



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
(МИНИМУЩЕСТВО АО)**

Троицкий просп., д. 49, г. Архангельск, 163004
Тел. (8182) 28-84-80, факс (8182) 21-08-68
E-mail: kugarh@dvinaland.ru

15 ДЕК 2021 № 312-05-07/4746

На № _____ от _____

О направлении материалов

Председателю
Архангельского областного
Собрания депутатов

Прокопьевой Е.В.

Уважаемая Екатерина Владимировна!

Министерство имущественных отношений Архангельской области направляет материалы к «правительственному часу» на тему «Об информации Правительства Архангельской области о результатах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Архангельской области», проводимому в период тридцать первой сессии Архангельского областного Собрания депутатов.

Приложение: на 17 л. в 1 экз.

Министр

И.Н. Ковалева

Кузнецова Олеся Александровна
(8182) 21-07-28

Архангельское областное
Собрание депутатов
«17» декабря 2021 г.
Вх. № 02-13/123

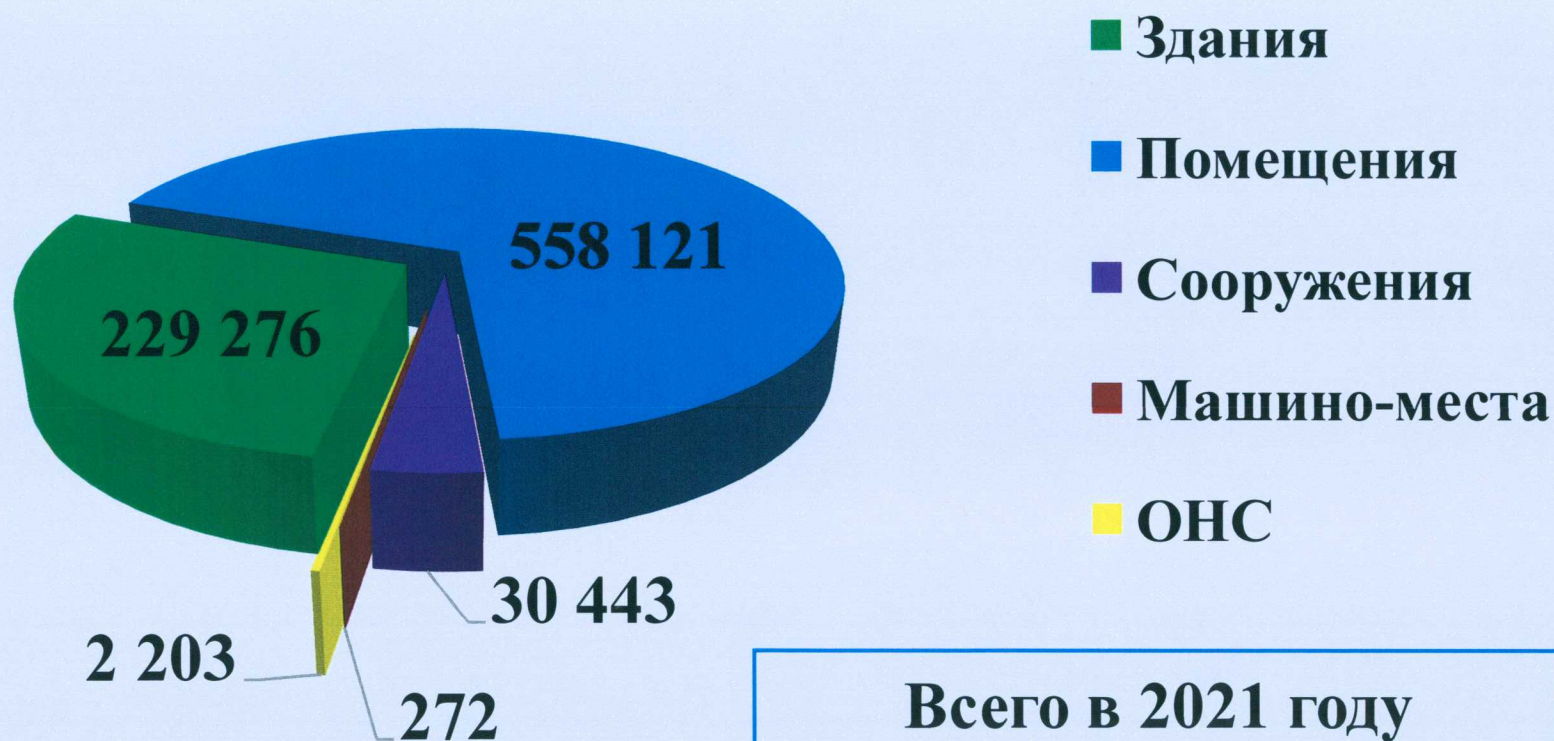
181

«О результатах государственной кадастровой оценки зданий, сооружений, помещений, машино-мест и объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Архангельской области»



