**Обращаем Ваше внимание!**

При ознакомлении с Разъяснением, связанным с определением кадастровой стоимости (далее – Разъяснение) проверьте в пункте 5.3 Разъяснения соответствие сведений и параметров объекта недвижимости.

**Указанные сведения и параметры оказывают существенное влияние на итоговую кадастровую стоимость!**

Для Вашего удобства ниже в таблицах приведены основные сведения и параметры объекта недвижимости, использованные при определении кадастровой стоимости, на которые необходимо обратить внимание при ознакомлении с Разъяснением:

1. **Сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и переданные в Учреждение**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование сведений | Описание/показатели |
| 1 | Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого поданного обращение | <КадастровыйНомер> |
| 2 | Адрес объекта недвижимости | Камчатский край, Елизовский р-н, п. Нагорный, ул. Весенняя, д. 1, помещение 1 (позиции 1,2,4,5,7-10,12,13,15,16,21 подвала; позиции 1 б, 2-12 первого этажа; позиции 1-6, 8,18,19,23 второго этажа) |
| 3 | Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости | 41:05:0101007:1193 |
| 4 | Наименование/Вид разрешенного использования | Нежилые помещения |
| 5 | Назначение | Нежилое |
| 6 | Площадь, кв.м. | 637,30 |
| 7 | Этаж расположения объекта недвижимости | -|1|2 |
| 8 | Количество надземных этажей | 2 (объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости) |
| 9 | Количество подземных этажей | 1 (объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости) |
| 10 | Материал основных несущих конструкций | Из прочих материалов (объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости) |
| 11 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства | 2008 (объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости) |

**ВАЖНО!** Если фактические данные не соответствуют Сведениям, которые содержатся в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах или технической документации (выписка из ЕГРН, технический паспорт и т.д.), Вы можете самостоятельно внести изменения в ЕГРН путем подачи соответствующего заявления в Росреестр через МФЦ. После внесения в ЕГРН информации об изменении Сведений объекта недвижимости, Росреестром в течении трех рабочих дней такие изменения будут направлены в Учреждение для пересчета кадастровой стоимости объекта недвижимости.

1. **Параметры объекта недвижимости, принятые сотрудниками Учреждения для расчета кадастровой стоимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Параметр | Описание |
| 1 | Сегмент (функциональная группа) | Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения |
| 2 | Код расчета вида использования (подгруппа) | 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)» |
| 3 | Этаж расположения | -|1|2 |
| 4 | Площадь, кв.м. | 637,30 |

**ВАЖНО!** В случае расхождения указанных параметров, использованных в расчетах, с фактическими Вы можете обратиться в Учреждение с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при расчетах, приложив документы, подтверждающие наличие указанных ошибок (https://gko.kamgov.ru/mistakes.php).

|  |  |
| --- | --- |
|  | пр-кт Циолковского, 45/1, кв. 30,  г. Петропавловск-Камчатский,  Камчатский край, 683009  <Почта> |

РАЗЪЯСНЕНИЯ,

связанные с определением кадастровой стоимости

«27» января 2023 г. <НомерЗаявления>

|  |
| --- |
| Краевое государственное бюджетное учреждение «Камчатская государственная кадастровая оценка» |

(полное наименование бюджетного учреждение созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

По результатам рассмотрения указанного в настоящих разъяснениях обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее – обращение), сообщается следующее:

1. Общие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |
| 1.1 | Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее - объект недвижимости) | <КадастровыйНомер> |
| 1.2 | Адрес объекта недвижимости | Камчатский край, Елизовский р-н, п. Нагорный, ул. Весенняя, д. 1, помещение 1 (позиции 1,2,4,5,7-10,12,13,15,16,21 подвала; позиции 1 б, 2-12 первого этажа; позиции 1-6, 8,18,19,23 второго этажа) |
| 1.3 | Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления | <ФИО> |
| 1.4 | Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя | - |
| 1.5 | Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении | <КадастроваяСтоимость> руб. |
| 1.6 | Дата поступления обращения | <ДатаПоступленияЗаявления> |

