**Обращаем Ваше внимание!**

Перед ознакомлением с разъяснением, связанным с определением кадастровой стоимости (далее – Разъяснение) проверьте соответствие сведений об объекте недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) c фактическими характеристиками объекта недвижимости.

**Указанные сведения оказывают существенное влияние на кадастровую стоимость.**

Для Вашего удобства в таблицах приведены основные сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в ЕГРН и сведения, использованные при определении кадастровой стоимости:

1. **Сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в ЕГРН и переданные в** **Краевое государственное бюджетное учреждение «Камчатская государственная кадастровая оценка» (далее – бюджетное учреждение):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование сведений | Описание/показатели |
| 1 | Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого подано обращение (далее – объект недвижимости) | <КадастровыйНомер> |
| 2 | Адрес объекта недвижимости | <Адрес> |
| 3 | Вид объекта недвижимости | <Вид\_объекта> |
| 4 | Наименование/Вид разрешенного использования | <Наименование> |
| 5 | Назначение | <Назначение> |
| 6 | Площадь, кв.м. | <Площадь> |
| 7 | Количество надземных этажей | <Этажи+> |
| 8 | Количество подземных этажей | <Этажи-> |
| 9 | Материал основных несущих конструкций | <Материал\_стен> |
| 10 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства | <Год\_ввода> |
| 11 | Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости | <КН\_ЗУ> |

**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 бюджетное учреждение для пересчета кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Параметр | Описание |
| 1 | Площадь (кв.м.), иная характеристика | <2Площадь> |
| 2 | Количество надземных этажей | <2Этажи+> |
| 3 | Количество подземных этажей | <2Этажи-> |
| 4 | Материал стен | <2Материал\_стен> |
| 5 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства | <2Год\_ввода> |

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | проспект Победы, д. 67,  г. Петропавловск-Камчатский, 683902,  <Почта> |

РАЗЪЯСНЕНИЯ,

связанные с определением кадастровой стоимости

«25» декабря 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 | <Адрес> |
| 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 | Генеральный директор – Шамоян Рашид Фероевич |
| 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 Краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» (далее - бюджетное учреждение):

|  |  |
| --- | --- |
| 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 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 Закона о государственной кадастровой оценке, | <Условие4.3\_3> |
|  |  | г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 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 Закона о государственной кадастровой оценке), реквизиты акта об определении кадастровой стоимости, наименование бюджетного учреждения (если кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 16 Закона о государственной кадастровой оценке) | <Условие4.4> | |
| 4.5 | Полные электронные адреса размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее - Отчет № 01-2023\*) 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 или частью 25 статьи 21 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 |
| 1 | Внешнее (экономическое) устаревание | Расчетная величина | 25% - отражает влияние внешних факторов на объект недвижимости, устранить которые маловероятно из-за отсутствия возможности изменить само местоположение. Внешнее устаревание установлено оценочным зонированием для муниципальных районов и округов Камчатского края, за исключением Петропавловска-Камчатского ГО и Елизовского ГП (подробное описание представлено в разделе 3.15.3.10 Отчета № 01-2023) |
| 2 | Сейсмичность | Справочная корректировка в относительной величине | 1,08 – корректирующий коэффициент для Камчатского края при сейсмичности в 9 баллов (подробное описание представлено в разделе 3.15.3.5 Отчета № 01-2023) |

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 |
| - | - | - | - |

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 | Вид объекта недвижимости |  | Здание |
| 2 | Наименование/Вид разрешенного использования | - | Гараж |
| 3 | Назначение | - | Нежилое |
| 4 | Площадь, иная характеристика | кв.м. | 157,1 |
| 5 | Объем | куб.м. | - |
| 6 | Количество надземных этажей | - | 1 |
| 7 | Количество подземных этажей | - | - |
| 8 | Материал основных несущих конструкций | - | Бетонные |
| 9 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства | - | 1997 |