**Докладчик: Ковалева Ирина Николаевна,
министр имущественных отношений Архангельской области**

Количество оцениваемых объектов недвижимости в 2021 году



**Всего в 2021 году
оценено 820 315
объектов недвижимости**

Распределение объектов оценки по группам

Наименование группы в соответствии с приложением № 2 к Методическим указаниям	Количество ОКС
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)	315567
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	355813
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	54979
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	13572
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения	1672
Группа 6. Административные и бытовые объекты	5017
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	27618
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты	10569
Группа 9. Прочие объекты	7303
Группа 10. Сооружения	28205
Итого:	820315

Министерство имущественных отношений Архангельской области

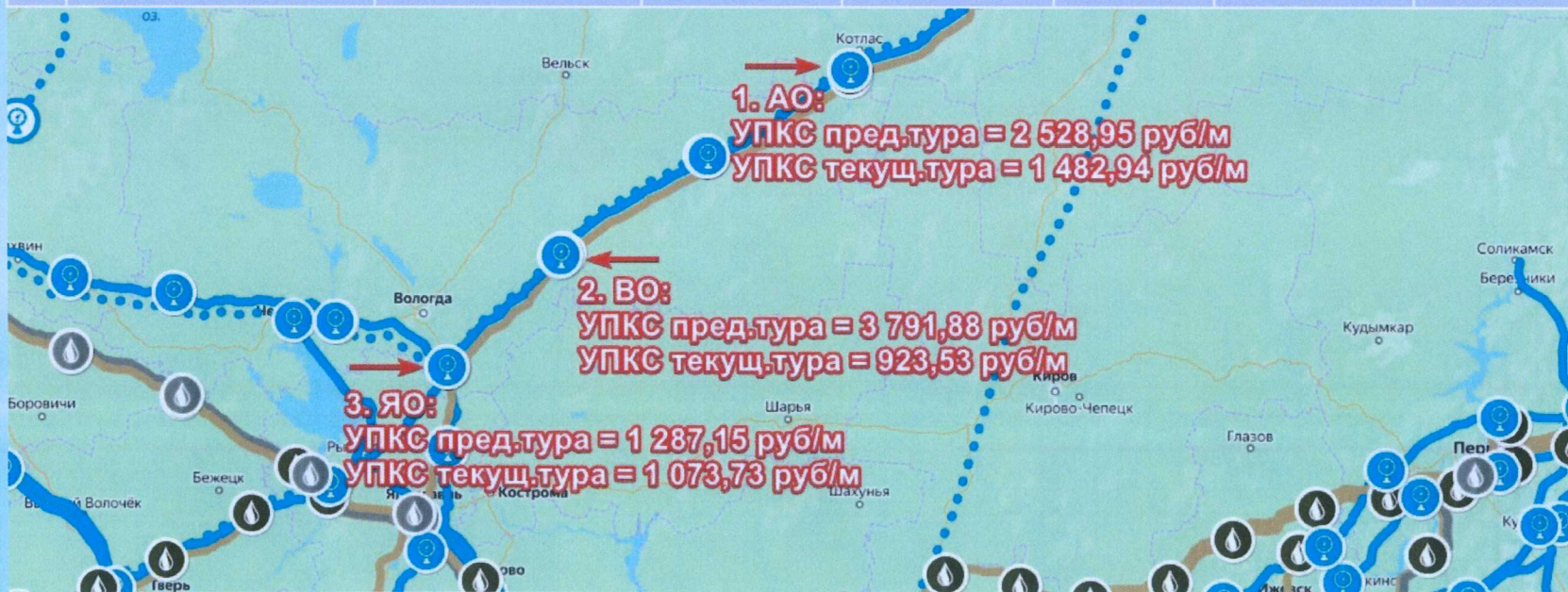
Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе групп

Наименование группы в соответствии с приложением № 2 к Методическим указаниям	Суммарная КС по состоянию на 31.12.2020, руб.	Суммарная КС по состоянию на 01.01.2021, руб.	Изменение
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)	1 429 931 150 532	1 135 790 630 501	-21%
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	476 813 509 952	259 480 799 010	-46%
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	31 285 136 469	22 250 375 136	-29%
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	39 232 944 287	66 730 605 108	41%
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения	20 477 529 307	11 990 706 771	-41%
Группа 6. Административные и бытовые объекты	20 230 391 179	19 685 426 761	-3%
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	87 765 268 794	136 340 366 006	36%
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты	82 788 439 621	51 148 140 133	-38%
Группа 9. Прочие объекты	5 299 495 478	14 326 921 399	63%
Группа 10. Сооружения	2 328 302 751	59 161 299 195	96%
Общий итог	2 196 152 168 371	1 776 905 270 020	-19%

