Уважаемый Борис Владимирович   
и участники заседания!

***(Первый слайд)***

На территории Архангельской области в 2021 году проведена государственная кадастровая оценка зданий, сооружений, помещений, машино-мест и объектов незавершенного строительства.

Определение кадастровой стоимости проведено подведомственным министерству государственным бюджетным учреждением Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации»   
(ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

***(Второй слайд)***

Кадастровая стоимость определена в отношении 820 315 объектов недвижимости. На слайде представлено распределение оцениваемых объектов в разрезе их видов. Большую часть оцениваемых объектов составляют жилые и нежилые помещения – 68 % и здания – 28 %.

***(Третий слайд)***

Государственная кадастровая оценка проведена в соответствии   
с требованиями Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» (от 03.07.2016 № 237-ФЗ) и Методическими указаниями, утвержденными приказом Минэкономразвития России (от 12.05.2017 № 226).

Для целей определения кадастровой стоимости все объекты недвижимости распределены по 10 группам.

Как видно из слайда, большую часть оцениваемых объектов недвижимости составляют здания и помещения, отнесенные   
к многоквартирным домам среднеэтажной, многоэтажной жилой застройки   
и домам малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной.

***(Четвертый слайд)***

На данном слайде представлено изменение кадастровой стоимости,   
рассчитанной учреждением, по сравнению с действующей по состоянию   
на 31.12.2020.

Наибольшее **снижение** суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости наблюдается во второй, пятой и восьмой группах – это дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной, объекты временного проживания, объекты культуры, искусства, учебные, спортивные, лечебно-оздоровительные, **увеличение** произошло в четвертой, девятой   
и десятой группах – это объекты коммерческого назначения, сооружения   
и прочие объекты (гражданской обороны, погреба, подвалы, гидрометеостанции).

В целом по Архангельской области кадастровая стоимость объектов капитального строительства уменьшилась на 19 %.

Одной из причин изменения результатов определения кадастровой стоимости в 2021 году является временной интервал между турами оценок, который составил 9 лет. За указанный период произошло увеличение физического износа объектов капитального строительства, что оказало влияние на изменение их кадастровой стоимости. С учетом региональных особенностей наиболее ярко влияние данного фактора прослеживается   
на объектах малоэтажной жилой застройки: преобладающая доля объектов капитального строительства жилого назначения представлена зданиями, выполненными из дерева, нормативный срок жизни которых в среднем составляет 50 лет, таким образом, потеря стоимости, вызванная естественным устареванием подобных объектов, составляет 2 % ежегодно или около 18 % за период с 2012 по 2021 год.

Следующей причиной изменения кадастровой стоимости являются неполные и (или) противоречивые сведения ЕГРН, содержащиеся в перечне объектов оценки.

Так, например, в перечне объектов оценки, предоставленном в 2021 году для проведения оценочных работ, отсутствовали сведения о характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, например, информация о годе постройки у 31 тысячи объектов недвижимости, материале стен – у 41 тысячи объектов, этажности – у 1546 объектов, степени готовности – у 650 объектов незавершенного строительства. У 57 объектов в качестве значения характеристики «этажность» указаны слово «гараж», символы «точка» и «запятая».

Учреждением в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки проведены работы по уточнению недостающей информации на основе материалов технической инвентаризации, имеющихся в распоряжении учреждения, а также при участии муниципальных образований Архангельской области. Кроме того, осуществлялись прием деклараций о характеристиках объектов недвижимости, сбор рыночной информации, необходимой для определения достоверной кадастровой стоимости. Таким образом, собранная учреждением информация позволила максимально достоверно определить кадастровую стоимость объектов капитального строительства.

Стоит отметить, что в рамках предыдущего тура оценки этап подготовки отсутствовал; сведения о характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, не уточнялись, исполнителем работ вводились усредненные показатели. Например, при отсутствии информации о степени готовности у объектов незавершенного строительства применялось значение, равное 50 %, что, в свою очередь, привело   
к искажению кадастровой стоимости.

