

О РАССМОТРЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

по состоянию на 20.11.2019

Нормативно-правовое регулирование

Ч. 1 ст. 3 «Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе» Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

1) государственная кадастровая оценка – совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом

2) кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со ст. 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона

Нормативно-правовое регулирование

Ст. 4 «Принципы проведения государственной кадастровой оценки»
Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости

Нормативно-правовое регулирование

Ч. 2 ст. 3 «Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе» Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждены Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226

Нормативно-правовое регулирование

В Ленинградской области принято решение о проведении государственной кадастровой оценки:

В 2019 году :

- Земель водного фонда
- Земель населенных пунктов
- Земель сельскохозяйственного назначения

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 565-р

В 2020 году :

- Земель промышленности и... иного специального назначения
- Земель особо охраняемых территорий и объектов
- Земель лесного фонда

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.12.2018 № 727-р

Действующие результаты кадастровой оценки

№ п/п	Категория земель, вид использования	Дата ГКО (дата оценки), год	Утверждающий документ
1	Земли сельхоз-назначения	2007 (2006)	Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области»
2	Земли населенных пунктов	2007	Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области»
3	Земли водного фонда	2006 (2004)	Постановление Правительства Ленинградской области от 06.02.2006 № 30 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, учтенных в составе земель водного фонда Ленинградской области»
4	Садоводческие, огороднические и дачные товарищества	2010 (2008)	Постановление Правительства Ленинградской области от 30.12.2010 № 383 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан на территории Ленинградской области»

Источники информации



Работа ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» в 2018-2021 гг.

Объекты / год	2018	2019	2020	2021
Земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли водного фонда				
Земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли промышленности ...				
Объекты капитального строительства				

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки (ГКО)

Сбор информации (подготовка) к проведению ГКО будущих периодов

Определение кадастровой стоимости /в соответствии с перечнем/

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов и объектов с изменившимися характеристиками (до 25% от общего количества объектов в год)

Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО

Категория	Кол-во объектов (шт.)	То же в %
Земли населенных пунктов	622 525	49,027%
Земли сельскохозяйственного назначения	647 185	50,969%
Земли водного фонда	55	0,004%
Итого	1 269 765	100%

Подготовка к ГКО-2020, ГКО-2021

Категория	Кол-во объектов (шт.)
Земли промышленности...	17 895
Земли особо охраняемых территорий...	1 148
Земли лесного фонда	1 525
Объекты капитального строительства	1 935 402
Итого	1 955 970

Всего на 05.07.2019 в Росреестре в ЛенОбласти числится 3 225 735 объектов недвижимости

Характеристика графических данных Перечня

Категория земель	Всего ЗУ, ед.	Содержат графические данные (объекты)	
		Всего	
		ед.	%
Земли водного фонда	55	7	12,73%
Земли населенных пунктов	622 526	370 789	59,56%
Земли сельхозназначения	647 185	416 152	64,30%
Всего	1 269 766	786 948	61,98%



Уточнение данных Перечня



В указанном квартале учтено 405 ЗУ, в том числе с ВРИ:

- дачное строительство – 280 ЗУ
- сельхозиспользование – 44 ЗУ
- коттеджная застройка – 33 ЗУ
- производственно-складское – 15 ЗУ
- инженерная инфраструктура – 15 ЗУ
- ИЖС, ЛПХ – 5 ЗУ (каждого ВРИ)
- благоустройство – 2 ЗУ
- СНТ, КФХ, дет.сад, малоэтажная застройка, торговля, пож.водоём – 1 ЗУ (каждого ВРИ)

Противоречивые, неполные сведения о земельных участках

Печень		Карта		Геоданые		Верификация		Импорт		Экспорт		↺ ↻ ↷ ↵	
кадастровый номер...	дата с...	разрешенное использование	сведения о ка...	сведения о площади...	сведения о расположении объекта								
кадастровый номер...	дата с...	вид использования по документу	значение	значение площади	описание								
47.07.0000000.39616	1994-12-15	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39623	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39624	2003-12-09	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39685	2013-09-07	01	для сельскохозяйственного производства	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39695	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39778	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли АОЗТ "Пригородно"							
47.07.0000000.39900	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39903	1994-12-15	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39920	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.39941	2003-12-04	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40047	1994-12-15	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40142	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40145	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40180	1994-12-15	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40199	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40227	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40230	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40233	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40316	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40491	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40528	2003-12-04	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40529	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40531	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40562	2013-09-07	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40595	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40630	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40655	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40679	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40698	2003-12-10	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40744	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40808	1994-12-15	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.40964	1994-12-15	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							
47.07.0000000.41067	1994-12-15	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"							