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

Сравнительный анализ результатов предыдущего и текущего (действующего) туров оценки

№	Субъект РФ	Кадастровый номер	Протяженность, м	Результаты предыдущего тура		Результаты текущего тура	
				КС, руб.	УПКС, руб./м	КС, руб.	УПКС, руб./м
1	Архангельская область	29:03:000000:860	37 500	2 528,95	2 528,95	55 610 156,25	1 482,94
2	Вологодская область	35:27:0301057:2100	817	3 097 968,22	3 791,88	754 523,28	923,53
3	Ярославская область	76:17:010101:1220	17 822	1 287,15	1 287,15	19 136 027,97	1 073,73



Особенности определения кадастровой стоимости в межценочный период до 01.01.2021

Распределение объектов оценки по способам определения КС, действующей на 01.01.2021



Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения

Способ определения КС действующей на 01.01.2021	Количество ОО	Суммарная КС, действующая на 01.01.2021	Суммарная КС 2021	Изменение КС
Массово	6 477	21 297 603 581	19 906 035 508	-7%
Оспаривание	169	991 436 131	1 297 918 853	24%
Среднее по кварталу	6 762	16 943 904 576	44 817 047 424	62%
КС отсутствовала	164		709 603 323	
Итого	13 572	39 232 944 287	66 730 605 108	41%

Особенности определения кадастровой стоимости в межэночный период до 01.01.2021

– ключевой фактор, обусловивший увеличение КС объектов всех групп,
наиболее ярко прослеживается на примере объектов 4 группы



Кадастровый № объекта	Наименование объекта	Адрес расположения	Год постройки	Материал стен	Способ определения стоимости в рамках предыдущего тура оценки	УПКС предыдущего тура оценки, руб./кв.м.	УПКС по итогам ГКО 2021, руб./кв.м.
29:22:050503:44	Здание магазина	г. Архангельск, ул. Розы Люксембург, д.25, корп.1	2007	Кирпичные	Массово	29 948,00	25 233,52
29:22:050503:1475	Здание	г. Архангельск, пр-кт Новгородский, д. 58/ ул. Выучейского, д. 28, корп. 2	2013	Кирпичные	Средний УПКС по кварталу	5 074,11	25 786,33

По сравнению с результатами предыдущего тура оценки стоимость характеризуется равномерностью

Министерство имущественных отношений Архангельской области

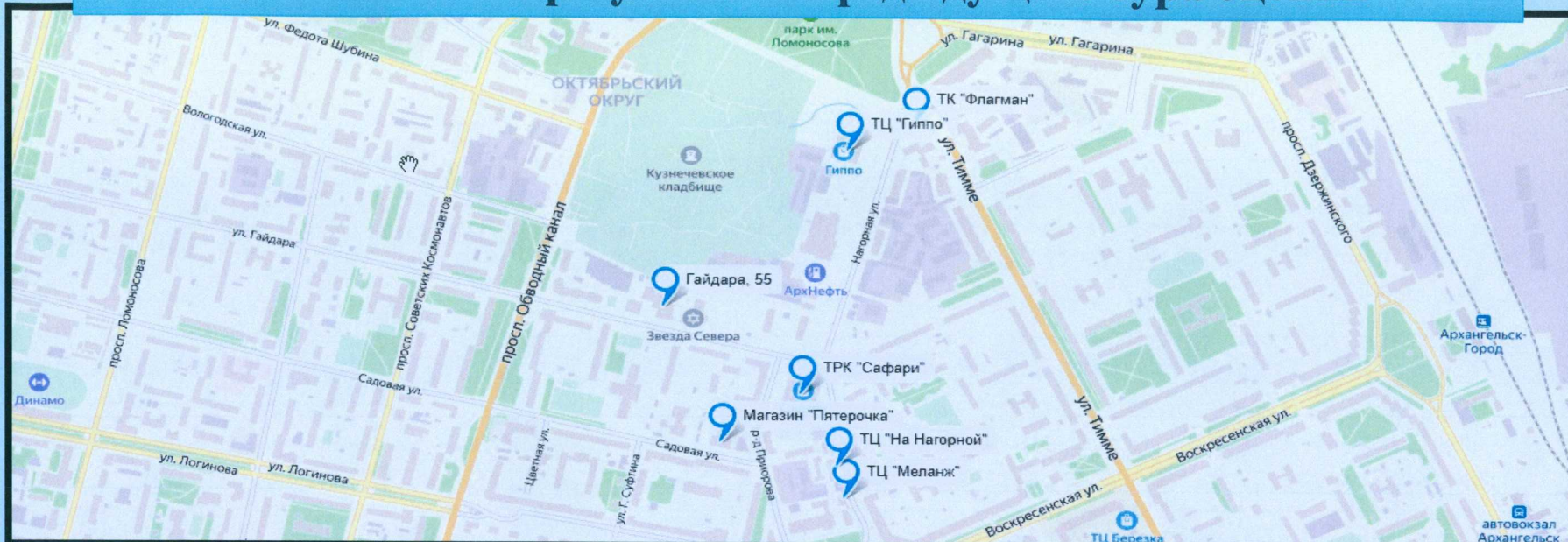
Особенности определения кадастровой стоимости в межотчетный период до 01.01.2021

