

Алгоритм проверки и уточнения результатов группировки объектов недвижимости

Постановлением министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области от 12.02.2021 № П-2 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Ростовской области» было принято решение о проведении в 2023 году кадастровой оценки в отношении всех учтенных в ЕГРН зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

В соответствии с п.16 приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания) ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (далее – бюджетное учреждение) организованы работы по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки на территории Ростовской области.

Согласно п. 56.1 Методических указаний бюджетным учреждением осуществлена группировка объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году, вошедших в предварительный перечень объектов оценки.

Для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям. В соответствии с п. 23 Методических указаний бюджетным учреждением сформированы электронные таблицы, построчно содержащие сведения об объектах недвижимости, а также предполагаемые бюджетным учреждением к приведению в соответствие Приложению № 2 к Методическим указаниям наименования кодов подгрупп разрешенного использования объектов недвижимости.

Предполагаемые бюджетным учреждением наименования кодов подгрупп разрешенного использования объектов недвижимости содержатся в столбце «D» «Код подгруппы».

В случае если предполагаемое бюджетным учреждением наименование кодов подгрупп разрешенного использования объектов недвижимости не соответствует фактическому использованию объекта недвижимости, необходимо в столбец «M» «Сведения о фактическом использовании объекта недвижимости» внести иные сведения о наименовании кода подгруппы разрешенного использования объекта недвижимости в соответствии с Приложением к настоящему Алгоритму, которые будут использованы бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости этого объекта недвижимости.

Также бюджетным учреждением сформированы электронные таблицы, построчно содержащие сведения об объектах недвижимости, на основании которых не представляется возможным определить наименование кода подгруппы разрешенного использования объектов недвижимости в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям. В данной таблице необходимо внести сведения о фактическом использовании объекта недвижимости или внести сведения о наименовании кода подгруппы разрешенного использования объекта недвижимости в соответствии с Приложением к настоящему Алгоритму, который будет использован бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости этого объекта недвижимости.

Коды для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы) для целей определения кадастровой стоимости

Функциональная группа	Подгруппа
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0100
Многоквартирные дома экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир)	0101
Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями	0102
Многоквартирные дома повышенной комфортности (дома с небольшим количеством малогабаритных квартир, дома класса комфорт)	0103
Многоквартирные дома повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями	0104
Дома бизнес-класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правило, расположены в престижных районах застройки)	0105
Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями	0106
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	0200
Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)	0201
Дома индивидуальные	0202
Дома индивидуальные с бытовыми пристройками	0203
Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)	0204
Садовые дома	0206
Туалеты, летние душевые	0207
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0300
Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)	0301
Гаражи индивидуальные, отдельно стоящие	0302
Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)	0303
Паркинги	0304
Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей	0305
Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов	0306
Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин	0307
Открытые стоянки водного транспорта	0308
Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги)	0309
Гаражи производственные, ведомственные для водного транспорта (эллинги)	0310
Открытые стоянки воздушного транспорта	0311

Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400
Магазины до 250 кв.м, за исключением киосков, павильонов, ларьков	0401
Магазины 250 и более кв.м	0402
Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы	0403
Рынки	0404
Торговые киоски, павильоны, ларьки	0405
Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)	0406
Автомойки	0407
Автосалоны	0408
Рестораны	0409
Кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м (75 человек) и более	0410
Кафе до 750 кв.м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв.м (75 человек)	0411
Летние кафе	0412
Ломбарды	0413
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0500
Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы	0501
Гостиницы: класс 3*	0502
Гостиницы: класс 4* и выше	0503
Апарт-отели	0504
Гостиницы, объекты коттеджного типа	0505
Мотели	0506
Общежития	0507
Пансионаты	0508
Базы отдыха	0509
Пионерские лагеря	0510
Санатории	0511
Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев	0512
Главные корпуса пансионатов	0513
Спальные корпуса пансионатов	0514
Главные корпуса санаториев	0515
Спальные корпуса санаториев	0516
Кемпинги	0517
Группа 6. Административные и бытовые объекты	0600
Банки	0601
Бизнес-центры	0602
Бытовые, административно-бытовые здания	0603
Административные корпуса заводов	0604
Лабораторные корпуса	0605
Отделения полиции	0606
Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв.м и более	0607
Отделения связи, почта	0608