1 - 43 из 43

1

стр. 1 из 1

27423300

Суммарная площадь 43 ЗУ – 1 179 кв. км
Площадь Всеволожского МР – 2 945 кв. км

Без координат границ

земли СПК "Пригородный"

1 - 43 из 43

Названия строк	Количество объектов
Для ведения садоводства (УПКС 610,16 руб. за кв.м)	10
для сельскохозяйственного использования (УПКС 6,03 руб. за кв.м)	6
для сельскохозяйственного производства (УПКС 6,03 руб. за кв.м)	1
Земли сельскохозяйственного назначения (УПКС 0 руб. за кв.м)	26
Общий итог	43

Этапы работ по созданию и развитию ИС ГКО ЛО

I этап (2018)

Создание подсистем обработки и хранения данных

Формирование требований к «Системе защиты информации»

III этап

Развитие ранее созданных подсистем

Создание подсистемы «Взаимодействие с внешними информационными системами»

II этап (2019)

Развитие созданных подсистем

Создание «Системы защиты информации»

Создание подсистемы «Расчет кадастровой стоимости»

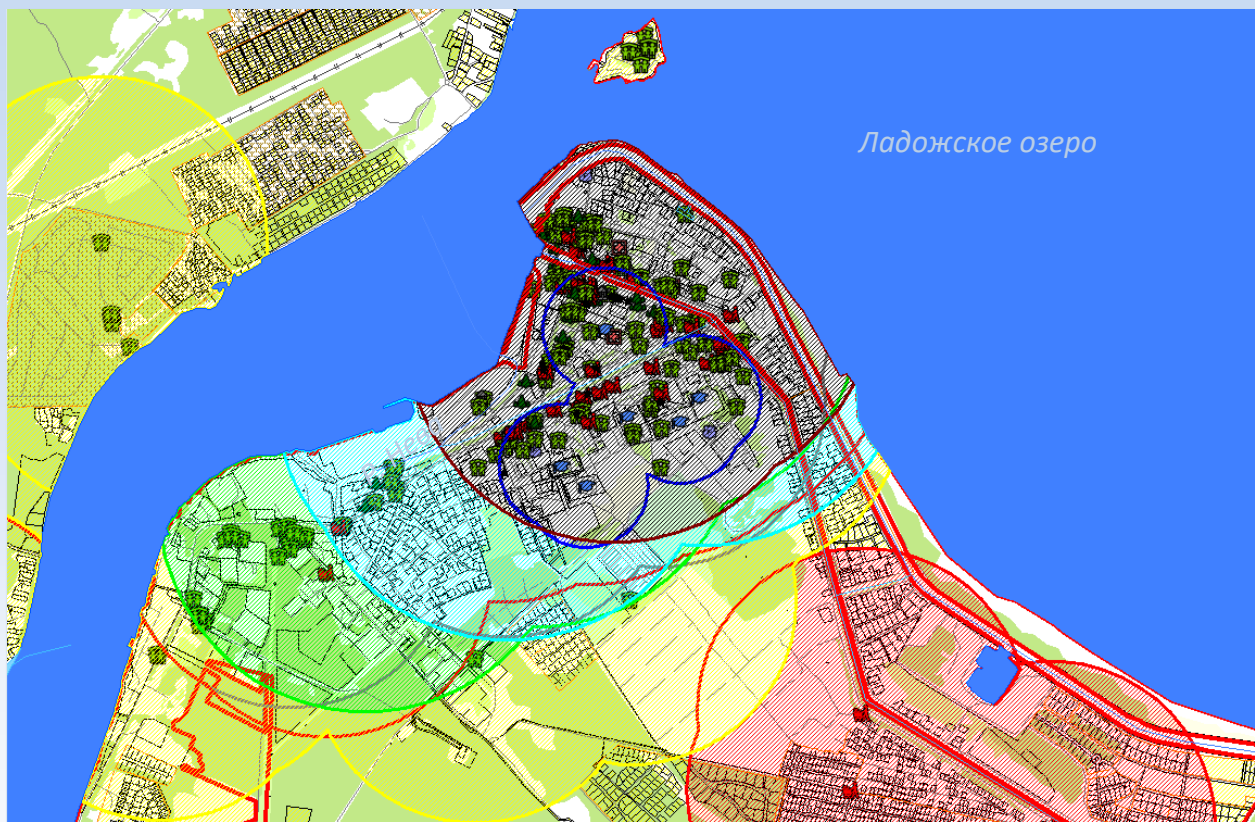
IV этап

Развитие ранее созданных подсистем

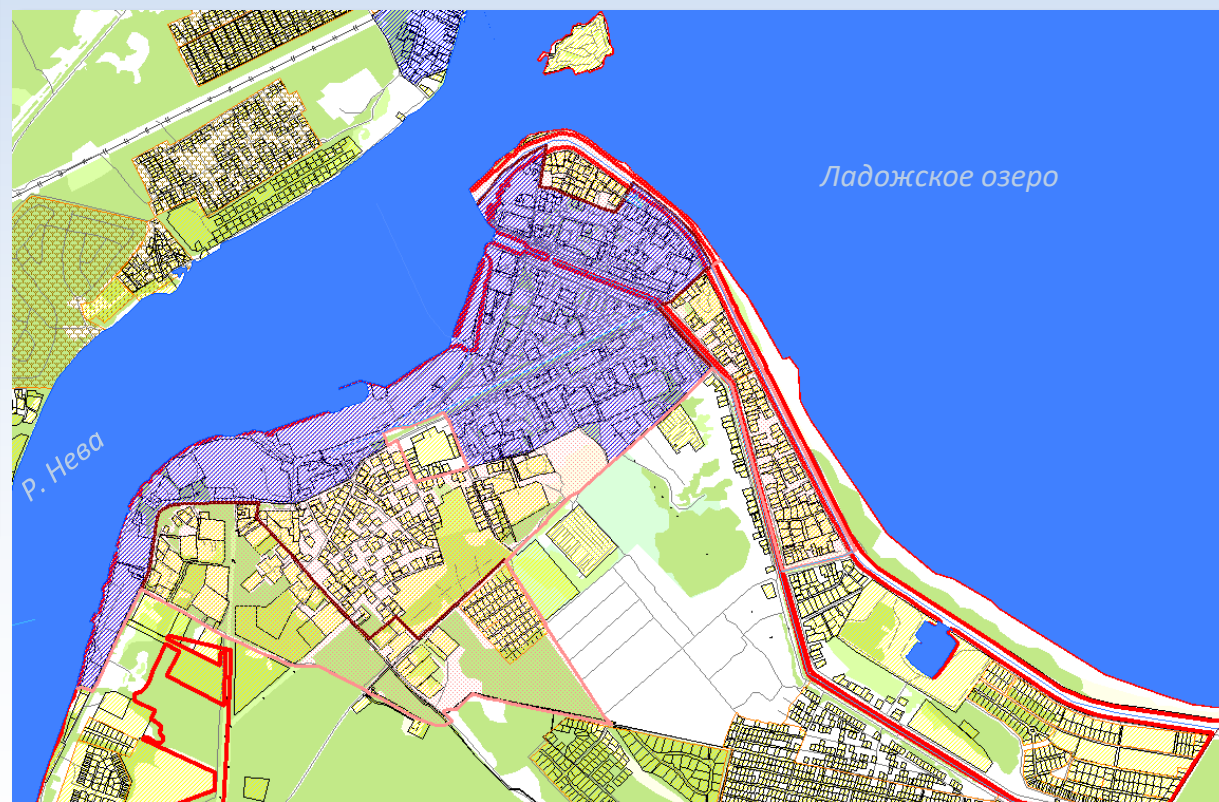
Создание подсистемы «Экономический анализ данных ГКО»

