

Круглый стол на тему «О ходе реализации государственной кадастровой оценки в отношении земельных участков»



Докладчик: Добрынин Михаил Николаевич,
директор ГБУ АО «АрхОблКадастр»

**Об итогах подготовки к
проведению государственной
кадастровой оценки земельных
участков в 2022 году**

Количество оцениваемых земельных участков в 2022 году

Постановление министерства имущественных отношений
Архангельской области от 09.02.2021 № 1-п

Категории земельных участков	Количество земельных участков		
	ГКО 2019	ГКО 2020	ГКО 2022
земли населенных пунктов	289 654	-	300 580
земли сельскохозяйственного назначения	87 085	-	91 717
земли промышленности и иного специального назначения	-	8 935	9 420
земли лесного фонда	-	7 578	8 080
земли особо охраняемых территорий и объектов	-	414	395
земли водного фонда	-	7	7
земли запаса	-	-	39
категория земель не установлена	-	-	45
ИТОГО:	393 673		410 283

Мероприятия по подготовке к проведению ГКО 2022:

- прием деклараций;

- первичная группировка объектов недвижимости;

- сбор информации о значениях ценообразующих факторов стоимости.

Подача декларации о характеристиках объекта недвижимости



Нормативно-правовое регулирование
Статья 12. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

- Приказ Минэкономразвития РФ от 27.12.2016 № 846 (утратил силу 05.10.2019)
- Приказ Минэкономразвития РФ от 04.06.2019 № 318 (утратил силу 01.03.2022)
- Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0216 (вступил в силу с 01.03.2022)

Государственное бюджетное учреждение Архангельской области
"ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

8-800-201-51-90, 65-34-25, 21-44-61
info@29bti.ru

Об учреждении | Кадастровая оценка | Техническая инвентаризация | Геодезическая служба | Кадастровые работы | Архив | Контакты

Термины и определения
Этапы проведения ГКО
Результаты ГКО
Проект отчета о ГКО
Акты об определении КС
Информация для заявителей
Справочная информация

Декларации о характеристиках объекта недвижимости

целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – Ю АрхОблКадастр») проводит прием деклараций о характеристиках объектов недвижимости правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Декларации о характеристиках объекта недвижимости, а также ее форма и порядок заполнения, составленная: 1. Декларация, составленная: 2. Декларация, составленная: 3. Декларация, составленная:

Разъяснения, связанные с определением КС
Исправление ошибок, допущенных при определении КС
Оспаривание КС

- непосредственно при личном обращении в ГБУ АО «АрхОблКадастр» по адресу: 163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, 4, 14 этаж. Прием документов: пн.-пт. с 09:00 до 17:00, пт. с 09:00 до 16:00, перерыв на обед 13:00-14:00;
- почтовым отправлением с уведомлением о вручении в адрес ГБУ АО «АрхОблКадастр» по адресу: 163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, 4, 14 этаж;
- с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет»;
- через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг;

Сайт ГБУ АО «АрхОблКадастр» (<https://29bti.ru/>)

1. Подробная информация о способе подачи
2. Примеры заполнения деклараций
3. Ссылки на НПА

Срок рассмотрения декларации составляет 30 рабочих дней со дня ее представления

Результаты рассмотрения деклараций о характеристиках объекта недвижимости в отношении земельных участков за период 2019-2021 гг.

Количество поступивших декларации в разрезе категорий земель

Год поступления декларации	Количество деклараций	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли особо охраняемых территорий
2019	24	22	-	2
2020	2	1	-	1
2021	105	90	15	-
Итого	131	113	15	3

Статус заявителя	Всего	2019	2020	2021
ФЛ	12	6	2	4
ЮЛ	117	16	-	101
ОИВ/ОМС	2	2	-	-
Итого	131	24	2	105

Год поступления декларации	Всего	Отказано в рассмотрении*	Учтено полностью	Учтено частично
2019	24	8	-	16
2020	2	1	-	1
2021	105	102	2	1
Итого	131	111	2	18

*Основной причиной отказа в рассмотрении декларации о характеристиках объекта недвижимости является несоблюдение требований к заполнению формы декларации