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) | 3 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта» |
| Код расчета вида использования (подгруппа) | 0306 «Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов» |
| Оценочная зона | Петропавловск-Камчатский городской округ – зона 1 (подробное описание оценочного зонирования представлено в разделе 4.2 Отчета № 01-2023) |
| Использованный подход/обоснование использования | *Затратный подход* применен в соответствии с рекомендациями по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, представленных в [приложении 6](consultantplus://offline/ref=3126BC8255069E85C1072F3420465C5DC3A01265A5291E6EB9D5D2630FF3A22AD396ADB95394F3C02460980353868C18455AF09EB7E63962V22CV) Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания) |
| Использованный метод | В рамках применения *затратного подхода* определялись затраты на замещение и воспроизводство объектов методом сравнительной единицы, который предполагает использование данных о затратах на строительство какой-либо единицы измерения |
| Модель определения кадастровой стоимости | Модель «ЗП НЗ»  (описание представлено в Приложении 2.4 Отчета № 01-2023) |

5.4.2. Последовательность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

|  |  |
| --- | --- |
| Параметр | Значение, описание |
| Последовательность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости | Расчет объекта недвижимости (далее – ОН) затратным подходом произведен путем определения затрат на воспроизводство с применением справочника укрупненных показателей восстановительной стоимости «УПВС», по следующей последовательности:  Расчет объекта недвижимости (далее – ОН) затратным подходом произведен путем определения затрат на замещение с применением справочника укрупненных показателей стоимости строительства «КО-ИНВЕСТ», по следующей последовательности:   1. Определение конструктивных особенностей ОН:  * класс конструктивной системы – КС-3 (описание определения класса конструктивной системы представлено в разделе 3.15.3.3 Отчета № 01-2023); * группа капитальности, учтенная в расчетах – IV (описание определения группы капитальности представлено в разделе 3.15.3.3 Отчета № 01-2023).  1. Подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением и техническими характеристиками:  * к расчету принят аналогичный объект недвижимости из сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2022» «ГАРАЖ ДЛЯ ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ огнестойкие» ruО3.09.100.0027;      1. Определение полной стоимости строительства ОН:  * полная стоимость замещения = 17 908 277,07 руб. (описание определения коэффициентов, используемых в расчетах представлены в разделе 3.15.3 Отчета № 01-2023);  1. Расчет износа и устареваний:  * накопленный износ 27 % (физический износ и внешнее устаревание, описание определения износа и устареваний представлено в разделе 3.15.3.10 Отчета № 01-2023); * кадастровая стоимость с учетом износа, округленно 13 157 100,00 руб.;  1. Определение удельного показателя кадастровой стоимости (далее - УПКС) ОН (кадастровая стоимость/площадь):  * УПКС = 83 749,84 руб./кв.м.\*\*   Расчет представлен в приложении 2.4 Отчета № 01-2023 «Обоснование использования моделей\ЗП НЗ, строка 8676.  \*\*Расчеты в Отчете № 01-2023 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 стоимости |
| Решения / выводы | Определение кадастровой стоимости соответствует требованиям Методических указаний.  Удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере 16 090,19 руб./кв.м. входит в диапазон рынка недвижимости объектов производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений Петропавловск-Камчатского городского округа, который находится в границах от 5 175,80 до 156 739,81 руб./кв.м., что ниже среднего значения ХХХ |
| Использованная информация | Информация, использованная по тексту разъяснения, подробно представлена в Отчете № 01-2023\*  Все понятия, изложенные в данном разъяснении, приведены в соответствии с терминологией Отчета № 01-2023.  \*Отчет подготовлен с использованием программных продуктов Microsoft Word 2019. Основная часть Отчета преобразована из формата DOCX в формат ODT. При конвертации файла в формат ODT возможна несовместимость форматов (различия в форматировании и недействительность некоторых функций), в связи с чем, в Отчете могут встречаться искажения форматирования, в том числе несовпадение по пунктам оглавления и нумерацией разделов по тексту Отчета |

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

Капитонова Екатерина Георгиевна +7(4152) 30-44-88