

Смирнов А.П.



“Утверждаю”

Первый заместитель
генерального директора

ГУПТИ РО

_____ Г.А. Берлин
М.П.

ПРОЕКТ ОТЧЕТА № 61-ГКО-ОКС-2016

**об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости
(зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного
строительства) на территории Ростовской области по
состоянию на 01.01.2016 г.**

По Государственному контракту № Ф.2016.29413 от 31.03.2015 года на выполнение работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства) на территории Ростовской области

Дата составления проекта отчета: 22.08.2016

Список исполнителей:

Пылаева А.В.

22.08.2016 г.

г. Ростов-на-Дону
2016 год

Объекты жилой недвижимости

- 1 группа «Объекты многоквартирной жилой застройки»
- 2 группа «Объекты индивидуальной жилой застройки»
- 3 группа «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»
- 4 группа «Объекты садового, огородного и дачного строительства»
- 5 группа «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения»
- 6 группа «Объекты, предназначенные для временного проживания»
- 7 группа «Объекты офисно-делового назначения»
- 8 группа «Объекты санаторно-курортного назначения»
- 9 группа «Объекты производственного назначения»
- 10 группа «Объекты социальной инфраструктуры»
- 11 группа «Объекты портов, вокзалов, станций»
- 12 группа «Объекты иного назначения»
- 13 группа «Сооружения»

Объекты жилой недвижимости

1 группа «Объекты многоквартирной жилой застройки»

Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в их состав, в том числе дом, домовладение, основное строение и т.п., если назначение здания жилой дом/многоквартирный дом.

К многоквартирным жилым зданиям относятся:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);
- среднеэтажные жилые дома (от 5 – 8 этажей, включая мансардный);
- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный).

Как правило, малоэтажные многоквартирные жилые дома представлены домами свыше 4-х квартир, площадью свыше 750 кв.м.

Жилое помещение, у которого невозможно однозначно определить группу по совокупности характеристик и в случае отсутствия родительского объекта у помещения, оценщик относит в 1 группу.

В случае если у жилого помещения нет родительского объекта, относящегося к жилым зданиям 2 группы, то оценщик относил такие объекты в 1 группу.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты – <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

2 группа «Объекты индивидуальной жилой застройки»

Объекты данной группы представляют собой жилые дома и жилые помещения в них с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи.

К индивидуальным жилым зданиям относятся:

- отдельно стоящие жилые дома (жилой дом, дом, домовладение, основное строение) с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства), в том числе личные подсобные хозяйства, коттеджи, таунхаусы, усадьбы с приквартирными и приусадебными участками и помещения жилого назначения (квартиры, комнаты) в них;

- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) и жилые помещения (квартиры, комнаты) в них.

К объектам 2 группы, как правило, относятся жилые дома до 4-х квартир включительно, площадью до 750 кв. м. К объектам 2 группы могут также относиться объекты с этажностью свыше 3 этажей, с количеством квартир более 4-х, площадью более 750 кв. м, если исходя из характеристик, доступных оценщику (например, наименование, местоположение и окружение, адрес, неформализованное описание, разрешенное использование земельного участка и т.д.), можно отнести объект к объектам индивидуальной жилой застройки.

Объекты с наименованием «дом животновода», «бригадный дом», «дом рыбака» в случае, если в назначении указано «жилое», относится ко 2 группе.

Объекты жилого фонда с площадью менее 750 кв.м., с количеством жилых помещений менее 4-х и с отсутствующей характеристикой этажность оценщик относил ко 2 группе.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты – <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

Объекты нежилой недвижимости

При группировке объектов нежилого фонда оценщик придерживался следующего принципа, что вспомогательные объекты, если они являются отдельными единицами учета, должны быть отнесены в соответствующую группу. Например, столовые при гостиничных комплексах относятся в 5 группу, если они являются отдельными единицами учета.

3 группа «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Объекты данной группы представляют собой объекты для хранения автотранспорта и иного транспорта, в том числе гаражи (индивидуальные и кооперативные), автостоянки, крытые парковки, парковочные места и т.д.

К данной подгруппе относятся все гаражи для легковых автомобилей, грузовых автомобилей, специализированной техники, мотоциклов, мопедов, велосипедов, для хранения лодок и т.д. В 3 группу также включены гаражи, для которых по данным перечня объектов недвижимости не представляется возможным определить принадлежность к производственным комплексам, а также гаражи специального транспорта, как то: гараж медицинских учреждений, полиции, пожарной части (и иных социальных объектов).