Причины отказа в рассмотрении деклараций, проблемы и трудности при их обработке:

- в декларации указывается только информации об объекте недвижимости, содержащейся в сведениях ЕГРН;

- форма декларации является утвержденной формой, и разделы декларации, которые не заполняются, не подлежат исключению при направлении декларации в Учреждение;

- в случае, если декларант не представил договор на подключение коммуникаций, возникали сложности с определением организации, в чьем ведении находится данный объект недвижимости;

- изменение в законодательстве о периоде приема и учета информации;

- непредоставление декларантом подтверждающих документов;

- в период 2019-2021 гг. Порядок рассмотрения деклараций неоднократно менялся, соответственно, менялась форма декларации.

Результаты сегментации земельных участков Архангельской области в разрезе сегментов

Сегмент	Наименование сегмента	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли лесного фонда	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установленная
1	«Сельскохозяйственное использование»	2477	18336	31	8	2	-	2	1
2	«Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»	4177	-	1	-	-	-	-	-
3	«Общественное использование»	7061	14	438	53	21	-	-	2
4	«Предпринимательство»	7886	58	52	-	1	-	1	1
5	«Отдых (рекреация)»	544	8	32	36	103	-	1	-
6	«Производственная деятельность»	19788	946	8189	647	50	6	30	1
7	«Транспорт»	15 939	22	175	-	-	-	2	1
8	«Обеспечение обороны и безопасности»	25	-	1	-	-	-	-	-
9	«Охраняемые природные территории и благоустройство»	745	6	6	9	197	-	-	-
10	«Использование лесов»	27	5	22	7289	2	-	-	-
11	«Водные объекты»		1	3		1	1	-	-
12	«Специальное, ритуальное использование, запас»	236	81	439	17	10	-	3	-
13	«Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	241 568	72198	26	1	8	-	-	30
14	«Иное использование»	107	42	5	20	-	-	-	9
Количество земельных участков		300 580	91 717	9 420	8 080	395	7	39	45

Обработка перечня земельных участков, подлежащих ГКО в 2022 году

Сегментация земельных участков

Неоднозначный вид разрешенного использования земельных участков

Примеры:

«Для иных целей», «Для иного использования», «прочее», «Размещение зданий и сооружений», «Эксплуатация зданий, сооружений», «Для размещения нежилого строения» и т.п.



отсутствуют сведения о расположенных на земельных участках объектах капитального строительства



отсутствуют сведения о границах земельных участках

в муниципальные образования Архангельской области

125 запросов по **1038** объектам недвижимости с целью уточнения или подтверждения кода расчета вида использования в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336

Вид разрешенного использования земельных участков отсутствует

в Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

162 запроса о предоставлении сведений о зарегистрированных правах на объекты недвижимости в форме выписок из ЕГРН

информация, содержащаяся в **правилах землепользования и застройки**

Обработка перечня земельных участков, подлежащих ГКО в 2022 году

ГБУ АО «АрхОблКадастр»

Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

7 писем о выявленных в сведениях ЕГРН ошибках в количестве по **120** объектам недвижимости в соответствии с ч. 9 ст. 12 Закона об оценке

- ошибки в привязке ОКС к ЗУ;
- наличие дублирующих записей об объектах недвижимости;
- орфографические ошибки в написании вида разрешенного использования ЗУ и т.п.

9 писем о несоответствии использования **267** ОКС разрешенному использованию земельных участков, на которых они расположены, в соответствии с п. 73 **Дорожной карты Архангельской области** по реализации мероприятий проекта «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» в целях осуществления государственного земельного надзора

Примеры:

Наименование ОКС	Вид разрешенного использования ЗУ
здание магазина	Для ведения личного подсобного хозяйства
Помещение офиса	под строительство бани
Столовая	для размещения индивидуального жилого дома
Жилой дом	Для использования в целях обслуживания магазина

Запросы в соответствии с частями 6, 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов по населенным пунктам:

- численность населения;
- транспортная доступность;
- особенности местоположения;
- наличие в населенном пункте инженерных сетей, социально-значимых объектов и т.д.



Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов по садоводческим товариществам:

- особенности местоположения;
- наличие в объединении инженерных сетей, социально-значимых объектов и т.д.



Актуализация сведений по инженерным сетям, представленных ранее (графические ценообразующие факторы).



Информация о социально-экономическом положении муниципальных образований



Информация о сделках по продаже и аренде гос. и муниципального имущества, сделок по продаже лесных насаждений, сделок по пользованию участками недр.

Проблемы при подготовке к проведению ГКО земельных участков

Декларационная кампания



низкая активность населения по предоставлению деклараций;

неправильное заполнение деклараций;

предоставление сведений, уже имеющих в распоряжении Учреждения

Обработка перечня объектов недвижимости



виды разрешенного использования ЗУ в сведениях ЕГРН, не позволяющие однозначно определить код расчета вида использования;

отсутствие в сведениях ЕГРН вида разрешенного использования земельных участков;

несоответствие вида использования, установленного для ЗУ в сведениях ЕГРН, фактическому использованию объектов недвижимости

**О предварительных результатах
определения кадастровой стоимости
земельных участков (в том числе о
поступивших и учтенных замечаниях,
связанных с определением кадастровой
стоимости)**

Изменение суммарной кадастровой стоимости

Сегмент	Количество	Суммарная кадастровая стоимость по состоянию на 31.12.2021, руб	Суммарная кадастровая стоимость на 01.01.2022, руб	Процент расхождения	Вывод
1. СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование»	20 857	4 329 293 871	3 326 045 604	23%	Уменьшение
2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»	4 178	27 037 887 959	18 875 432 122	30%	Уменьшение
3. СЕГМЕНТ «Общественное использование»	7 589	16 192 227 792	16 436 495 973	1%	Увеличение
4. СЕГМЕНТ «Предпринимательство»	7 999	10 040 900 941	8 299 641 560	17%	Уменьшение
5. СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)»	724	1 794 284 340	1 069 667 165	40%	Уменьшение
6. СЕГМЕНТ «Производственная деятельность»	29 657	34 738 513 630	28 114 138 380	19%	Уменьшение
7. СЕГМЕНТ «Транспорт»	16 139	4 166 623 309	2 336 338 945	44%	Уменьшение
8. СЕГМЕНТ «Обеспечение обороны и безопасности»	26	166 593 828	758 346	100%	Уменьшение
9. Сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»	963	31 116 788 576	59 912 822 996	48%	Увеличение
10. СЕГМЕНТ «Использование лесов»	7 345	107 794 543 561	173 437 138 257	38%	Увеличение
11. СЕГМЕНТ «Водные объекты»	6	8 948 699	4 972 355	44%	Уменьшение
12. СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас»	786	412 807 617	1 014 718 317	59%	Увеличение
13. СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	313 831	87 011 569 806	75 409 870 120	13%	Уменьшение
14. СЕГМЕНТ «Иное использование»	183	2 417 490	3 631 045	33%	Увеличение
Общий итог	410 283	324 813 401 417	388 241 671 184	16%	Увеличение

Изменение кода расчета вида использования

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Код расчета вида использования, ГКО 2019	Кадастровая стоимость, руб ГКО 2019	Код расчета вида использования, ГКО 2022	Кадастровая стоимость, руб ГКО 2022	Основание изменения
29:15:030803:13	Для государственных надобностей	02:021 Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры	165 975 750	08:000 Обеспечение обороны и безопасности	60 300	ответ ОМС + ПЗЗ
29:06:051901:58	Для ведения личного подсобного хозяйства	01:160 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках	690	02:021 Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры	188 820	ОКС + категория
29:24:050103:10	Эксплуатация зданий и сооружений	02:011 Размещение индивидуального жилого дома	512 198	04:040 Магазины	751 779	ОКС + ст. 378.2 НК РФ
29:22:040719:7	Для размещения административного и офисного здания	04:010 Деловое управление	6 900 395	03:080 Общественное управление	1 597 876	сведения о зарегистрированных правах