***(Пятый слайд)***

Увеличение кадастровой стоимости сооружений также обусловлено тем, что в рамках предыдущего тура оценки ввиду ограниченного времени   
на проведение оценочных работ (менее 4 месяцев) не проводились работы   
по уточнению характеристик сооружений, необходимых для определения кадастровой стоимости, таких как протяженность, длина, высота и т.д. В связи с этим, исполнителем работ было принято решение о приравнивании кадастровой стоимости сооружения к кадастровой стоимости 1 метра такого объекта. В рамках нынешнего тура государственной кадастровой оценки учреждением были уточнены характеристики сооружений.

Так, например, на данном слайде представлен магистральный газопровод Ухта-Торжок, проходящий по территории Архангельской, Вологодской и Ярославской областей. Как видно по значениям удельного показателя кадастровой стоимости в определении кадастровой стоимости данного газопровода не была учтена величина основного параметра (в данном случае, протяженность) на территории Архангельской и Ярославской областей, что привело к серьезному занижению кадастровой стоимости.

На сегодняшний день на территории Вологодской и Ярославской областей проведен новый тур государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в 2019 году, в котором учтена фактическая протяженность газопровода, поэтому значение его удельного показателя кадастровой стоимости сопоставимы на территории всех трех субъектов.   
Тем не менее, данный показатель выше в Архангельской области в связи   
с особенностями местоположения региона.

Стоит отметить, что согласно действующему законодательству сооружения, расположенные на территории Архангельской области   
и принадлежащие российским организациям, облагаются налогом   
на имущество организаций от их среднегодовой (балансовой) стоимости.

***(Шестой слайд)***

Еще одной причиной изменения кадастровой стоимости являются особенности определения кадастровой стоимости объектов недвижимости   
в межоценочный период до 1 января 2021 года.

На слайде представлено распределение объектов недвижимости   
по способам определения их кадастровой стоимости. При анализе исходной информации оцениваемых объектов недвижимости было выявлено, что кадастровая стоимость 68 % объектов определялась методами массовой оценки в 2012 году, у 2 % объектов недвижимости отсутствует кадастровая стоимость, кадастровая стоимость 0,1% (одна десятая процента) объектов была оспорена и установлена в размере рыночной стоимости, а для расчета кадастровой стоимости 30 % объектов недвижимости были использованы средние и минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости в кадастровом квартале без учета функциональной группы оцениваемых объектов капитального строительства.

На слайде представлен пример распределения объектов недвижимости, отнесенных к 4 группе, в зависимости от способа определения их кадастровой стоимости. Как видно, в предыдущем туре оценки кадастровая стоимость   
50 % объектов недвижимости была определена по средним удельным показателям кадастровой стоимости, что привело к занижению реальной кадастровой стоимости объектов недвижимости отдельных правообладателей.

***(Седьмой слайд)***

Например, на слайде приведены два объекта торгового назначения, расположенные в одном кадастровом квартале, один из которых был оценен массово в рамках основного тура кадастровой оценки в 2012 году, а второй   
в межоценочный период по среднему удельному показателю кадастровой стоимости по кварталу. В результате удельный показатель кадастровой стоимости одного объекта составляет 29 948,00 руб./кв.м (двадцать девять тысяч девятьсот сорок восемь рублей за квадратный метр), второго - 5 074,11 руб./кв.м. (пять тысяч семьдесят четыре рубля одиннадцать копеек   
за квадратный метр).

В рамках государственной кадастровой оценки в 2021 году удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости одинакового функционального назначения приведены в соответствие.

***(Восьмой слайд)***

При определении кадастровой стоимости в межоценочный период применялось среднее значение УПКС (расчет стоимости за 1 кв.м), которое определялось по принадлежности объекта оценки к кварталу без учета функционального назначения зданий (коммерческое, производственное, гараж, сарай и т.д.), также не учитывалось местоположение объекта в пределах населенного пункта.