Наименование ТЦ/ТРЦ	Площадь, кв.м.	Год в расчет	Количество этажей	Количество подземных этажей	Материалы стен	КС в привязку шифра	УПКС предыдущего тура, руб./кв.м	УПКС 2021, руб./кв.м	Группа: оспаривание, среднее по кварталу 2012, массово 2012
Октябрьский округ									
ТЦ «Меланж»	2075,1	2014	5	1	Кирпичные	КС-1	9 001	34 851	Среднее по кварталу в ГКО 2012
ТРК «Сафари»	24482,6	2015	4	1	Железобетонные	КС-3	9 001	45 599	Среднее по кварталу в ГКО 2012
Ломоносовский округ									
ТРК «Титан арена»	58685,9	2015	5	1	Смешанные	КС-3	15 684	43 852	Среднее по кварталу в ГКО 2012
ТРК «Европарк»	26891,8	2014	6	1	Смешанные	КС-3	2 160	49 856	Среднее по кварталу в ГКО 2012
ТЦ «Терминал»	2713,6	2019	2	0	Смешанные	КС-3	2 825	36 226	Среднее по кварталу в ГКО 2012
Магазин «Петровский» на просп. Ленинградский	6935,9	2015	3	0	Из прочих материалов	КС-3	13 987	10 980	Среднее по кварталу в ГКО 2012
Гипермаркет «Лента» на просп. Московский	9656,3	2019	2	0	Смешанные	КС-3	11 677	18 899	Среднее по кварталу в ГКО 2012
Округ Майская Горка									
ТРК «Вертикаль»	11964,2	2015	5	1	Кирпичные	КС-1	12 486	48 179	Среднее по кварталу в ГКО 2012
Супермаркет «Магнит» на просп. Московский	2620,7	2015	2	0	Металлические	КС-6	2 738	17 902	Среднее по кварталу в ГКО 2012
Магазин «Макси» на просп. Московский	8569,3	2018	1	0	Из прочих материалов	КС-3	2 738	18 143	Среднее по кварталу в ГКО 2012
ТРЦ «Макси» на просп. Ленинградский	66140	2017	3	0	Из прочих материалов	КС-3	2 050	33 604	Среднее по кварталу в ГКО 2012
Соломбальский округ									
ТРЦ «Соломбала Молл»	43268	2018	4	0	Смешанные	КС-3	17 794	38 947	Среднее по кварталу в ГКО 2012
ТЦ «Адмиралтейский»	4853,1	2008	5	0	Кирпичные	КС-1	2 739	32 184	Среднее по кварталу в ГКО 2012
ТЦ «Адмиралтейский»	2953	2015	4	0	Кирпичные	КС-1	2 739	31 278	Среднее по кварталу в ГКО 2012

При определении кадастровой стоимости в межотчетный период применялось среднее значение УПКС, 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. Так, стоимость 1 кв.м. ТРЦ «Соломбала Молл» (Соломбальский округ) составило - 17 794 руб., ТРЦ «Макси» на просп. Ленинградский - 2 050 руб., ТРК «Европарк» - 2 160 руб., ТРК «Титан арена» - 15 684 руб., ТРК «Сафари» - 9 001 руб. При определении УПКС в 2021 учтен фактор местоположение.