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

4 группа «Объекты садового, огородного и дачного строительства»

Объекты данной группы представляют собой индивидуальные жилые дома, не предназначенные для круглогодичного проживания, и разделяются на три категории:

- огородные (возможен лишь огород);
- садовые (можно сажать деревья, кустарники и размещать хозяйственные постройки);
- дачные (можно построить дом и хозяйственные строения)

К объектам данной группы относят индивидуальную жилую застройку, расположенные на территории садоводческих, огородных, дачных объединений, в том числе в пределах границ (черты) поселений.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

5 группа «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты multifunctional назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

К объектам 5 группы относятся:

- здания и помещения оптовой и розничной торговли;
- здания и помещения общественного питания;
- здания и помещения коммунально-бытового обслуживания, непроизводственные объекты бытового и коммунального обслуживания населения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- здания и помещения отдыха и развлечений;
- здания и помещения ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, предприятий поставки продукции общественного питания;
- магазин-пекарня, кондитерская, магазин кондитерская
- здания и помещения рынков;
- здания и помещения ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания;
- здания и помещения химчисток, прачечных;
- здания и помещения для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- здания и помещения автозаправочных станции, дорожного сервиса;
- здания и помещения фотоателье, фотолабораторий;
- здания и помещения общественных бань;
- здания и помещения парикмахерских;
- здания и помещения предприятий по прокату, объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- здания и помещения, игровых залов, игровых автоматов, игорных домов (казино), тотализаторов, организации лотерей (включая продажу лотерейных билетов);
- здания и помещения многофункциональные объекты;
- здания и помещения прачечных;
- здания и помещения ларьков;
- здания и помещения сервисного обслуживания населения;

- здания и помещения предприятий розничной и мелкооптовой торговли, в том числе торгово-развлекательные комплексы, рынки, ночные клубы, развлекательные клубы;
- учреждения гражданских обрядов, в том числе похоронные конторы;
- учреждения обслуживания пассажиров как то транспортные агентства, туристические агентства, туристические фирмы, кассы;
- гостиный двор.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

6 группа «Объекты, предназначенные для временного проживания»

Объекты данной группы представляют собой объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания гостиничного типа: здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания (отели, мотели), в том числе гостевые дома (если из наименования/местоположения явно видно, что объект является объектом 6 группы).

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

7 группа «Объекты офисно-делового назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроеизводственной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению

К 7 группе относятся:

- помещения и здания, в которых работают служащие, хранят и обрабатывают документы;

- административно-офисные здания и помещения;
- здания и помещения кредитно-финансовых и страховых организаций, банки;
- здания и помещения нотариально-юридических учреждений;
- административные здания (за исключением административно-производственных, административно-бытовых и иных административных зданий, относящихся к производственной сфере деятельности);
- здания, имеющие несколько назначений, но преимущественно являющиеся административными.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

8 группа «Объекты санаторно-курортного назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты для обеспечения благоприятных условий отдыха и оздоровления населения. К объектам данной группы относятся здания и помещения для отдыхающих, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, в том числе гостевые дома (если объект не является объектом 6 группы).

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

9 группа «Объекты производственного назначения»

К данной группе относятся объекты материального сектора производства и не включают объекты услуг, торговли, науки.

К объектам 9 группы относят здания и помещения следующих отраслей народного хозяйства:

- здания и помещения, являющиеся частью предприятий промышленного производства;

- здания и помещения сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства;
- здания и помещения рыболовства и рыбоводства;
- здания и помещения строительной отрасли;
- здания и помещения транспорта и связи (за исключением объектов, предназначенных для непосредственного обслуживания населения).

Объекты данной группы представляют собой здания и сооружения, являющиеся частью предприятий промышленного производства, сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, рыболовства и рыбоводства, строительства, транспорта и связи и т.д. Например: здания и помещения фабрик, заводов, комбинатов, производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, типографий, других промышленных предприятий, ДЭС (РЭУ, ЖЭК), объектов коммунального хозяйства, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов, мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий, баз, складов, гаражей, здания материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, электростанций и иных видов станций, обслуживающих электростанции сооружений и объектов, сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства.