На слайде приведены объекты недвижимости с учетом их местоположения. Так, стоимость 1 кв.м в Соломбальском округе (ТРЦ «Соломбала Молл») составляла - 17 794 руб. (семнадцать тысяч семьсот девяноста четыре рубля), в округе Майская горка (ТРЦ «Макси» на просп. Ленинградский) - 2 050 руб. (две тысячи пятьдесят рублей),   
в Ломоносовском округе (ТРЦ «Европарк», ТРК «Титан арена») - от 2 160 руб. до 15 684 руб. (от двух тысяч ста шестидесяти рублей до пятнадцати тысяч шестьсот восьмидесяти четырех рублей), в Октябрьском округе (ТРК «Сафари») - 9 001 руб. (девять тысяч один рубль).

Как видно из слайда, кадастровая стоимость объектов, определенная   
в межоценочный период по среднему УПКС, не соответствует рыночной стоимости.

***(Девятый слайд)***

На данном слайде представлены объекты недвижимости, расположенные в Октябрьском округе г. Архангельска.

Часть из этих объектов недвижимости прошла предыдущий тур государственной кадастровой оценки в 2012 году, их УПКС составил   
от 23 670 руб./кв.м. (двадцати трех тысяч шестисот семидесяти рублей   
за квадратный метр) до 36 049 руб./кв.м. (тридцати шести тысяч сорока девяти рублей за квадратный метр). В результате государственной кадастровой оценки 2021 года их УПКС уменьшился и составил от 12 132 руб./кв.м. (двенадцати тысяч ста тридцати двух рублей за квадратный метр)   
до 31 423 руб./кв.м. (тридцати одной тысячи четыреста двадцати трех рублей за квадратный метр), при этом также учитывался год постройки   
и состояние зданий.

Другая часть объектов недвижимости оценивалась в межоценочный период по среднему значению УПКС по кварталу, который составлял   
9 001 руб./кв.м. (девять тысяч один рубль за квадратный метр). В результате государственной кадастровой оценки 2021 года УПКС таких объектов недвижимости увеличился до 34 850,50 – 45 599,17 руб./кв.м. (тридцати четырех тысяч восьмисот пятидесяти рублей пятидесяти копеек – сорока пяти тысяч девяноста девяти рублей семнадцати копеек). Таким образом, кадастровая стоимость в результате оценки максимально приближена   
к рыночной стоимости.

***(Десятый слайд)***

Причиной различия результатов оценки также является отнесение объектов недвижимости к разным группам.

На данном слайде представлено соотношение групп в рамках государственной кадастровой оценки 2012 и 2021 годов.

В ходе сравнительного анализа соотношения групп было выявлено, что отсутствует преемственность при группировке объектов недвижимости.   
В рамках текущего тура оценки Методическими указаниями предусмотрено 10 функциональных групп, в то время как в рамках предыдущего тура кадастровой оценки исполнителем работ было выделено 13 групп. Стоит отметить, что отнесение объекта недвижимости к той или иной группе влияет на выбор способа определения его кадастровой стоимости.

Например, объект недвижимости с наименованием «Здание 10-ти этажной кирпичной вставки» в 2012 году был отнесен в группу 12 (Объекты иного назначения), в 2021 году данный объект находится в 1 группе «Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)». Адрес данного объекта - Архангельская область, г. Архангельск, ул. Попова, д. 24, корп. 1.

На 2012 год удельный показатель кадастровой стоимости составлял   
3 404,67 руб/кв.м (три тысячи четыреста четыре рубля шестьдесят семь копеек за квадратный метр), на 2021 год - 28 851,31 руб/кв.м (двадцать восемь тысяч восемьсот пятьдесят один рубль тридцать одну копейку за квадратный метр).

Результаты новой оценки позволили устранить данные противоречия.

