**ВОПРОСЫ**

**к правительственному часу по теме:**

**«Об информации Правительства Архангельской области о результатах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Архангельской области»**

**(тридцать первая сессия)**

1. ***Какой объем средств был выделен из областного бюджета   
   на проведение государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест   
   на территории Архангельской области в 2021 году? Какой объем средств областного бюджета предусмотрен для актуализации государственной кадастровой оценки земельных участков в 2022 году и объектов недвижимости в 2023 году?***

Согласно постановлению Правительства Архангельской области   
от 11 октября 2013 года № 479-пп «Об утверждении государственной программы Архангельской области «Развитие имущественно-земельных отношений Архангельской области» (пункт 3.7) на проведение государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства в 2021 году выделено 16 065,2 тыс. рублей.

В соответствии с пунктом 5 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2022 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка земельных участков без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

В соответствии с пунктом 6 указанной статьи в 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

Согласно пункту 3.5 постановления Правительства Архангельской области от 26.10.2021 № 595-пп «Об утверждении государственной программы Архангельской области «Управление государственным имуществом   
и земельными ресурсами Архангельской области» (вступает в силу с 1 января 2022 года) на проведение в 2022 году государственной кадастровой оценки земельных участков всех категорий предусмотрено 5 873,3 тыс. рублей.

Согласно данному пункту на проведение в 2023 году государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест предусмотрено 6 680,6 тыс. рублей.

1. ***С чем была связана необходимость проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Архангельской области в 2021 году и зачем её актуализировать в 2023 году?***

В соответствии с пунктом 6 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино­мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

В соответствии с частью 4 статьи 11 Федерального закона от 3 июля   
2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ) очередная ГКО проводится через четыре года   
с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости.

На основании постановления министерства имущественных отношений Архангельской области от 10 февраля 2020 года № 3-п (в ред. постановления   
от 26 ноября 2020 года № 27-п) в 2021 году были проведены работы по ГКО объектов капитального строительства на территории Архангельской области, поскольку последний тур ГКО объектов капитального строительства   
на территории региона был проведен в 2012 году.

1. ***Кто занимается оценкой кадастровой стоимости объектов недвижимости?***

1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03 июля   
2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), изменивший систему определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В настоящее время государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, который в свою очередь наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, созданное субъектом Российской Федерации бюджетное учреждение.

Исполнительным органом государственной власти, принимающим решения о проведении государственной кадастровой оценки, является министерство имущественных отношений Архангельской области.

Полномочиями по определению кадастровой стоимости наделено государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

1. ***Какими нормативно-правовыми документами регулируется порядок проведения государственной кадастровой оценки, кто принимает решение о её проведении?***

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии   
с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке»   
и Методическими указаниями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226.

Исполнительным органом государственной власти, принимающим решение о проведении государственной кадастровой оценки на территории архангельской области, является министерство имущественных отношений Архангельской области.

1. ***Какие основные этапы включает в себя государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест?***

В соответствии со статьей 6 Федерального закона № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка включает в себя следующие этапы:

1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;

3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 1.19 Методических указаний непосредственно определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия: определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;

первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Методическими указаниями;

сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;

сбор рыночной информации;

группировка объектов недвижимости;

построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;

анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;

расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки, а также в случаях, указанных в пункте 8.1 Методических указаний;

анализ результатов определения кадастровой стоимости.

1. ***Каким образом осуществляется подготовка к проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости?***

В соответствии с разделом II Методических указаний и статьей 12 Федерального закона № 237-ФЗ в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки ГБУ АО «АрхОблКадастр» проводит сбор, накопление и анализ исходной рыночной и иной информации, необходимой при определении кадастровой стоимости.

Проводятся работы по уточнению информации на основе материалов технической инвентаризации, имеющихся в распоряжении ГБУ АО «АрхОблКадастр», а также при участии муниципальных образований Архангельской области.

Далее, в целях уточнения характеристик объектов, осуществляется прием от владельцев объектов недвижимости деклараций о характеристиках объектов недвижимости.

1. ***Для исчисления каких видов налогов применяется кадастровая стоимость объектов недвижимости? Какие особенности есть при определении налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества? Каковы особенности исчисления суммы налога   
   и сумм авансовых платежей по налогу на имущество?***

Государственная кадастровая оценка проводится для определения налога на имущество организации, налога на имущество физического лица, земельного налога.