К объектам 9 группы относятся:

- фабрики, заводы, комбинаты, производственные объединения, концерны, промышленно-производственные фирмы, тресты;
- типографий, других промышленных предприятий, ДЭС (РЭУ, ЖЭК)
- объектов коммунального хозяйства;
- производственные и лабораторно-производственные здания и помещения,
- мастерские (за исключением ремонтных мастерских и мастерских технического и бытового обслуживания);
- складские здания и помещения, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов) (в том числе гаражи, предназначенные для хранения большегрузного и специализированного транспорта);
- складские здания и помещения для хранения сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений, взрывчатых, радиоактивных и сильнодействующих ядовитых веществ, горючих газов, негорючих газов в таре под давлением более 70 кПа, нефти и нефтепродуктов, каучука, целлулоида, горючих пластмасс и киноплёнки, цемента, хлопка, муки, комбикормов, пушнины, мехов и меховых изделий, сельскохозяйственной продукции;
- здания и помещения для холодильников и зернохранилищ;

- здания и помещения метрополитена, железнодорожные депо (включая пожарные железнодорожные депо);
- объекты переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов;
- мусороперерабатывающие (мусоросжигающие) предприятия;
- производственные базы;
- здания и помещения материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
- электростанции и иные виды станций, обслуживающих электростанции;
- сараи, хозяйственные постройки, хозяйственные сараи, вспомогательные помещения, помещения с отсутствующим наименованием и т.д., если исходя из наименования или местоположения (неформализованного описания) /иных характеристик, доступных оценщику/ явно видно, что объект относится к объектам производственного/сельскохозяйственного/.../ назначения;
- кошарни;
- АТС (за исключением отделений связи с АТС, узлов связи, почт и т.д. – объектов предназначенных для непосредственного обслуживания населения);
- ремонтно-механические мастерские (РММ);
- административно-производственные, административно-бытовые, бытовые здания и помещения;
- объекты колхозных кооперативов и хозяйств, жилищно-коммунальных хозяйств;
- жарочно-варочная, омшаник;
- дровяник, в случае, если объект является промышленным (находится на территории промышленного/сельскохозяйственного предприятия);
- аэротенки;
- плодово-ягодные питомники;
- питомники скота;
- родильные отделения скота;
- котельные, в том числе котельные жилых и гражданских зданий, в случае, если они являются отдельными объектами учета (например, котельная детского сада);
- конторы, в случае, если есть прямое указание на принадлежность к 9 группе;
- лаборатории, если есть прямое указание на принадлежность к 9 группе;
- теплицы, парники сельскохозяйственных предприятий (если из наименования/местоположения/площади явно вытекает, что объект является объектом 9 группы);

- пекарни (в том числе совмещенные с магазином);
- объекты с наименованием «дом животновода», «бригадный дом» в случае, если в назначении указано «нежилое».

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

10 группа «Объекты социальной инфраструктуры»

Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

К объектам 10 группы относятся:

- здания и помещения органов государственного управления общего и социально-экономического характера, в том числе здания администраций, конторы (если нет прямого указания на принадлежность к 9 группе), здания муниципалитета;
- здания и помещения органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, в том числе учреждения социальной защиты населения (собесы, биржи труда и др.);
- здания и помещения органов по охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью, в том числе суды и прокуратура, правоохранительные организации (налоговые службы, милиция, таможня);
- здания и помещения организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.;
- здания и помещения спортивных клубов коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях, детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, в том числе клубы;

- здания и помещения спортивно-технических школ; образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта; общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества);
- здания и помещения театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии; выставок, музеев; музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек;
- здания и помещения объектов религиозных групп и организаций; гидрометеорологической службы;
- здания и помещения здравоохранения, в том числе стоматологические кабинеты, зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник: травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии; рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами, ветеринарные клиники и кабинеты;
- здания и помещения учебно-воспитательного назначения, в том числе учреждения образования и подготовки кадров, дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, лицеи колледжи, школы-интернаты и т.п.), учреждения профессионального образования начального, среднего, высшего и последипломного, внешкольные учреждения (школьников и молодежи), специализированные учреждения (аэроклубы, автошколы, оборонные учебные заведения и т.п.);
- здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения, в том числе лечебные учреждения со стационаром, медицинские центры и т.п., амбулаторно-поликлинические и медико-оздоровительные учреждения, станции переливания крови и др., аптеки, молочные кухни, медико-реабилитационные и коррекционные учреждения, в том числе для детей, учреждения без стационара, учреждения со стационаром, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.;
- Ветеринарные лечебницы;

- Объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения, как то почта, телеграф, отделение связи, узел связи, отделение связи с АТС и т.д.;
- здания и помещения для культурно-досуговой деятельности населения и религиозных обрядов;
- объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения: со зрителями, без зрителей;
- Здания и помещения культурно-просветительного назначения и религиозных организаций: библиотеки и читальные залы, музеи и выставки, религиозные организации и учреждения для населения, зрелищные и досугово-развлекательные учреждения, зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.), клубные и досугово-развлекательные учреждения;
- административные учреждения, учреждения социально-направленные и иные учреждения;
- научно-исследовательские организации, проектные и конструкторские организации, лаборатории;
- редакционно-издательские и информационные организации (за исключением типографий);
- библиотеки, фильмотеки, медиатеки;
- лаборатории медицинских учреждений, лаборатории образовательных учреждений и иные лаборатории;
- пожарные депо;
- многофункциональные здания с преимущественной социальной направленностью.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

11 группа «Объекты портов, вокзалов, станций»

Объекты данной группы представляют собой здания и помещения учреждений транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения.

К объектам 11 группы относятся:

- здания и помещения для размещения речных портов;

- здания и помещения для морских торговых портов;
- здания и помещения для морских рыбных портов;
- здания и помещения для морских специализированных портов;
- здания и помещения для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций;
- здания и помещения автодорожных вокзалов и автостанций;
- здания и помещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;
- здания и помещения вокзалов всех видов транспорта;
- иные здания и помещения для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа;

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов оценщиком были использованы дополнительные источники: публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/Portal/>), картографический материал предоставленный администрациями муниципальных образований/ городских округов, интернет источники (Яндекс карты - <http://maps.yandex.ru>, 2ГИС) и др., на основании сведений которых, оценщиком было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в данную группу.

12 группа «Объекты иного назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты, не вошедшие в другие группы, в том числе объекты, назначение которых не установлено.

К объектам 12 группы относятся:

- объекты министерства обороны, в том числе бомбоубежища, здания и помещения для производства и хранения взрывчатых веществ и средств взрывания, военного назначения, казармы, иные объекты военного назначения;
- объекты вспомогательного назначения (литера Г) как то: хозяйственные постройки, теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес, гараж для автомобилей сарай, туалеты, постройки для содержания мелкого скота и птицы и т.п., расположенные в садово-дачно-огородных товариществах и при ИЖС;
- объекты, назначение которых не установлено как то: помещения нежилого и иного назначения, квартиры нежилого и иного назначения, объекты с отсутствующими или некорректными наименования нежилого и иного назначения (с отсутствующим назначением) и т.д.;
- проходные, КПП;
- временные постройки, в том числе вахтовые дома, временки;

- любые подсобные и вспомогательные помещения 2 и 4 группы, веранды, навесы, блок, двор;
- земельный участок;
- дом, основное строение и т.п. в случае если назначение здания – нежилое здание;
- будка;
- дровяник, если объект является вспомогательным объектом 2 или 4 группы (или если из наименования/местоположения/площади явно не вытекает, что объект является объектом 9 группы);
- кладбища и крематории.

13 группа «Сооружения»

Объекты данной группы представляют собой объекты, которые согласно данным Перечня объектов оценки по типу объекта относятся к сооружениям. При этом в связи с особенностями ведения кадастрового учета в поле «Наименование объекта» могут быть приведены сведения, указывающие на принадлежность к другим группам (например, АЗС, ТП, гараж и другое).

В отношении объектов оценки 13 группы, в ходе проведения анализа данных, содержащихся в Перечне, была выделена подгруппа объектов, для которых недостаточно характеристик (сооружения, которые невозможно идентифицировать). В состав таких сооружений включены следующие объекты:

- сооружение, назначение которых установить невозможно,
- многолетние насаждения,
- объекты, не являющиеся сооружениями (объектами недвижимости), как то оборудование (например, назначение сооружения «кран башенный» и т.п.).

В результате данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

- Объекты, назначение которых возможно определить;
- Объекты, назначение которых невозможно определить;
- Мемориальные сооружения.