ТРК «Сафари»	24482,6	2015	4	1	Железобетонные	КС-3	9 001	45 599	Среднее по кварталу в ГКО 2012	Октябрьский
ТРК «Титан арена»	58685,9	2015	5	1	Смешанные	КС-3	15 684	43 852	Среднее по кварталу в ГКО 2012	Ломоносовский
ТРК «Европарк»	26891,8	2014	6	1	Смешанные	КС-3	2 160	49 856	Среднее по кварталу в ГКО 2012	Ломоносовский
ТРЦ «Макси» на просп. Ленинградский	66140	2017	3	0	Из прочих материалов	КС-3	2 050	33 604	Среднее по кварталу в ГКО 2012	Майская Горка
ТРЦ «Соломбала Молл»	43268	2018	4	0	Смешанные	КС-3	17 794	38 947	Среднее по кварталу в ГКО 2012	Соломбальский

Сравнение кадастровой стоимости в межоченный период до 01.01.2021 и результатов предыдущего тура оценки



Кадастровый номер	Наименование	Площадь	Год постройки	Количество этажей в расчет	Количество подземных этажей в расчет	Материал стен	Кадастровая стоимость 2021 (округлено до целых)	УПКС 2021 (округлено до целых)	Дата определения КС прошлого тура	Номер акта об утверждении КС прошлого тура	Кадастровая стоимость предыдущего тура (округлено до целых)	УПКС предыдущего тура (округлено до целых)	Способ расчет КС прошлого тура
29:22:040614:122	ТРК "Сафари"	24482,6	2015	4	1	Железобетонные	1 116 386 239	45 599,17	21.01.2016	596-пп	220 360 783	9 001	Среднее по кварталу
29:22:040614:51	ТЦ "Меланж"	879,3	2010	3	1	Кирпичные	22 608 403	25 712	01.07.2012	596-ПП	31 697 886	36 049	Массово
29:22:040614:112	ТЦ "Меланж"	2075,1	2014	5	1	Кирпичные	72 318 273	34 850,50	10.07.2014	03-20/20706	18 677 373	9 001	Среднее по кварталу
29:22:040615:44	Универсам "Пятерочка"	653,6	1987	1	0	Крупнопанельные	7 929 416	12 132	01.07.2012	596-ПП	23 561 626	36 049	Массово
29:22:040614:48	ТЦ "На Нагорной"	1557,7	2002	3	1	Кирпичные	33 397 431	21 440	12.02.2014	03-20/4398	47 201 425	30 302	Массово
29:22:040610:91	ТЦ «Мебельная империя»	8970,7	2010	5	2	Кирпичные	236 184 178	26 328	01.07.2012	596-ПП	270 989 118	30 208	Массово
29:22:040611:43	ТЦ "Флагман"	2126,1	2010	3	1	Кирпичные	63 545 345	29 888	24.06.2016	596-пп	62 471 196	29 383	Массово
29:22:040610:115	ТЦ "Гиппо"	4361	2007	4	1	Кирпичные	137 033 871	31 423	10.06.2019		103 224 870	23 670	Массово

Отнесение объектов оценки к разным группам

– фактор, оказавший влияние на изменение КС объектов всех групп

ГКО ОКС 2021		ГКО ОКС 2012	
№ группы 2021	Наименование группы по приложению № 2 к Методическим указаниям	Наименование группы по ГКО 2012	№ группы 2012
1 группа	Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)	Объекты многоквартирной жилой застройки	1 группа
2 группа	Дома малоэтажной жилой застройки, в т.ч. индивидуальной жилой застройки	Объекты индивидуальной жилой застройки	2 группа
		Объекты садового, огородного и дачного строительства	4 группа
3 группа	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	3 группа
4 группа	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения	5 группа
5 группа	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения	Объекты, предназначенные для временного проживания	6 группа
		Объекты санаторно-курортного назначения	8 группа
6 группа	Административные и бытовые объекты	Объекты офисно-делового назначения	7 группа
7 группа	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	Объекты производственного назначения	9 группа
8 группа	Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты	Объекты портов, вокзалов, станций	11 группа
		Объекты социальной инфраструктуры	10 группа
9 группа	Прочие объекты	Объекты иного назначения	12 группа
10 группа	Сооружения	Сооружения	13 группа