Особенностью определения налога может являться то, что налоговые ставки по налогу на имущество организации (региональному налогу) устанавливаются Архангельским областным Собранием депутатов. Налоговые ставки по налогу на имущество физического лица и земельному налогу (местным налогам) устанавливаются местными представительными органами.

Порядок (в т.ч. особенности) исчисления суммы налога по налогу   
на имущество физических лиц определен статьей 408 Налогового кодекса Российской Федерации.

Особенностью исчисления суммы налога по налогу на имущество организаций состоит в том, что недвижимость, подлежащая обложению налогом, должна быть включена в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Этот перечень формирует министерство имущественных отношений Архангельской области (пп. 1 п. 7 ст. 378.2 НК РФ). Налоговая база определяется как кадастровая стоимость объекта по состоянию на 1 января года, который является налоговым периодом (п. 2 ст. 375 НК РФ). При этом если налогоплательщик является собственником всего объекта недвижимости, то налоговая база по налогу равна его полной кадастровой стоимости. Если налогоплательщику принадлежит часть объекта, налоговой базой будет доля кадастровой стоимости исходя из доли площади помещения в общей площади здания (п. 6 ст. 378.2 НК РФ).

В отношении авансовых платежей необходимо учесть следующие положения Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 12 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации исчисление суммы налога и сумм авансовых платежей по налогу   
в отношении имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 382 настоящего Кодекса, с учетом следующих особенностей:

1) сумма авансового платежа по налогу исчисляется по истечении отчетного периода как одна четвертая кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, умноженная на соответствующую налоговую ставку;

2) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества была определена в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение налогового (отчетного) периода и (или) указанный объект недвижимого имущества не включен в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду   
в отношении данного объекта недвижимого имущества осуществляются   
в порядке, предусмотренном настоящей главой, без учета положений настоящей статьи;

2.1) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества была определена в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение налогового (отчетного) периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу)   
по текущему налоговому периоду в отношении данного объекта недвижимого имущества осуществляются исходя из кадастровой стоимости, определенной   
на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта;

2.2) в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества не определена, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются без учета положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

1. ***С какой даты будут применяться результаты государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Архангельской области для исчисления налогов?***

Результаты государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино­мест утверждены постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области от 15 ноября 2021 года № 7-п и будут действовать   
с 1 января 2022 года.

1. ***Каким образом правообладателю объекта недвижимости можно избежать кадастровых ошибок или изменить кадастровую стоимость объекта недвижимости без обращения в суд или в комиссию   
   по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области в процессе актуализации государственной кадастровой оценки?***

Во избежание ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в период до проведения очередного тура ГКО правообладателю необходимо:

1) проверить правильность сведений об объекте недвижимости, указанных в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН),   
и в случае обнаружения технической ошибки (описки, опечатки, грамматической или арифметической ошибки либо подобной ошибки), реестровой ошибки, допущенной органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН; устранить их, обратившись с заявлением согласно статье 61 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также при неоднозначности наименования вида разрешенного использования земельного участка изменить их, руководствуясь правилами землепользования и застройки, которые оформляются в виде документа, содержащего градостроительные регламенты и карты территориального зонирования, и Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года   
№ П/0412;

2) представить в Учреждение декларацию о характеристиках объекта недвижимости с целью доведения информации о характеристиках объекта недвижимости (например, о фактическом использовании объекта недвижимости, об имеющихся коммуникациях и т.д.).

Во время проведения ГКО любые лица могут представить замечания   
к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки   
с приложением документов, подтверждающих наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также иных документов, содержащих сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые   
не были учтены при определении их кадастровой стоимости.

После утверждения результатов и внесения в ЕГРН сведений   
о кадастровой стоимости ГБУ АО «АрхОблКадастр» осуществляет прием заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, на основании положений статьи 21 Федерального закона № 237-ФЗ, форма и требования к заполнению которого утверждены Приказом Росреестра от 06 августа 2020 года № П/0286.

Подробная информация о порядке рассмотрения заявлений   
об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, о способах их подачи представлена на сайте ГБУ АО «АрхОблКадастр» https://29bti.ru/.

1. ***Каков порядок утверждения отчета по итогам проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест?***

Предварительные итоги государственной кадастровой оценки размещаются для ознакомления на официальном сайте Росреестра и сайте ГБУ АО «АрхОблКадастр». Физическим и юридическим лицам обеспечена возможность подачи замечаний к проекту отчета лично, в электронном виде, посредством обращения в МФЦ или через Единый портал государственных   
и муниципальных услуг (функций) gosuslugi29.ru.

Далее проект отчета об итогах государственной кадастровой оценки проходит проверку в Росреестре на соответствие Методическим указаниям   
и требованиям к отчету.