Цифровая карта Ленинградской области

Зоны социальной инфраструктуры



Зоны инженерной инфраструктуры



Распределение участков по сегментам рынка

Сегмент рынка	Кол-во участков, ед.			Всего	
	Земли населенных пунктов	Земли с/х назначения	Земли водного фонда	Ед.	%
01 Сельскохозяйственное использование	2 935	24 425	-	27 360	2,16%
02 Жилая застройка (средне- и многоэтажная)	5 791	22	-	5 813	0,46%
03 Общественное использование	5 581	69	-	5 650	0,45%
04 Предпринимательство	9 876	187	-	10 063	0,79%
05 Отдых (рекреация)	1 396	38	-	1 434	0,11%
06 Производственная деятельность	23 295	22 084	5	45 384	3,57%
07 Транспорт	13 304	15	-	13 319	1,05%
08 Обеспечение обороны и безопасности	-	-	-	0	0,00%
09 ОПТ и благоустройство	677	31	-	708	0,06%
10 Использование лесов	2	-	-	2	0,00%
11 Водные объекты	21	5	3	29	0,00%
12 Специальное, ритуальное использование, запас	469	49	-	518	0,04%
13 Сад-во и огородничество, малоэт. жил. застр.	559 167	600 260	1	1 159 428	91,31%
14 Иное использование	12	-	46	58	0,01%
Общий итог	622 526	647 185	55	1 269 766	100,00%

