимые коммуникации. 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 для нежилых объектов недвижимости 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	_Материал стен КС	КС-1 (бетонные)	1) Отчет о ГКО Орловская область\2. Результаты определения КС\2.2 ОКС\2.2.1 Значения ЦФ для ОКС\ЦФ 6 группа 2) Пункт 1.1.1.1.1.1. Определение класса конструктивной системы объектов оценки, Том 3 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки, стр. 7-9
2.3.2	Местоположение (как уровень детализации расположения объекта недвижимости при выборе способа расчета методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС): по зданию, по кварталу, по населенному пункту и т.д.))	С учетом наличия в Перечне Росреестра данных о родительском объекте (кадастровом номере здания, в котором находится помещение), местоположение определено до уровня родительского объекта.	Отчет о ГКО Орловская область\1. Исходные данные\1.3 Перечень ОН, подлежащих ГКО\Текстовая часть перечня\ОКС_Текстовая часть

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 (как наиболее точный с учетом имеющейся информации и особенностей определения кадастровой стоимости входящих в него методов).

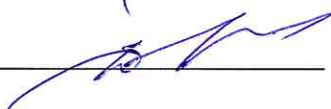
2.4.2	Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Применен метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). Применение других методов сравнительного подхода не представляется возможным в силу недостаточного количества информации в данном сегменте рынка.
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 4 «Предпринимательство»
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	Группа 6 «Административные и бытовые объекты». Подгруппа 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания». Для встроенных нежилых помещений при наличии данных о родительском объекте при группировке производится наследование характеристик от здания объекту оценки.
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 расположения объекта недвижимости (учитывая имеющуюся информацию в Перечне Росреестра) с последующим выбором способа расчета в рамках данного метода: по зданию, по кварталу, по населенному пункту и т.д. 4. В связи с определением расположения объекта недвижимости до уровня родительского объекта производится наследование характеристик от здания (родительского объекта) объекту оценки с назначением ему УПКС, определенного для здания в рамках затратного подхода. 5. Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости путем умножения значения УПКС объекта недвижимости на его площадь.

3. Иная информация по запросу заявителя: нет.

Оценщик

 /Е.Н. Громова/

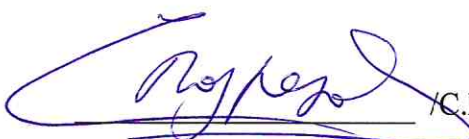
Начальник отдела ГКО

 /Е.Н. Давыдова/

Заместитель директора

 /С.Г. Оганесян/

Директор БУ ОО «МР БТИ»

 /С.Н. Подрезов/