При наличии положительного заключения Росреестра результаты государственной кадастровой оценки подлежат утверждению постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области, которое вступает в силу по истечении одного месяца после дня его официального опубликования.

1. ***В течение какого срока вносятся изменения в Единый государственный реестр недвижимости по итогам проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест?***

Согласно статье 17 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости осуществляется   
в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

1. ***Каким образом можно оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости, в отношении которого в 2021 году была проведена государственная кадастровая оценка? Какой пакет документов для этого необходим?***

В случае если правообладатель полагает, что кадастровая стоимость объекта недвижимости превышает его рыночную стоимость, он вправе установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством, обратившись в комиссию при министерстве или в суд.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляет деятельность в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2017 года   
№ 620.

Правообладатель объекта недвижимости направляет в комиссию заявление об оспаривании кадастровой стоимости. К заявлению прилагаются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости   
о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения   
об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Также правообладатель недвижимости вправе оспорить результаты кадастровой стоимости объекта недвижимости в суде.

В таком случае в Архангельский областной суд подается административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. К иску прилагается отчет об оценке рыночной стоимости объекта.

Как в комиссии, так и в суде представленный отчет об оценке рыночной стоимости проверяется на предмет его соответствия законодательству   
об оценочной деятельности. Отчет не принимается комиссией или судом   
в случае, если он не соответствует требованиям Федерального закона   
от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

1. ***Какие ошибки встречаются в процессе проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест (привести примеры)?***

Согласно статье 21 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, рассматривают бюджетные учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Заявления об исправлении ошибок могут быть поданы в ГБУ АО «АрхОблКадастр» по адресу: 163000, г. Архангельск, площадь В.И. Ленина, дом 4, тел. (8182) 65-34-25, 21-44-61, e-mail: info@29bti.ru. На сайте ГБУ АО «АрхОблКадастр» имеется форма заявления, информация о требованиях к его заполнению и способах подачи заявления.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

1) несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке;

2) описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, осуществляется в течение сорока пяти календарных дней со дня поступления заявления об исправлении ошибок.

1. ***Для каких целей созданы комиссии по рассмотрению споров   
   о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области при министерстве имущественных отношений Архангельской области и при Управлении Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу? В каком случае в какую комиссию обращаться для оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости?***

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создана при министерстве имущественных отношений Архангельской области во исполнение статьи 22 Федерального закона   
«О государственной кадастровой оценке».

Комиссия рассматривает заявления об оспаривании результатов кадастровой стоимости в случаях, когда решения о проведении государственной кадастровой оценки принимало министерство имущественных отношений Архангельской области и кадастровую стоимость определяло ГБУ АО «АрхОблКадастр». Таким образом, в комиссии при министерстве рассматриваются результаты кадастровой стоимости, утвержденные с 1 января 2020 года и далее.

Комиссия, функционирующая при Управлении Росреестра   
по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, рассматривает заявления об оспаривании результатов кадастровой стоимости в случаях, когда решения о проведении государственной кадастровой оценки принимало Управление Росреестра (т.е. по результатам кадастровой стоимости, утвержденным до 1 января 2020 года).

1. ***Какой срок действия оспоренной кадастровой стоимости объекта недвижимости через комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области или суд?***

Кадастровая стоимость, установленная комиссией, либо в суде, действует до даты вступления в силу акта об утверждении новых результатов кадастровой стоимости.

1. ***Каким образом правообладатели объектов недвижимости могут ознакомиться с результатами проведения государственной кадастровой оценки и рассчитать величину налога на имущество организации, налога на имущество физического лица и земельного налога?***

Результаты определения кадастровой стоимости размещаются   
на странице министерства на официальном сайте Правительства Архангельской области в разделе «Справочник документов» (кадастровая оценка),   
на официальном сайте ГБУ АО «АрхОблКадастр», в фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость объекта   
по состоянию на 1 января года, который является налоговым периодом (п. 2   
ст. 375 НК РФ). При этом если налогоплательщик является собственником всего объекта недвижимости, то налоговая база по налогу равна его полной кадастровой стоимости. Если налогоплательщику принадлежит часть объекта, налоговой базой будет доля кадастровой стоимости исходя из доли площади помещения в общей площади здания (п. 6 ст. 378.2 НК РФ).