Применение иных методов и способов для расчета кадастровой стоимости, не противоречащих методическим указаниям

4 сегмент «Предпринимательство»

Изменение методологии расчета привело к сокращению разрыва и выравниванию кадастровой и рыночной стоимостей

Сравнительный анализ результатов ГКО 2022 и данных по оспариванию КС

Кадастровый №	Площадь участка, м ²	Адрес расположения	УПКС ГКО 2019, руб./м ²	УПКС оспаривания, руб./м ²	УПКС ГКО 2022, руб./м ²
Земельный участок под ТРЦ «Пирамида»					
29:22:040751:35	2 750	г. Архангельск, пр-кт Троицкий, д.67 / ул. Карла Маркса, д.8	4 760	3 491	3 509
<i>отклонение ГКО 2022, %</i>			26 ↓	1 ↑	-
Земельные участки под ТРЦ «Европарк»					
29:22:050519:35	3 225	г. Архангельск,	4 230	3 653	3 406
29:22:050519:58	1 400	наб. Сев.Двины, д.61	4 477	3 672	3 532
<i>отклонение ГКО 2022, %</i>			19-21 ↓	4-7 ↓	-
Земельные участки под ТРЦ «Атриум»					
29:22:050519:31	2 848	г. Архангельск, пр-кт Троицкий, д.5	4 652	3 739	3 485
<i>отклонение ГКО 2022, %</i>			25 ↓	7 ↓	-