Детальное изучение территории Архангельской области

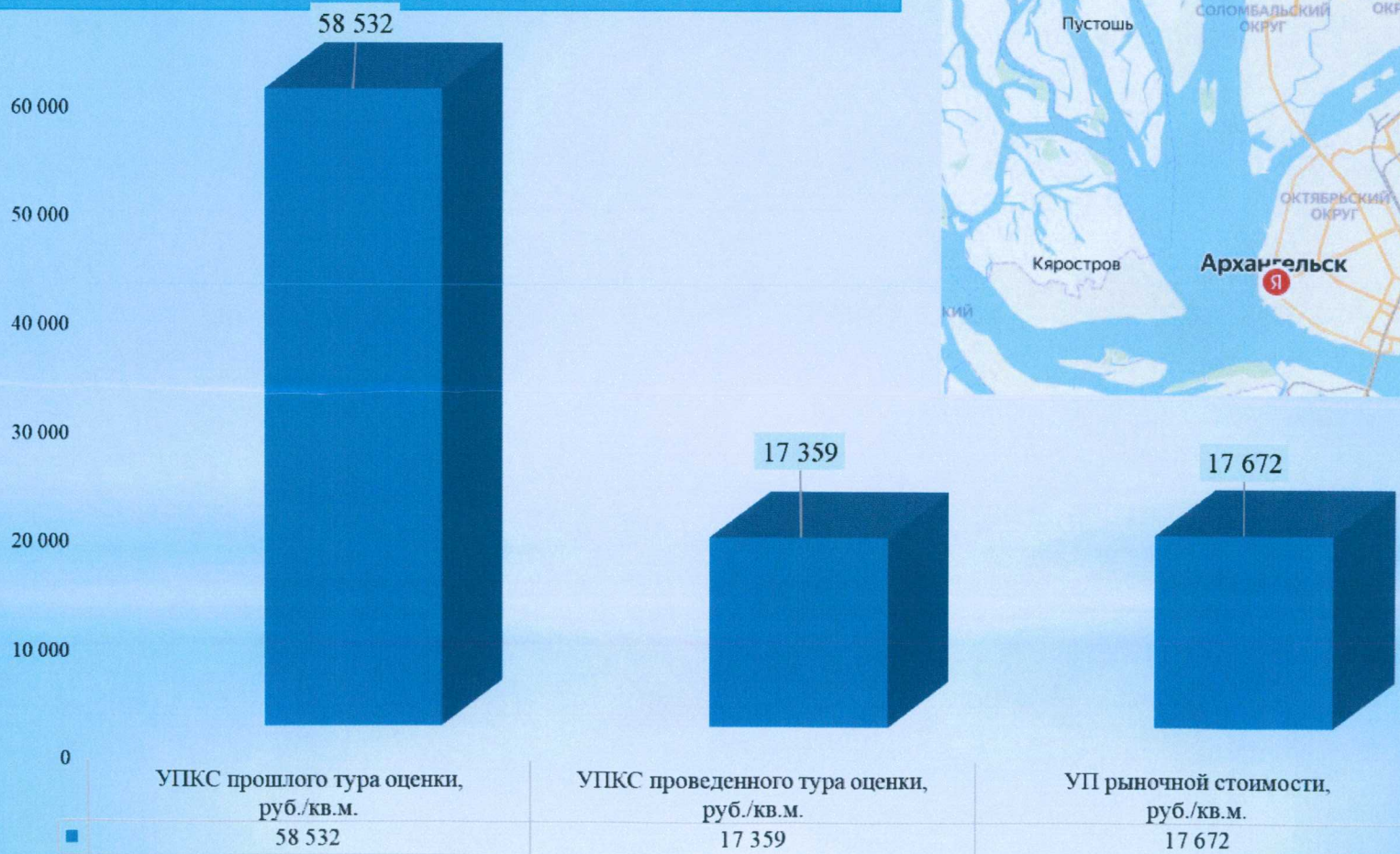
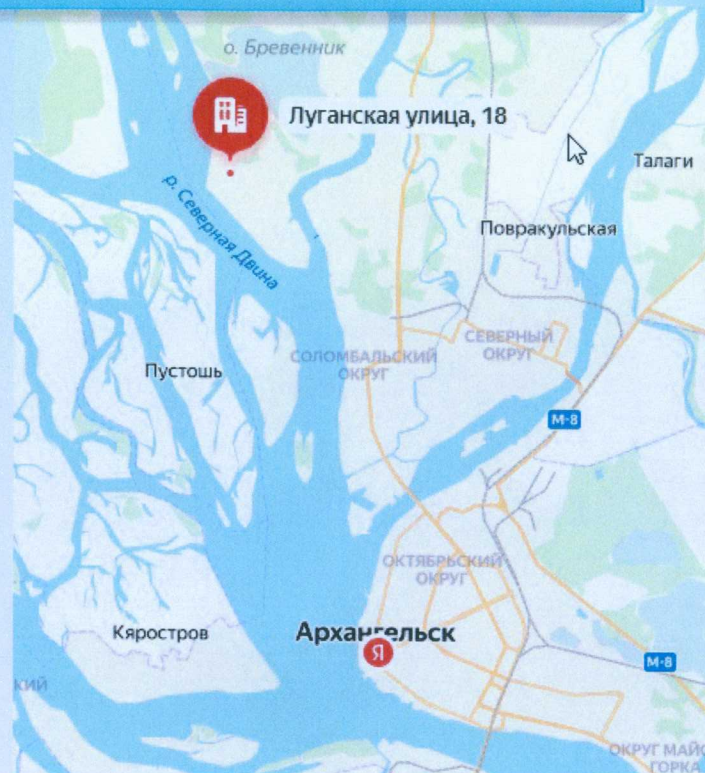
Пример:
Перечень ценообразующих факторов, используемых при расчете кадастровой стоимости жилых помещений в домах средне- многоэтажной жилой застройки