1. ***Куда может обратиться правообладатель объекта недвижимости для получения разъяснений и сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости?***

Согласно статье 20 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» бюджетное учреждение, осуществившее определение кадастровой стоимости, предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости Разъяснения предоставляются на основании обращения о предоставлении разъяснений. Порядок рассмотрения обращений   
о предоставлении разъяснений, в том числе форма предоставления таких разъяснений, утверждены приказом Росреестра от 06 августа 2020 года   
№ П/0280.

Разъяснения предоставляются без взимания платы.

1. ***Какие ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость, рассматриваются при определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест?***

При определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест были рассмотрены следующие ценообразующие факторы:

Для зданий:

- общие сведения об объекте: назначение; площадь; этажность; материал основных несущих конструкций (класс конструктивной системы); год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства; аварийность объекта;

- сведения о местоположении объекта: статус населенного пункта; показатели, отражающие уровень социально-экономического развития муниципального образования (численность населения в населенном пункте; среднемесячная начисленная заработная плата в муниципальном образовании; доступность населенного пункта до центра массового тяготения); транспортное сообщение; полюс роста; расстояние от населенного пункта до столицы ближайшего субъекта РФ; расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения; расстояние до центра массового тяготения населения.

Дополнительно для объектов сегментов «жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», «садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», «предпринимательство», расположенных на территориях   
г. Архангельска, г. Северодвинска и г. Котласа, учитывалось влияние локального расположения (принадлежность к зоне города);

- для объектов сегментов «жилая застройка (среднеэтажная   
и многоэтажная)», «садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», «предпринимательство»: сведения об инженерной инфраструктуре/обеспеченности инженерными коммуникациями (водоснабжение, теплоснабжение).

Для объектов незавершенного строительства:

- общие сведения об объекте (при наличии сведений): назначение; площадь, площадь застройки, строительный объем, протяженность и/или иная характеристика; этажность; материал основных несущих конструкций (класс конструктивной системы); год получения разрешения на строительство; год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (в случаях, если на дату проведения оценки установлено, что строительство объекта завершено); степень готовности в процентах;

- сведения о местоположении объекта: статус населенного пункта; показатели, отражающие уровень социально-экономического развития муниципального образования (численность населения в населенном пункте; среднемесячная начисленная заработная плата в муниципальном образовании; доступность населенного пункта до центра массового тяготения); транспортное сообщение; полюс роста; расстояние от населенного пункта до столицы ближайшего субъекта РФ; расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения; расстояние до центра массового тяготения населения.

Дополнительно для объектов сегментов «жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», «садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», «предпринимательство», расположенных на территориях   
г. Архангельска, г. Северодвинска и г. Котласа, учитывалось влияние локального расположения (принадлежность к зоне города);

- для объектов сегментов «жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», «садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», «предпринимательство» (в случаях, если на дату проведения оценки установлено, что строительство объекта завершено): сведения об инженерной инфраструктуре/ обеспеченности инженерными коммуникациями (водоснабжение, теплоснабжение).

Для помещений:

жилые помещения, в малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройке:

- общие сведения об объекте: назначение; площадь; этажность; материал основных несущих конструкций (класс конструктивной системы); год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства; аварийность объекта;

- сведения о местоположении объекта: статус населенного пункта; показатели, отражающие уровень социально-экономического развития муниципального образования (численность населения в населенном пункте; среднемесячная начисленная заработная плата в муниципальном образовании; доступность населенного пункта до центра массового тяготения); транспортное сообщение; полюс роста; расстояние от населенного пункта до столицы ближайшего субъекта РФ; расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения; расстояние до центра массового тяготения населения.

- сведения об инженерной инфраструктуре/обеспеченности инженерными коммуникациями (водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение).

Дополнительно для жилых помещений, в среднеэтажной и многоэтажной жилой застройке, расположенных на территориях г. Архангельска,   
г. Северодвинска и г. Котласа, учитывалось влияние локального расположения (принадлежность к зоне города); расстояние от объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта;

для жилых помещений, в среднеэтажной и многоэтажной жилой застройке, расположенных на территориях г. Новодвинска и г. Коряжмы, учитывалось расстояние до производственной зоны (ЦБК);

для жилых помещений, в среднеэтажной и многоэтажной жилой застройке, расположенных на территории г. Мирный, обустройство фасадов.

Нежилые помещения:

- назначение, местоположение объектов недвижимости, год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, материал стен, класс конструктивной системы, этажность, аварийность.

- для объектов сегментов «жилая застройка (среднеэтажная   
и многоэтажная)», «садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», «предпринимательство»: сведения об инженерной инфраструктуре/обеспеченности инженерными коммуникациями (водоснабжение, теплоснабжение).