***(Одиннадцатый слайд)***

На изменение кадастровой стоимости объектов также повлияло детальное изучение территории Архангельской области в рамках оценки 2021 года.

Для оценки кадастровой стоимости в прошлом туре были, в основном, использованы статистические ценообразующие факторы, такие как: численность населения, расстояние до центра населенного пункта и т.д.   
В то время как в рамках текущей кадастровой оценки учреждением детально проанализирована территория области, уровень рыночных цен и для целей расчета использованы только те ценообразующие факторы, которые непосредственно оказывают влияние на стоимость объектов.

Так, например, учреждением были выявлены следующие ценообразующие факторы, оказывающие значительное влияние   
на кадастровую стоимость жилых помещений в домах среднеэтажной   
и многоэтажной жилой застройки: расстояние до административного центра города, близость к железной дороге, принадлежность к зоне города, год постройки, этаж расположения помещения.

***(Двенадцатый слайд)***

На данном слайде представлено влияние на кадастровую стоимость факторов, характеризующих местоположение объекта оценки в пределах областного центра, на примере квартир в доме, расположенном на островной территории г. Архангельска.

При проведении государственной кадастровой оценки в 2021 году благодаря изучению особенностей территории Архангельской области   
и учету вышеуказанных ценообразующих факторов кадастровая стоимость жилых помещений в домах среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки на удаленных территориях максимально приближена к их реальной рыночной стоимости. Как видно из слайда, в предыдущем туре оценки кадастровая стоимость квартир на указанных территориях была завышена.

***(Тринадцатый слайд)***

Учреждением в рамках подготовки к оценочным работам была собрана информация у муниципальных образований об аварийном фонде области. Идентификация объектов недвижимости, признанных аварийными и (или) подлежащими сносу, выполнена на основании адресов объектов недвижимости, предоставленных муниципальными образованиями Архангельской области. В результате этого определены кадастровые номера каждого объекта недвижимости, признанного аварийным и (или) подлежащим сносу в населенных пунктах Архангельской области.

Таким образом, учреждением собрана информация в отношении 24425 (двадцати четырех тысяч четырехсот двадцати пяти) объектов, признанных аварийными и (или) подлежащих сносу или реконструкции на территории Архангельской области по состоянию на 1 января 2021 года. Сведения   
об аварийности таких объектов учтены при определении их кадастровой стоимости.

***(Четырнадцатый слайд)***

Таким образом, основными причинами изменения кадастровой стоимости в меньшую либо большую сторону являются:

временной интервал между турами оценок;

неполные и (или) противоречивые сведения ЕГРН, содержащиеся   
в перечне объектов оценки;

особенности определения кадастровой стоимости в межоценочный период до 01.01.2021;

отнесение объекта оценки к разным группам;

детальное изучение территории Архангельской области.

***(Пятнадцатый слайд)***

Предварительные итоги государственной кадастровой оценки 2021 года были размещены для ознакомления на официальном сайте Росреестра   
и сайте учреждения. При этом физическим и юридическим лицам была 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.

Поступило 51 замечание к проекту отчета в отношении 141 объекта капитального строительства.

В ходе проверки замечаний изменены функциональные группы   
и подгруппы объектов капитального строительства, методы определения кадастровой стоимости, уточнены характеристики объектов недвижимости, состав ценообразующих факторов, информация о значениях факторов стоимости.

Как видно из слайда 15 % замечаний учтено либо учтено частично, произведен пересчет кадастровой стоимости 17 объектов недвижимости.

В 85 % случаев при анализе замечаний ошибок в определении кадастровой стоимости не обнаружено.

***(Шестнадцатый слайд)***

Проект отчета об итогах государственной кадастровой оценки прошел проверку в Росреестре на соответствие Методическим указаниям   
и требованиям к отчету.

15 ноября 2021 года результаты государственной кадастровой оценки утверждены постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области № 7-п и будут действовать с 1 января 2022 года.

***(Семнадцатый слайд)***

Спасибо за внимание!