2012	2021
Материал стен	
Площадь	
Расстояние до остановок общественного транспорта	
Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта примечание: расстояние до административного центра территориального округа в городе Архангельск	Местоположение относительно центра примечание: расстояние до административного центра города
Расстояние до ближайшей из основных дорог города	Год постройки
	Принадлежность к зоне города 1 - островные территории (о. Кего, о. Хабарка и о. Бревенник) 2 - левобережная территория (Исакогорский округ) 3 - Соломбальский, Северный, Маймаксанский округа 4 - округа, расположенные в центральной части города и не имеющие водных преград до центра НП (Октябрьский, Ломоносовский, Майская Горка, Варавино-Фактория)
	Близость к Ж/Д (до 100м)
	Этаж расположения помещения

Детальное изучение территории Архангельской области

Влияние факторов, характеризующих местоположение ОО в пределах областного центра на труднодоступных территориях

Сравнение стоимости квартир в доме по адресу: г. Архангельск, Маймаксанский округ, ул. Луганская, д. 18 (остров Бревенник)



Детальное изучение территории Архангельской области

Количество ОКС, признанных аварийными и (или) подлежащих сносу или реконструкции, на территории Архангельской области по состоянию на **01.01.2021**

№ п/п	Наименование муниципального района (муниципального округа, городского округа)	Количество объектов
1	Вельский муниципальный район	447
2	Верхнетоемский муниципальный район	770
3	Вилегодский муниципальный округ	384
4	Виноградовский муниципальный район	636
5	Каргопольский муниципальный округ	260
6	Коношский муниципальный район	155
7	Котласский муниципальный район	1146
8	Красноборский муниципальный район	909
9	Ленский муниципальный район	215
10	Лешуконский муниципальный район	92
11	Мезенский муниципальный район	220
12	Няндомский муниципальный район	467
13	Онежский муниципальный район	2080
14	Пинежский муниципальный район	27
15	Плесецкий муниципальный район	1068
16	Приморский муниципальный район	755
17	Устьянский муниципальный район	1116
18	Холмогорский муниципальный район	665
19	Шенкурский муниципальный район	86
20	Городской округ «Город Архангельск»	10269
21	Городской округ АО «Город Коряжма»	1
22	Городской округ АО «Котлас»	813
23	Городской округ АО «Мирный»	53
24	Городской округ АО «Новая Земля»	-
25	Городской округ АО «Город Новодвинск»	297
26	Городской округ АО «Северодвинск»	1494
Общее количество объектов недвижимости		24425