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости Учреждением:

|  |  |
| --- | --- |
| 1) кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась бюджетным учреждением; | <Условие2\_1> |
| 2) кадастровая стоимость объекта недвижимости бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем бюджетное учреждение не располагает информацией об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости. | <Условие2\_2> |

3. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанной в обращении, бюджетным учреждением:

|  |  |
| --- | --- |
| 1) кадастровая стоимость в обращении не указана, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости; | <Условие3\_1> |
| 2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости; | <Условие3\_2> |
| 3) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, бюджетным учреждением не определялась, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении последней определенной бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости. | <Условие3\_3> |

4. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение, описание |  |
| 4.1 | Кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой предоставляются разъяснения | <АкутальнаяКС> руб. |  |
| 4.2 | Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости) | <Условие4.2> |  |
| 4.3 | Основание определения кадастровой стоимости: | а) проведение государственной кадастровой оценки, | <Условие4.3\_1> |
| б) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, в соответствии с [частью 1 статьи 16](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F4FFDB8CE472F15D5B7D992249BD7A3BE26BDB966BA842055211F757D553045CA777b210B) Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170; 2017, № 31, ст. 4823; 2020, № 31, ст. 5028; далее - Закон о государственной кадастровой оценке), | <Условие4.3\_2> |
|  |  | в) определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с [частью 5 статьи 16](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F4FFDB8CE472F15D5B7D992249BD7A3BE26BD7966BA842055211F757D553045CA777b210B) Закона о государственной кадастровой оценке, | <Условие4.3\_3> |
|  |  | г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со [статьей 21](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F4FFDB8CE472F15D5B7D992249BD7A3BE26CDE9D3EF0005B0B42B51CD9511C40A6753E1CEFCCb61DB) Закона о государственной кадастровой оценке | <Условие4.3\_4> |
| 4.4 | Реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего (если кадастровая стоимость утверждена в соответствии со [статьей 15](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F4FFDB8CE472F15D5B7D992249BD7A3BE26CDE9D3EFD005B0B42B51CD9511C40A6753E1CEFCCb61DB) Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со [статьей 16](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F4FFDB8CE472F15D5B7D992249BD7A3BE26BDA966BA842055211F757D553045CA777b210B) Закона о государственной кадастровой оценке) | <Условие4.4> | |
| 4.5 | Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки и на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» | <Условие4.5> | |
| 4.6 | Реквизиты решения, принятого в соответствии с [частью 14](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F4FFDB8CE472F15D5B7D992249BD7A3BE26CDE9D3DFB065B0B42B51CD9511C40A6753E1CEFCCb61DB) или [частью 25 статьи 21](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F5F6D98EE472F15D5B7D992249BD7A3BE26FDF9D34AD57140A1EF34FCA521A40A57522b11EB) Закона о государственной кадастровой оценке | - | |

5. Сведения об использованной информации и определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

5.1. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование ценообразующего фактора | Размерность (для количественных факторов) | Значение, описание ценообразующего фактора |
| - | - | - | - |

5.2. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование ценообразующего фактора | Размерность (для количественных факторов) | Значение, описание ценообразующего фактора |
| 1 | Коэффициент на этаж расположения | Экспертная корректировка в долевом выражении | 1,0 – коэффициент на этаж расположения нежилых помещений в здании (расположение на 1 этаже и выше; расположение на нескольких этажах. Понижающий коэффициент применяется при расположении нежилых помещений в подвале и цокольном этаже. В случае, если помещения расположены на нескольких этажах, включая подвал и/или цокольный этаж, понижающий коэффициент применяется при наличии сведений о площади помещений, расположенных в подвале и/или цокольном этаже).  Коэффициент определяется согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость 2018. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфера Л.А., стр.219, табл. 116 |

