

**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ»
(КГБУ «ХАБКРАЙКАДАСТР»)**

680000, г.Хабаровск, ул.Воронежская, 47А,
тел. (4212) 70-45-15, факс (4212) 75-23-30, e-mail: bti@khvbt.ru

**Разъяснения, связанные с определением
кадастровой стоимости**

"28" октября 2020 г.

№ 116/2

На основании обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, сообщаем относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 27:23:0040849:460.

1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость (руб.)	131 175 102,81
1.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	09.07.2019г
1.3	Реквизиты отчета об итогах государственной кадастровой оценки, составленного в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"	ОТЧЕТ 01-ГКО/2019 «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и иного специального назначения на территории Хабаровского края» (далее –отчет об итогах государственной кадастровой оценки № 01-ГКО/2019)
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_services/cc_ib_ais_fdgko
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	Габова Антонина Сергеевна, начальник Управления государственной кадастровой оценки КГБУ «Хабкрайкадастр», специалисты по определению кадастровой стоимости Управления государственной кадастровой оценки КГБУ «Хабкрайкадастр»: Евдокимова Татьяна Владимировна, Галанова Елена Александровна, Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Воронежская, 47а, Тел. +7 (4212) 70-45-15,

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
		e-mail: kadastr@khvbt.ru
1.6	Реквизиты акта определения кадастровой стоимости, составленного в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 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. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"	---
1.8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости	---
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	---
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	Управление Федеральной налоговой службы по Хабаровскому краю Адрес: 680000, Хабаровск, ул. Дзержинского, 41 Телефон: +7 (4212) 97-49-04, 8 (800) 222-22-22, +7 (4212) 97-23-03, +7 (4212) 97-23-93 Сайт: https://www.nalog.ru

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	27:23:0040849:460
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)	Здание
2.1.3	Адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 62В
2.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	Сведения отсутствуют
2.1.5	Площадь (для земельного участка, здания, помещения или машино-места) или иная основная характеристика (протяженность, глубина, глубина)	Площадь – 5 050,00 кв. м

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
	залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки - для сооружения, объекта незавершенного строительства) объекта недвижимости	
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	Нежилое
2.1.9	Этажность объекта недвижимости	2
2.1.10	Материал наружных стен объекта недвижимости	Из прочих материалов
2.1.11	Обременения (ограничения) объекта недвижимости, использованные при определении кадастровой стоимости	Отсутствуют
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 «Предпринимательство», подгруппа 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания».
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)	<p>Рынок нежилой недвижимости в сегменте «Предпринимательство» в г. Хабаровске является наиболее развитым, представлен наибольшим количеством предложений к продаже и сделками, но не активен, предложения превышают спрос, характеризуется длительными сроками экспозиции. По подгруппе 0603 среднее значение цен предложений – среднее 79 282,61 руб./кв.м (диапазон: от 10 101,80 руб./кв.м до 242 718,45 руб./кв.м).</p> <p>В Железнодорожном районе среднее значение цен сделок составляет 23 006,36 руб./кв.м (диапазон: от 4 983,51 руб./кв.м до 51 573,19 руб./кв.м), цен предложений – среднее 59 411,77 руб./кв.м (диапазон: от 1 663,20 руб./кв.м до 241 666,67 руб./кв.м).</p> <p>Диапазон значений достаточно широк в зависимости от состава ценообразующих факторов: местоположения, развитости транспортной инфраструктуры, плотности застройки, деловой активности, а также от класса качества, конструктивных особенностей, технического состояния объекта и др.</p> <p>Информация о ценах сделок, предложений к продаже и объему рынка по сегменту «Предпринимательство» содержится на стр.77-82, Том 3 Отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 01-ГКО/2019.</p>
2.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой	Объект расположен в ценовой зоне высокой

	находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	ценности. Диапазон по ценовой зоне: среднее значение 73 300 руб./кв.м.; минимальное значение 67 000 руб./кв.м.; максимальное значение 81 000 руб./кв.м. (www.khvti.ru, раздел Мониторинг рынка недвижимости – Оценочное зонирование коммерческой недвижимости). Расширенный диапазон средних значений составляет от 30 526,41 руб./кв.м до 163 008,6 руб./кв.м. При этом возможно отклонение кадастровой стоимости от диапазона средних значений как в меньшую, так и в большую сторону в зависимости от значений ценообразующих факторов. Определенная кадастровая стоимость в размере 131 175 102,81 руб. (25 975,27 руб./кв.м.) не превышает рыночные значения.
--	---	---

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 (Класс конструктивной системы)	Из прочих материалов (КС-3)	Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2020г., предоставленный Управлением Росреестра по Хабаровскому краю в соответствии с п.9 ст. 24 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее –Перечень)
2.3.2	Год постройки	2013	Перечень
2.3.3	Этажность здания	2	Перечень
2.3.4	Площадь, кв.м.	5 050,00	Перечень
2.3.5	Строительный объем, куб.м.	23 286,11	Расчётная величина
2.3.6	Физический износ, %	7	Расчётная величина
2.3.7	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0	Гл. 1.9.2 Том 3 отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 01-ГКО/2019
2.3.8	Функциональное устаревание, %	0	Гл. 1.9.3 Том 3 отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 01-ГКО/2019

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	Затратный подход ¹ . Недостаточно рыночной

¹ Приложение № 6 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017г. №226

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
	кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	информации. Использовался в соответствии с рекомендациями Приложения №6 Методических указаний (табл.5, том 3 отчета об итогах государственной кадастровой оценки № 01-ГКО/2019).
2.4.2	Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	Определение затрат на замещение ²
2.4.3	Способ определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (массовая или индивидуальная оценка в отношении объектов недвижимости) с обоснованием его выбора	Массово ³ .
2.4.4	Модель определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием ее выбора	$КС = \text{Сстр.зд.} * K1 * K2 * V * ПП * \text{ФИ} * \text{ВУ}$, где Сстр.зд. – стоимость укрупненного показателя стоимости строительства объекта для Московской области (руб./куб.м); K1 - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области; K2 - коэффициент на изменение цен от даты выхода сборника до даты оценки; V - строительный объем объекта, (куб.м); ПП– прибыль предпринимателя; ФИ – физический износ; ВУ – внешнее (экономическое) устаревание.
2.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	Сегмент «Предпринимательство». Фактическое использование данного объекта оценки.
2.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	Группа 6, подгруппа 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания». Приложение №2 Методических указаний.
2.4.7	Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	1. расчет полной стоимости замещения на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1 м2, 1 м3) аналогичного здания. 2. Расчет всех видов износа; 3. Уменьшение стоимости замещения на все виды износа.

И.о.директора

Р.Ю.Вакульчик

Начальник управления
государственной кадастровой оценки

А.С.Габова

² Глава VII. п. 7.3.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017г. №226

³ Глава I. п. 1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017г. №226