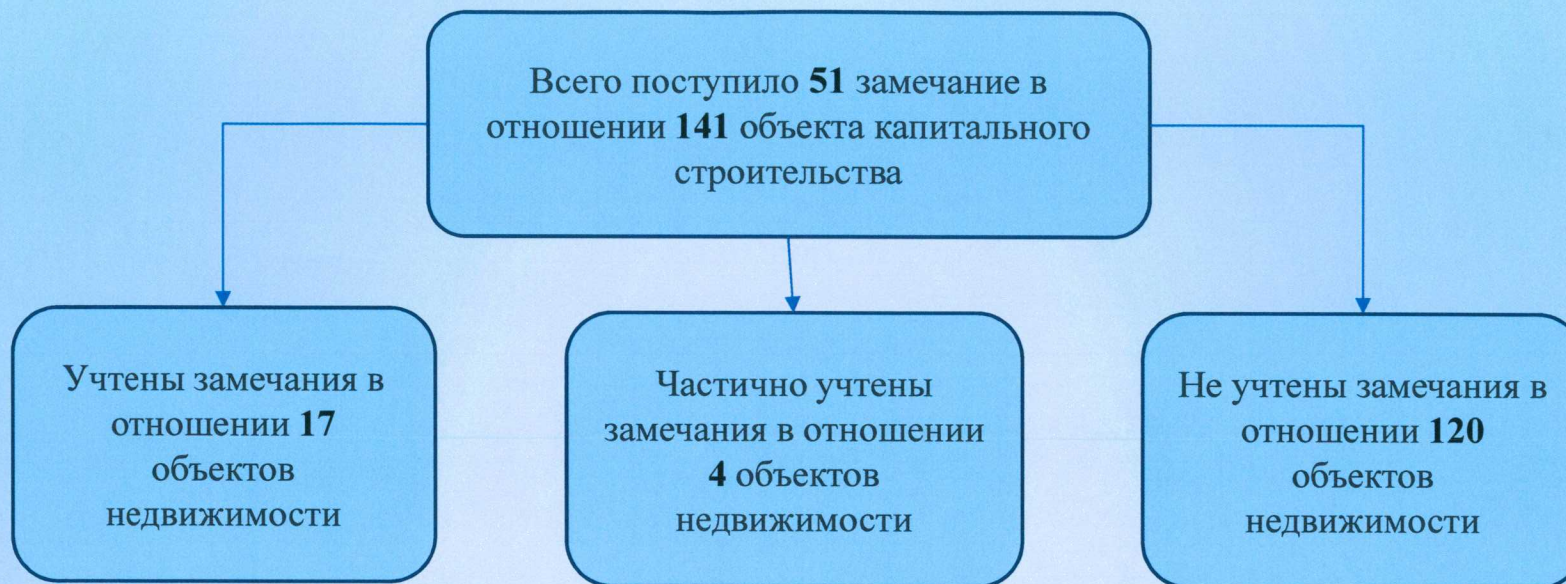
– фактор, оказавший влияние на изменение КС объектов всех групп.

Фактор наиболее ярко прослеживается на примере жилых объектов 1 и 2 группы

Основные причины изменения результатов кадастровой стоимости ОКС относительно результатов предыдущего тура оценки

- временной интервал между турами оценок;
- неполные и (или) противоречивые сведения ЕГРН, содержащиеся в перечне объектов оценки;
- особенности определения кадастровой стоимости в межочечный период до 01.01.2021;
- отнесение объекта оценки к разным группам;
- детальное изучение территории Архангельской области.

Замечания к проекту отчета



15% - учтено или частично учтено	85% - отказано в учете
1. Изменены функциональные группы и подгруппы;	1. Не представлены документы, подтверждающие наличие ошибок в определении кадастровой стоимости.
2. Уточнены характеристики объекта оценки;	2. Ошибок в определении кадастровой стоимости объекта недвижимости не выявлено.
3. Уточнен состав ценообразующих факторов;	
4. Уточнена информация о значениях факторов стоимости.	

Утверждение результатов государственной кадастровой оценки



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Частотинный Бюро, д. 47, С. 1, Москва, 111000
Тел: (855) 217-13-34, Факс: (855) 265-46-02
Сайт: gskg.gov.ru, кадастр.информация.рф, www.rosreestr.ru

29.10.2021 № 15-01203/21

на № _____ от _____

Министерство имущественных
отношений Архангельской области

пр. Троицкий, д. 49, каб. 143,
г. Архангельск, 163004



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 ноября 2021 г. № 7-п

г. Архангельск

Уведомление о соответствии проекта отчета методическим указаниям о государственной кадастровой оценке

В соответствии с пунктом 29 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Росреестром проведена проверка обновленной версии проекта отчета об итогах государственной кадастровой оценки, информация о котором представлена письмом государственного бюджетного учреждения Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» от 21.10.2021 № 08-01/9025.

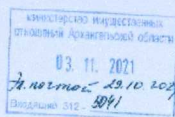
По результатам проведенной проверки составлен акт проверки от 27.10.2021 № 2021-29/М2 (копия прилагается).

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

И.о. начальника Управления
экономики недвижимости

Е.А. Загородникова

Валентина Дера Восторгова
(855) 531-08-60, доб. 12-68



Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Архангельской области

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», подпунктом 5.2 пункта 1 и пунктом 2 статьи 6 областного закона от 21 января 2009 года № 655-33-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений» министерство имущественных отношений Архангельской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить по состоянию на 1 января 2021 года прилагаемые результаты определения кадастровой стоимости зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Архангельской области.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении одного месяца после дня его официального опубликования и применяется к правоотношениям, возникающим с 1 января 2022 года.

Министр



И.Н. Ковалева

Министерство имущественных отношений Архангельской области

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!