Территориальное зонирование г. Архангельска

Зона 1. Центр города



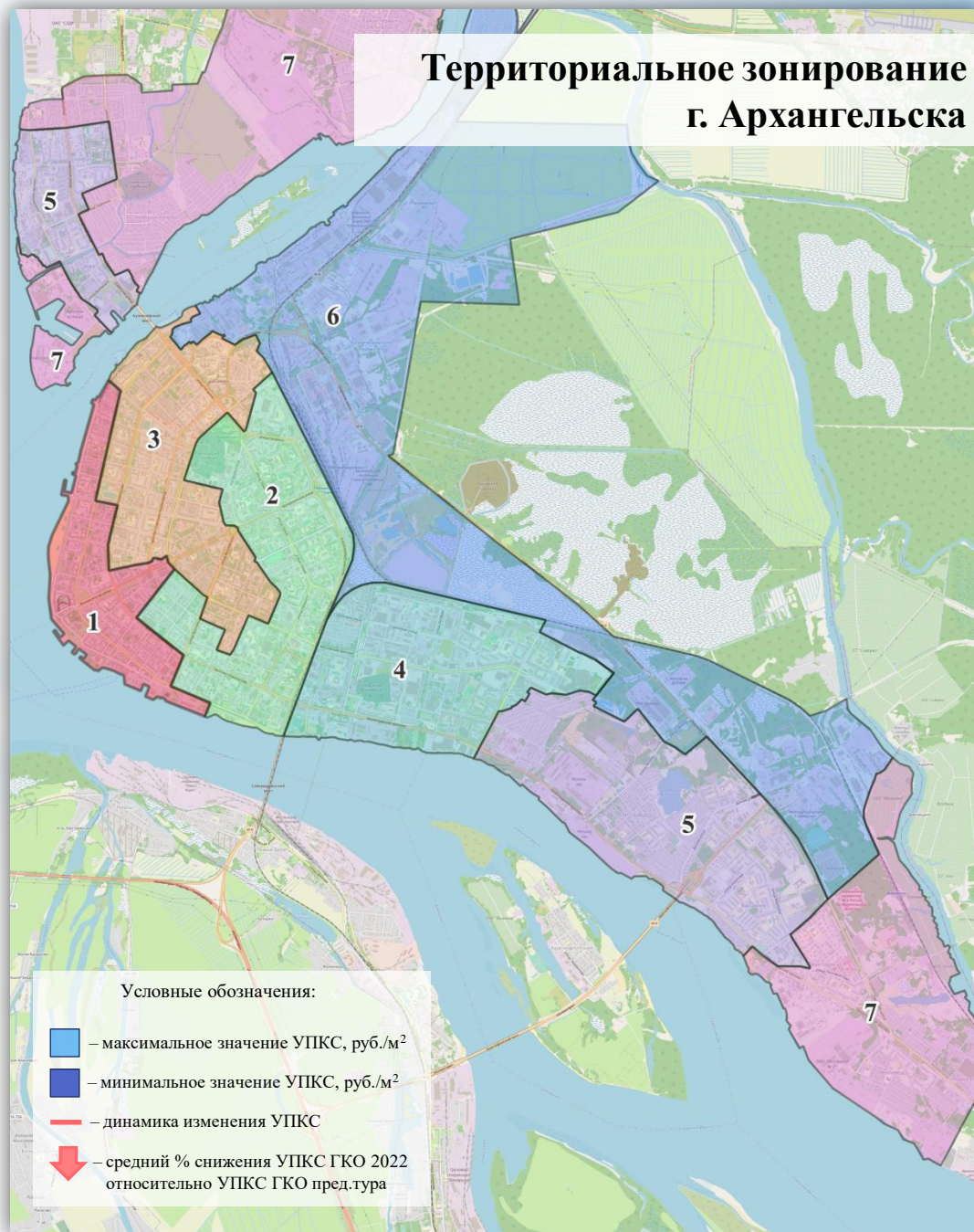
Зона 2. Центры деловой активности



Зоны 3, 4, 5. Многоквартирная и смешанная жилая застройка



Зоны 6, 7. Промзона. Периферийные зоны жилой застройки



Применение иных методов и способов для расчета кадастровой стоимости, не противоречащих методическим указаниям

7 сегмент «Транспорт»

Совершенствование методики расчета в части корректного учета влияния фактора «площадь участка» привело к сокращению разрыва и выравниванию кадастровой и рыночной стоимостей

Сравнительный анализ результатов ГКО



Изменение экономических показателей и статистических рыночных данных, уровня рыночных цен.