5.3. Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование ценообразующего фактора | Размерность (для количественных факторов) | Значение, описание ценообразующего фактора |
| 1 | Наименование/Вид разрешенного использования | - | Нежилые помещения |
| 2 | Назначение | - | Нежилое |
| 3 | Площадь, иная характеристика | кв.м. | 637,30 |
| 4 | Этаж расположения | - | -|1|2 |
| 5 | Наименование (назначение), кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположено помещение (здание-родитель) | - | Здание «Магазин и кафе», 41:05:0101007:1193 |
| 6 | Код расчета вида использования (подгруппа) здания-родителя | - | 0410 «Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни - столовые 750 кв. м (75 человек) и более» |
| 7 | Площадь, иная характеристика  здания-родителя | кв.м. | 1 211,70 |
| куб.м. | 4 039 (расчетная величина строительного объема) |
| 8 | Количество надземных этажей  здания-родителя | - | 2 |
| 9 | Количество подземных этажей  здания-родителя | - | 1 |
| 10 | Материал основных конструкций здания-родителя | - | Из прочих материалов |
| 11 | Год постройки/год ввода в эксплуатацию здания-родителя |  | 2008 |

5.4. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

5.4.1. Информация, использованная при расчете кадастровой стоимости объекта недвижимости:

|  |  |
| --- | --- |
| Параметр | Значение, описание |
| Сегмент (функциональная группа) | Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения |
| Код расчета вида использования (подгруппа) | 0411 «Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)» |
| Типовая/оценочная зона/описание | Елизовский муниципальный район – ценовая зона 2 (подробное описание оценочного зонирования представлено в разделе 4.5.1.1 Тома 1 Отчета № 01-2020) |
| Использованный подход/обоснование использования | Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (нежилых помещений) осуществляется с использованием УПКС (удельный показатель кадастровой стоимости, за 1 кв.м./руб.) здания-родителя, расчёт которого произведен затратным подходом (описание затратного подхода представлено в разделе 4 Тома 3 Отчета № 01-2020) с учетом всех ценообразующих факторов, присущих зданию-родителю (в соответствии с п. 7.2. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226) (далее – Методические указания) |
| Модель определения кадастровой стоимости / обоснование выбора | Модель РОД (метод моделирования на основе УПКС здания-родителя), (описание представлено в Приложении 2.5. Отчета № 01-2020) |
| Использованный метод/обоснование использования | Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется с использованием УПКС здания-родителя с учетом всех ценообразующих факторов, присущих зданию-родителю |

