**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 | OLD\_TEXT |
| 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  goldhouse2009@yandex.ru |

РАЗЪЯСНЕНИЯ,

связанные с определением кадастровой стоимости

«27» января 2023 г. № РЗ-41/2023/000033

|  |
| --- |
| 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) | OLD\_TEXT |
| 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 | Фараджов Камил Алекпер Оглы |
| 1.4 | Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя | - |
| 1.5 | Кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении | 9 174 031,14 руб. |
| 1.6 | Дата поступления обращения | 09.01.2023 |

2. Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости Учреждением:

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

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; |  |
| 2) кадастровая стоимость объекта недвижимости, указанная в обращении, определена бюджетным учреждением, в связи с чем разъяснения предоставляются в отношении такой кадастровой стоимости; | V |
| 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. |  |

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 | 9 174 031,14 руб. |  |
| 4.2 | Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости) | 01.01.2020 |  |
| 4.3 | Основание определения кадастровой стоимости: | а) проведение государственной кадастровой оценки, | V |
| 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), |  |
|  |  | 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, |  |
|  |  | г) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со [статьей 21](consultantplus://offline/ref=02DD8B29D77774374132C02A135529EAA6D7F4FFDB8CE472F15D5B7D992249BD7A3BE26CDE9D3EF0005B0B42B51CD9511C40A6753E1CEFCCb61DB) Закона о государственной кадастровой оценке |  |
| 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) | Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края № 179 от 12.11.2020 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, земельных участков категорий земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Камчатского края» | |
| 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» | Фонд данных государственной кадастровой оценки:  <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko>  Официальный сайт бюджетного учреждения (порядок получения сведений о кадастровой стоимости):  https://gko.kamgov.ru/ocenka.php | |
| 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