1 сегмент

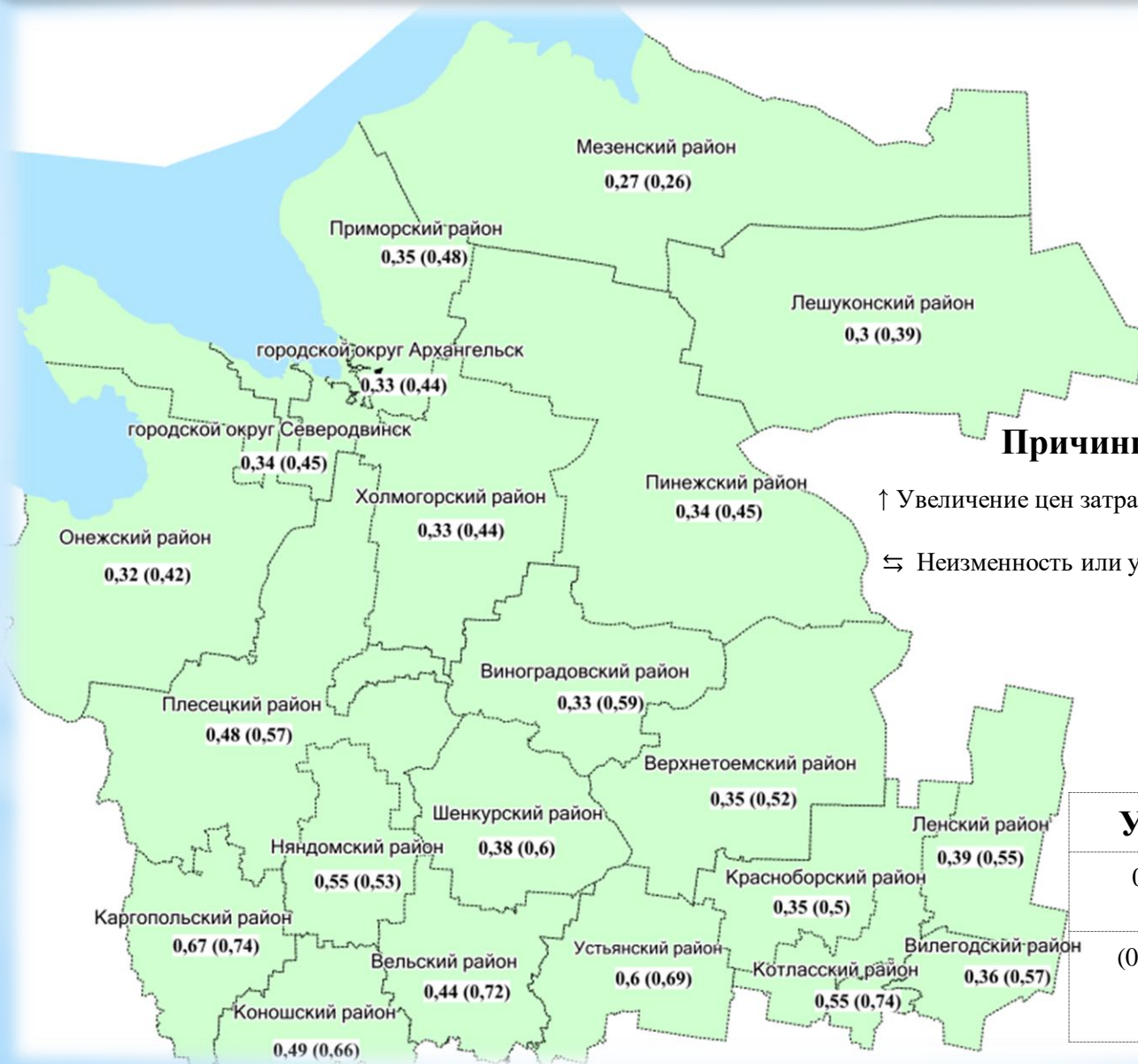


Наименование культуры	Цена за продукцию, руб/ц	Цена за семена, руб/ц
	2018 и 2021	2018 и 2021
Рожь	↓ 0,57%	↑ в 2,64 раза
Ячмень	↓ 11,74%	↑ 88%
Картофель	↑ 31,58%	↑ 38,72%
Однолетние травы	*	↑ в 2,41 раза
Многолетние травы	*	↑ в 7,29 раза
-- данные отсутствуют		
↑ - увеличение		
↓ - уменьшение		
* - Итоговая продукция сено, сенаж, силос		

Наименование культуры	Цена за продукцию, руб/ц		Цена за семена, руб/ц	
	2 018	2 021	2 018	2 021
Рожь	2 514,29	2 500	2 500,00	6600
Ячмень	2 100,54	1 854,00	1 750,00	3 300,00
Картофель	2 070,18	2 724,00	2 750,00	3 815,00
Многолетние травы и Однолетние травы	сено	408,06	-	-
	сенаж	352,03	-	-
	силос	208,88	-	-
Однолетние травы	*	*	15 500,00	37 400,00
Многолетние травы	*	*	2 055,00	15 000,00

Изменение экономических показателей и статистических рыночных данных, уровня рыночных цен.

1 сегмент



Причины уменьшения:

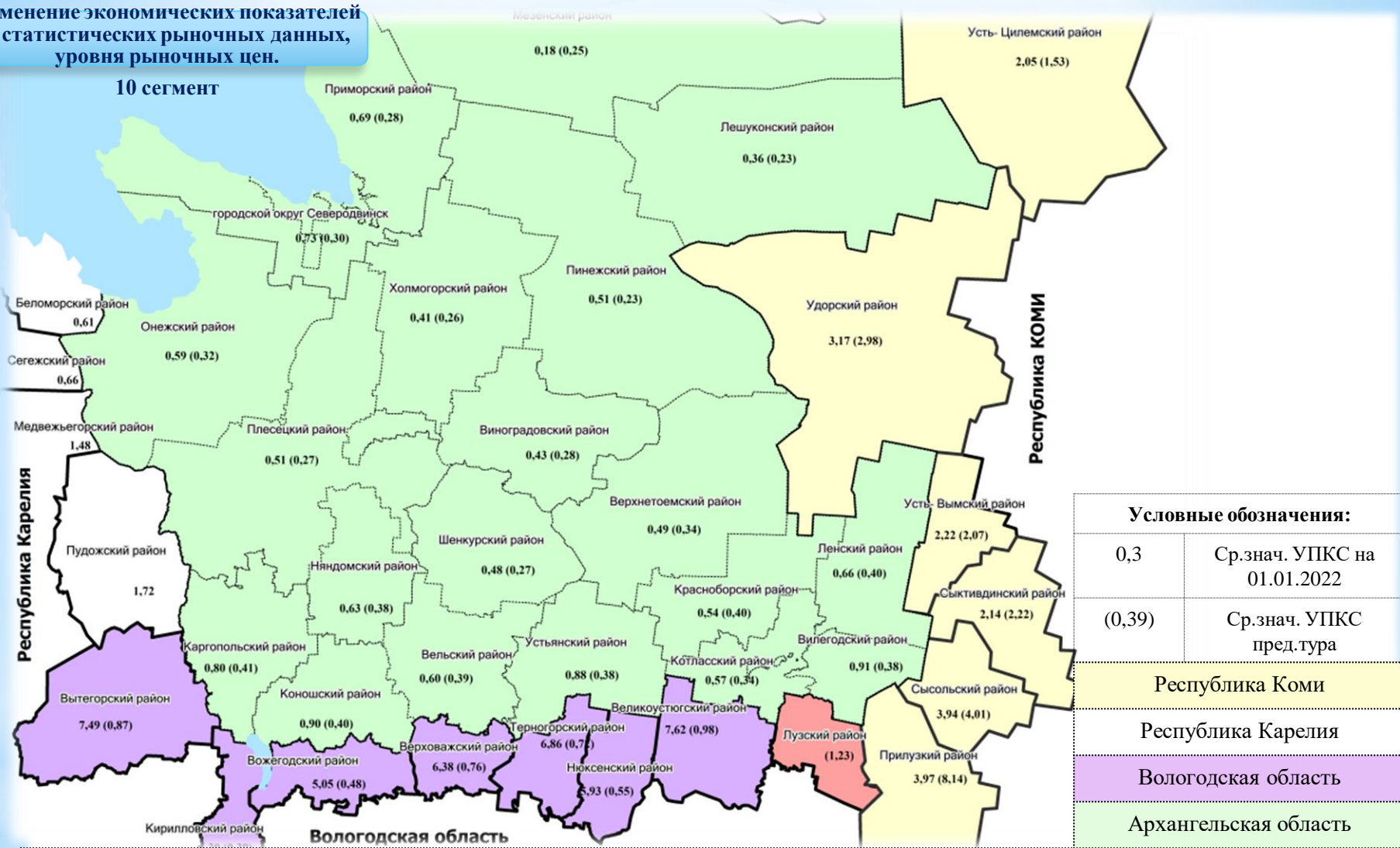
- ↑ Увеличение цен затрат на воспроизведение продукции;
- ↔ Неизменность или уменьшение цены на продукцию.

Условные обозначения:

0,3	Среднее значение УПКС на 01.01.2022
(0,39)	Среднее значение УПКС предыдущего тура оценки

Изменение экономических показателей и статистических рыночных данных, уровня рыночных цен.

10 сегмент



Условные обозначения:	
0,3	Ср.знач. УПКС на 01.01.2022
(0,39)	Ср.знач. УПКС пред.тура
Республика Коми	
Республика Карелия	
Вологодская область	
Архангельская область	

Рыночная цена 1 куб. м. древесины по Архангельской области, руб.,

На 01.01.2020			На 01.01.2022		
МИН	МАКС	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	МИН	МАКС	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ
15,85	4 486,76	243,41	24,02	6 552,83	673,36

Включение в Перечень объектов оценки земельных участков, кадастровая стоимость которых ранее не определялась Учреждением