Таможни	0609
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700
Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв.м	0701
Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)	0702
Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв.м	0703
Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв.м	0704
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	0705
Трансформаторные подстанции	0706
Электроподстанции	0707
Энергоблоки	0708
Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)	0709
Котельные	0710
Здания тепловых пунктов	0711
Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты	0712
Станции газораспределительные и газорегуляторные	0713
Пункты газораспределительные и газорегуляторные	0714
Насосные станции	0715
Водопроводные станции	0716
Водозаборные узлы и сооружения	0717
Водомерные узлы	0718
Павильоны над скважинами	0719
Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры	0720
Автоматические телефонные станции (АТС)	0721
Мастерские	0722
Складские здания, кроме ангаров	0723
Здания очистных сооружений	0724
Весовые автомобильные	0725
Весовые железнодорожные	0726
Здания ангарного типа	0727
Холодильники	0728
Здания гидросооружений	0729
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	0730
Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов	0731
Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	0732
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	0800
Ветеринарные объекты	0801
Питомники, гостиницы для животных	0802
Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных)	0803
Музеи	0804
Памятники архитектурные, монументы	0805
Спортивные комплексы	0806
Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы	0807
Стадионы, трибуны	0808
Теннисные корты	0809

Тирь	0810
Фитнес-центры	0811
Крытые катки	0812
Бассейны для плавания	0813
Яхт-клубы	0814
Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки	0815
Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни	0816
Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству)	0817
Кинотеатры	0818
Киностудии	0819
Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки	0820
Детские сады, ясли, ясли-сады	0821
Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов	0822
Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища	0823
Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты	0824
Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты	0825
Крематории	0826
Комплексы аттракционов отдельно стоящие	0827
Аквапарки	0828
Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни	0829
Бани общественные от 150 кв.м, до 1000 кв.м (до 100 человек), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв.м (на 100 человек) и более	0830
Туалеты общественные	0831
Морги	0832
Интернаты	0833
Изоляторы	0834
Исправительные заведения	0835
Казармы	0836
Государственные научные центры	0837
Проектные институты, конструкторские бюро	0838
Научно-исследовательские институты	0839
Обсерватории	0840
Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры	0841
Дома престарелых	0842
Дома инвалидов	0843
Автовокзалы	0844
Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы	0845
Порты (вокзалы)	0846
Вокзалы железнодорожные	0847
Станции железнодорожные	0848

Станции метрополитена	0849
Вокзалы речные	0850
Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные	0851
Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа	0852
Группа 9. Прочие объекты	0900
Объекты гражданской обороны	0901
Погреба	0902
Подвалы	0903
Сараи	0904
Санитарные пропускники	0905
Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы	0906
Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно	0907
Группа 10. Сооружения	1000
Аттракционные сооружения	1001
Башни	1002
Мачтовые сооружения, опоры, вышки	1003
Беседки	1004
Гидротехнические сооружения: набережные	1005
Эстакады	1006
Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны	1007
Бункеры	1008
Навесы	1009
Линии электропередач кабельные	1010
Линии электропередач воздушные	1011
Сети газораспределительные	1012
Гидротехнические сооружения, за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных	1013
Сети канализационные, тоннельные коллекторы	1014
Сети тепловые	1015
Сети водопроводные	1016
Сети канализационные без коллекторов	1017
Фонтаны	1018
Градирни	1019
Сети инженерные технологические	1020
Сети тепловые: камеры теплосети подземные	1021
Железнодорожные пути	1022
Подкрановые пути	1023
Тоннели	1024
Мосты	1025
Сооружения связи линейно-кабельные	1026
Сети трубопроводов магистральные	1027
Переходы надземные	1028
Переходы подземные	1029
Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно	1030
Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031
Силосная траншея, яма	1032
Скважина артезианская	1033

Колодец	1034
Водоемы и пруды	1035
Ограждение	1036
Отстойник канализационный	1037