

## **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 |
|---|-----------|
| <b>Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)</b>   | 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      |
| <b>Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)</b>   | 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      |
| <b>Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта</b>   | 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      |

|   |      |
|---|------|
| <b>Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения</b>  | 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 |
| <b>Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения</b>  | 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 |
| <b>Группа 6. Административные и бытовые объекты</b>   | 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 |
| <b>Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений</b>  | 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 |
| <b>Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты</b> | 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 |
| <b>Группа 9. Прочие объекты</b>  | 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 |
| <b>Группа 10. Сооружения</b>   | 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 |



## *Уважаемые жители Ростовской области!*

*На территории Ростовской области в 2023 году будет проведена государственная кадастровая оценка в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.*

*В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценке ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (ГБУ РО) осуществлена первичная группировка объектов недвижимости, вошедших в предварительный перечень объектов оценки.*

*Результаты группировки в разбивке по муниципальным образованиям размещены на официальном сайте ГБУ РО в разделе «Деятельность / Кадастровая оценка / Группировка (сегментация) объектов недвижимости (<https://razvitie-ro.donland.ru/activity/34102/>).*





*Там же размещен перечень объектов недвижимости, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют необходимые для определения оценочной группы характеристики, либо содержатся противоречивые сведения, которые необходимо уточнить.*

***Поэтому, если вы не согласны с результатами группировки или принадлежащий вам объект содержится в перечне с противоречивыми сведениями, вам необходимо обратиться в ГБУ РО.***

*Для уточнения недостающих и противоречивых характеристик правообладатели объектов недвижимости или их представители могут предоставить в ГБУ РО декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.*

*С памяткой по уточнению характеристик, порядком подачи деклараций, формой декларации и нормативно-правовыми актами по вопросам предоставления и заполнения декларации можно ознакомиться на официальном сайте ГБУ РО в разделе «Деятельность / Кадастровая оценка / Декларации об объектах недвижимости» (<https://razvitie-ro.donland.ru/activity/3187>).*

*Контакты ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области».*

|   |  |
|---|--|
|  | 344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 27-я линия, 3                                       |
|  | +7(863) 200-09-38, 200-09-39, 200-09-31  |
|  | razvitie-ro@yandex.ru  |
|  | Пн-Чт: 8:30 - 17:15. Пт: 8:30 - 16:00<br>Перерыв: 13:00 - 13:30. Выходной: Сб, Вс. |