Для сооружений:

- назначение, местоположение, площадь, иная характеристика (высота, глубина и т.д.), материал основных несущих конструкций (класс конструктивной системы), год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, аварийность.

Для машино-мест:

- местоположение объектов недвижимости.

1. ***Какие подходы, методы и модели были использованы при определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест?***

При определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машиномест были использованы следующие подходы, методы и модели:

Для зданий:

Подход: затратный.

Метод: моделирование в рамках затратного подхода путем расчета затрат на замещение объекта с использованием сборников КО-Инвест и/или удельных показателей восстановительной стоимости (далее - УПВС).

Для объектов незавершенного строительства (в зависимости от наличия   
и полноты исходной информации об оцениваемых объектах):

1) Подход: затратный.

Метод: моделирование в рамках затратного подхода по схеме расчета зданий (путем расчета затрат на замещение объекта с использованием сборников КО-Инвест и/или УПВС) с корректировкой на степень готовности объекта.

2) Подход: сравнительный.

Метод: моделирование на основе среднего значения удельных показателей кадастровой стоимости (далее — УПКС) зданий группы объекта оценки по уровням детализации местоположения (квартал/территориальная зона города/населенный пункт/муниципальный район) с корректировкой   
на степень готовности объекта.

Для помещений:

Жилые помещения.

Подход: сравнительный.

Методы:

1) Метод статистического (регрессионного) моделирования:

- жилые помещения - квартиры, расположенные в среднеэтажных   
и многоэтажных жилых домах: г. Архангельска, г. Северодвинска, г. Котласа,   
г. Новодвинска, г. Коряжмы, г. Няндома, г. Онега, рп. Коноша, рп. Малошуйка, рп. Обозерский, рп. Плесецк, рп. Савинский, рп. Североонежск (развивающиеся территории с системными проблемами), домах г. Сольвычегодск,   
рп. Вычегодский, рп. Приводино, рп. Урдома, рп. Шипицыно (территории влияния полюсов роста), г. Вельска, рп. Кулой, рп. Октябрьский (устойчиво развивающиеся территории), г. Мирный (закрытая территория);

- жилые помещения - квартиры, расположенные в малоэтажных домах:   
г. Архангельска (областной центр), Северодвинска, г. Новодвинска,   
г. Коряжмы, г. Котлас, остальных городов Архангельской области, рабочих поселков Архангельской области, сельских населенных пунктов Архангельской области.

2) Метод типового (эталонного) объекта:

- жилые помещения в среднеэтажных, многоэтажных жилых домах, расположенные в сельских населенных пунктах.

3) Метод моделирования на основе УПКС:

- квартиры, расположенные в нежилых зданиях, комнаты в нежилых зданиях, общежитиях, прочие жилые помещения (блок-секции общежитий, коммунальных квартир, помещения, дублирующие площадь этажа и т.д.);

- комнаты;

- помещения, расположенные на островных территориях Архангельской области (Новая Земля, Архипелаг Франца Иосифа, о. Соловецкий), а также объекты, расположенные вне населенных пунктов/садоводческих товариществ.

Нежилые помещения:

Подход: Сравнительный.

Метод: Метод моделирования на основе УПКС.

Для сооружений:

Подход: Затратный.

Метод: Моделирование в рамках затратного подхода (расчет затрат   
на замещение объекта с использованием сборников КО-Инвест, УПВС).

Для машино-мест:

Подход: Сравнительный.

Метод: Метод моделирования на основе УПКС с применением мультипликатора.

1. ***Как осуществляется сегментирование и группировка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест для целей определения кадастровой стоимости?***

Для целей определения кадастровой стоимости сегментирование зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест осуществляется в разрезе функциональных групп (подгрупп)   
в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям.

Распределение зданий, помещений, сооружений, объектов незаверенного строительства, машино-мест по функциональным группам (подгруппам) проведено исходя из наименования и назначения объектов недвижимости.   
В случае невозможности однозначного определения и толкования наименования/назначения для присвоения соответствующей функциональной группы (подгруппы) ГБУ АО «АрхОблКадастр» использовало информацию   
об определении подгруппы объектов недвижимости, уточненную у органов местного самоуправления.

Кроме того, в целях определения верной функциональной группы (подгруппы) объектов недвижимости были использованы следующие сведения:

материалы технической инвентаризации;

неформализованное описание объектов недвижимости;

вид разрешенного использования земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости (при наличии таковых);

результаты определения групп объектов недвижимости, полученные   
по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, в случае если они не были изменены и не были оспорены.