5.4.2. Последовательность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

|  |  |
| --- | --- |
| Параметр | Значение, описание |
| Определение последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости | Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (далее – ОН) осуществляется с использованием УПКС здания-родителя и предполагает следующую последовательность действий:   1. Определяется здание-родитель — это здание «Магазин и кафе», в котором расположен объект недвижимости:  * кадастровый номер здания-родителя 41:05:0101007:1193;  1. Определяется значение УПКС здания-родителя:   Расчет УПКС здания-родителя произведен с использованием затратного подхода методом 2КОИ (расчет с применением справочника укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест»), описание представлено в Приложении 2.5. Отчета № 01-2020) по следующей последовательности:   1. Определение конструктивных особенностей здания-родителя:  * класс конструктивной системы, учтенный в расчетах – КС-6 (описание определения класса конструктивной системы представлено в разделе 4.5 Тома 3 Отчета № 01-2020);  1. Подбор укрупненного показателя стоимости в соответствии с функциональным назначением и техническими характеристиками:  к расчету принят аналог «Кафетерии от 1 до 2 этажей» сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания\_2019», ruО3.05.000.0022, стр. 374. На данном этапе допущена ошибка в подборе аналога, не соответствующего зданию-родителю по функциональному назначению;  1. Определение и расчет необходимых параметров, подлежащих корректировке:  * полная стоимость замещения = 45 451 863,51 руб. (описание определения коэффициентов, используемых в расчетах, представлены в разделах 4.10., 4.12, Тома 3 Отчета № 01-2020). На данном этапе допущена ошибка в некорректном расчете строительного объема (4 039 куб.м.), который не совпадает с фактическим строительным объемом здания-родителя (5 492 куб.м.);  1. Расчет износа и устареваний:  * накопленный износ 68,02% (рассчитывался физический износ – 18,00%, внешний износ – 61,00%) = 30 916 357,56 руб. (описание определения износа и устареваний представлено в разделе 4.13 Тома 3 Отчета № 01-2020). На данном этапе допущена ошибка в применении несоответствующего срока экономической жизни здания-родителя (40 лет), что повлияло на расчет физического износа;  1. Учет в расчете налога на добавленную стоимость (НДС):  * кадастровая стоимость здания-родителя с НДС 20% (в соответствии п.7.1.2 Методических указаний, при определении затрат на создание (замещение, воспроизводство) объектов недвижимости учитывается налог на добавленную стоимость, в случае использования справочных показателей, определенных без учета налога на добавленную стоимость) = 17 442 607,14 руб.  1. Определение УПКС здания-родителя (кадастровая стоимость/площадь):  * УПКС = 17 442 607,14 руб. / 1 211,70 кв.м. = 14 395,15 руб. / кв.м.\*   Расчет УПКС здания-родителя представлен в приложении 2.6 Отчета № 01-2020 «Определение КС моделей\ОКС\ГСК\_ПК1 ГСК\_ПК2 РОДМ РОД 1НЦС 2КОИ 3УПВ» вкладка «НЗ», строка 3374.   1. К УПКС здания-родителя применяется коэффициент на этаж расположения объекта недвижимости (ОН):  * УПКС ОН = 14 395,15 руб./кв.м. × 1,00 = 14 395,15 руб./кв.м.   На данном этапе не применен коэффициент на этаж расположения для помещений, расположенных в подвале.   1. Кадастровая стоимость (КС) ОН – нежилых помещений определяется путем умножения значения рассчитанного УПКС ОН на площадь объекта недвижимости:  * КС ОН = 14 395,15 руб./кв.м. × 637,30 кв.м. = 9 174 031,14 руб.\*   Расчет представлен в приложении 2.6 Отчета № 01-2020 «Определение КС моделей\ОКС\ГСК\_ПК1 ГСК\_ПК2 РОДМ РОД 1НЦС 2КОИ 3УПВ» вкладка «НП», строка 7176.  Удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере 14 395,15 руб./кв.м. входит в диапазон рынка недвижимости объектов коммерческого назначения, предназначенных для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения Елизовского муниципального района, который находится в границах от 3 952,57 до 26 419,88 руб./кв.м.  \*Расчеты в Отчете № 01-2020 проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel 2019 и могут отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью в пределах погрешности, не оказывающей существенного влияния на величину. |
| Решения / выводы | В ходе рассмотрения обращения установлено, что при расчете кадастровой стоимости здания-родителя с кадастровым номером 41:05:0101007:1193, в котором расположен объект недвижимости с кадастровым номером 41:05:0101007:1901, допущены ошибки при подборе аналога, в строительном объеме, сроке экономической жизни, что повлекло искажение величины УПКС, кроме того не учтено, что часть площади объекта недвижимости расположена в подвале.  В связи с выявлением в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 41:05:0101007:1901, приказом Учреждения от 26.01.2023 № 08-гко «Об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости» принято решение о пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости. |
| Использованная информация | Информация, использованная в расчетах, указана по тексту разъяснения, в Томах 1, 2, 3 Отчета № 01-2020 и списке источников информации (стр. 17-23 Тома 1 Отчета № 01-2020) |

\*После принятия решения о пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости, в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, сведения об исправленной кадастровой стоимости передаются Учреждением в Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края для внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, после чего его копия направляется в орган регистрации прав для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Ознакомиться с результатами пересчета кадастровой стоимости после внесения изменений в сведения ЕГРН (ориентировочный срок с даты подачи Разъяснения (раздел 1.6) составляет до 3 месяцев) можно на сайте Учреждения в разделе «Государственная кадастровая оценка» (<https://gko.kamgov.ru/ocenka.php>). Особенности применения сведений о кадастровой стоимости регулируются статьей 18 Закона о государственной кадастровой оценке.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заместитель начальника отдела государственной  кадастровой оценки |  | А.А. Шумихина |

Вахрушева Наталья Викторовна +7(4152) 30-48-44