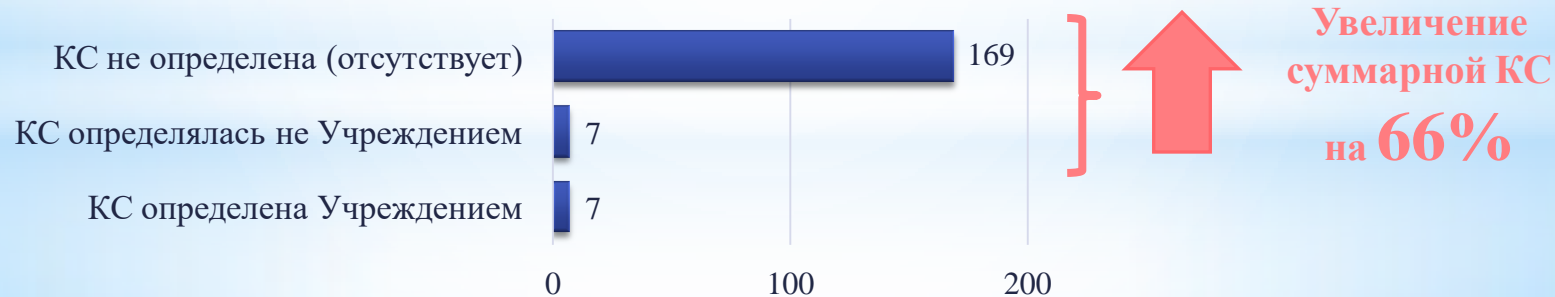
Земельные участки, кадастровая стоимость которых определена до 2019 года (определена не Учреждением)

135 объектов из 9 сегментов

Земельные участки, кадастровая стоимость которых не определена (значение стоимости отсутствует)

1 101 объектов из 12 сегментов

Распределение земельных участков (183 объекта) в разрезе 14 сегмента



Причины изменения кадастровой стоимости

1

- Изменение кода расчета вида использования

2

- Применение иных методов и способов для расчета кадастровой стоимости, не противоречащих методическим указаниям

3

- Изменение экономических показателей и статистических рыночных данных, уровня рыночных цен

4

- Наличие в перечне объектов оценки земельных участков с нулевой кадастровой стоимостью, либо отсутствующим значением КС, либо с КС, определенной до 2019 года (определена не ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

Замечания к проекту отчета о результатах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Архангельской области, по состоянию на 01.01.2022

**Всего поступило 41 замечание к проекту отчета
в отношении 435 земельных участков**

**Земельные участки
населенных пунктов**

158

**Земельные участки
лесного фонда**

39

**Земельные участки
земель
промышленности**

238

Замечания к проекту отчета о результатах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Архангельской области, по состоянию на 01.01.2022

Замечания к проекту отчета могут быть представлены любыми лицами

4 замечания от органов местного самоуправления в отношении **76** земельных участков

37 замечаний от юридических лиц в отношении **359** земельных участков


**ГБУ АО
«АрхОблКадастр»**


Замечания к проекту отчета о результатах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Архангельской области, по состоянию на 01.01.2022

Итог рассмотрения замечаний к проекту отчета о результатах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Архангельской области, по состоянию на 01.01.2022

В отношении **261** земельного участка замечания учтены или частично учтены

В отношении **174** земельных участков отказано в учете замечаний

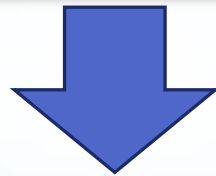
- 
1. Изменен код расчета вида использования по согласованию;
 2. Изменен метод определения кадастровой стоимости;
 3. Уточнен состав ценообразующих факторов;
 4. Уточнена информация о значениях факторов стоимости.



Ошибок в определении кадастровой стоимости не выявлено

Замечания к проекту отчета о результатах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Архангельской области, по состоянию на 01.01.2022

В соответствии с ч. 22 ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в рамках рассмотрения замечаний дополнительно проанализированы **9871** земельный участок, являющиеся соседними, смежными либо однотипными земельным участкам, указанным в замечаниях, на предмет выявления аналогичной ошибки и необходимости пересчета их кадастровой стоимости.



В результате осуществлен пересчет кадастровый стоимости **461** земельного участка.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!