Для зданий:

Группировка для целей определения кадастровой стоимости осуществлена на основании:

1) функционального назначения объекта недвижимости;

2) качественных особенностей оцениваемого объекта (детализированный подход к определению назначения объекта, класс качества и т.д.).

Для объектов незавершенного строительства:

Группировка для целей определения кадастровой стоимости осуществлена в зависимости от:

1) функционального назначения объекта незавершенного строительства;

2) наличия/отсутствия и полноты исходной информации об оцениваемых объектах (проектные технико-экономические показатели (площадь, площадь застройки, строительный объем, протяженность, этажность) и конструктивные характеристики объекта капитального строительства (материал основных конструкций, группа капитальности, класс конструктивной системы)).

Для помещений:

Жилые помещения

Группировка для целей определения кадастровой стоимости осуществлена в зависимости от:

1) функционального назначения объекта;

2) типа помещения (квартиры, комнаты, прочее)

3) назначения здания, в котором расположено помещение (жилое, нежилое);

4) местоположения (группировка проводилась с учетом стратегии социально-экономического развития Архангельской области, утвержденной областным законом от 18 февраля 2019 года № 57-5-03 «Об утверждении стратегии социально-экономического развития Архангельской области до 2035 года» (принят Постановлением Архангельского областного Собрания депутатов   
от 13 февраля 2019 года № 168):

«полюса роста» - г. Архангельск, г. Северодвинск, г. Котлас,   
г. Новодвинск, г. Коряжма;

развивающиеся территорий с системными проблемами: рп. Няндома,   
г. Онега, рп. Коноша, рп. Малошуйка, рп. Обозерский, рп. Плесецк,   
рп. Савинский, рп. Североонежск;

территории влияния «полюсов роста»: Сольвычегодск, Вычегодский, Приводино, Урдома, Шипицыно;

устойчиво развивающихся территориях: г.Вельск, рп. Кулой,   
рп. Октябрьский;

закрытой территории: г. Мирный и объекты недвижимости, расположенные в сельских населенных пунктах).

Нежилые помещения:

Группировка для целей определения кадастровой стоимости осуществлена на основании функционального назначения объектов недвижимости.

Для сооружений:

Группировка для целей определения кадастровой стоимости осуществлена в зависимости от:

1) функционального назначения объекта недвижимости;

2) качественных и количественных особенностей оцениваемого объекта (наименование основной характеристики (глубина, высота, протяженность, наличие нескольких параметров, площадь, объем, объект), единица измерения (1 кв.м., 1 куб.м., 1 п.м. и т.д.), и т.д.).

Для машино-мест:

Группировка для целей определения кадастровой стоимости осуществлена в зависимости от назначения здания, в котором расположен объект недвижимости (жилое, нежилое).

1. ***Каким образом и на каких этапах проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости осуществляется контроль качества результатов определения кадастровой стоимости?***

В соответствии с разделом X Методических указаний контроль качества результатов определения кадастровой стоимости осуществляется на каждом этапе определения кадастровой стоимости и включает в себя следующие процедуры:

проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения. ГБУ АО «АрхОблКадастр» проводится проверка представленного для целей оценки перечня объектов недвижимости   
на соответствие требованиям, установленным Порядком формирования   
и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 06 августа 2020 года № П/0283;

анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях.   
В соответствии с требованиями Методических указаний ГБУ АО «АрхОблКадастр» проводится сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости по следующим критериям: сопоставимость, полнота данных, проверка данных на непротиворечивость и интерпретируемость, наличие дублей. В соответствии с п. 4.1.4 Методических указаний вся собранная рыночная информация структурируется единообразно.

По результатам определения кадастровой стоимости ГБУ АО «АрхОблКадастр» проводится обязательный контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости.

Кроме того, проект отчета об итогах государственной кадастровой оценки проходит проверку в Росреестре на соответствие Методическим указаниям   
и требованиям к отчету. Только при наличии положительного заключения Росреестра результаты государственной кадастровой оценки подлежат утверждению министерством.

1. ***Как изменится величина индекса рынка недвижимости   
   по сравнению с величиной индекса рынка недвижимости года, следующего за годом проведения последней государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест?***

Порядок расчета и размещения индексов рынка недвижимости утвержден приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/281, согласно которому индексы рынка недвижимости рассчитываются подведомственным Росреестру федеральным государственным бюджетным учреждением по каждому субъекту Российской Федерации отдельно для каждого вида объектов недвижимости, каждой категории земель, каждого назначения зданий и помещений.