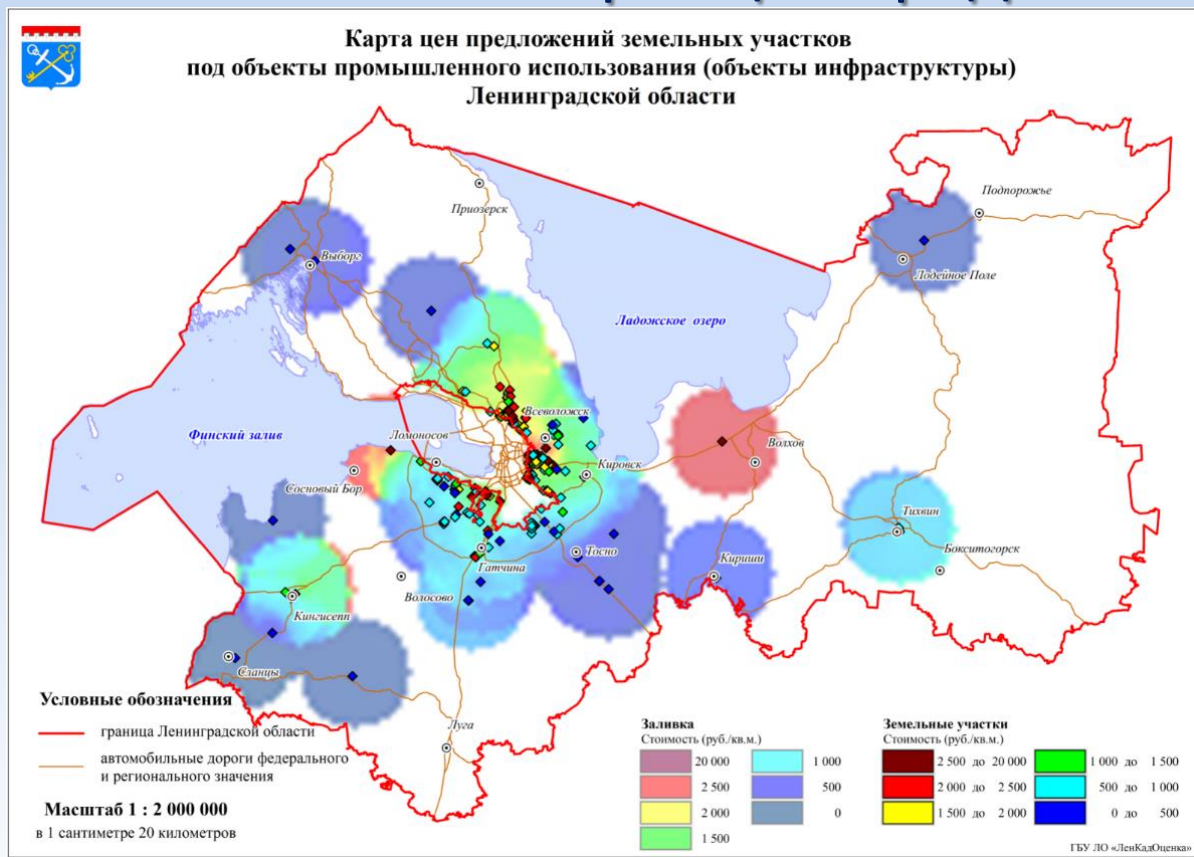
Используемые методы расчета (выборочно)

Идентификатор группы	Наименование (краткое описание) группы	Наименование подхода	Метод расчета
СХИ-1	Сельскохозяйственное использование	Доходный	Капитализация земельной ренты
СХИ-2	Рыбоводство	Доходный	Капитализация земельной ренты
КОММ	Коммерческое использование	Сравнительный	Статистическое моделирование
ПРОМ - 1	Промышленное использование	Сравнительный	Статистическое моделирование
СХП	Сельскохозяйственное промышленное использование	Сравнительный	Статистическое моделирование
СОМЖ - 1	Садоводческое, огородническое использование и малоэтажное жилищное строительство на расстоянии от 0 до ≤ 90 км от СПб	Сравнительный	Статистическое моделирование

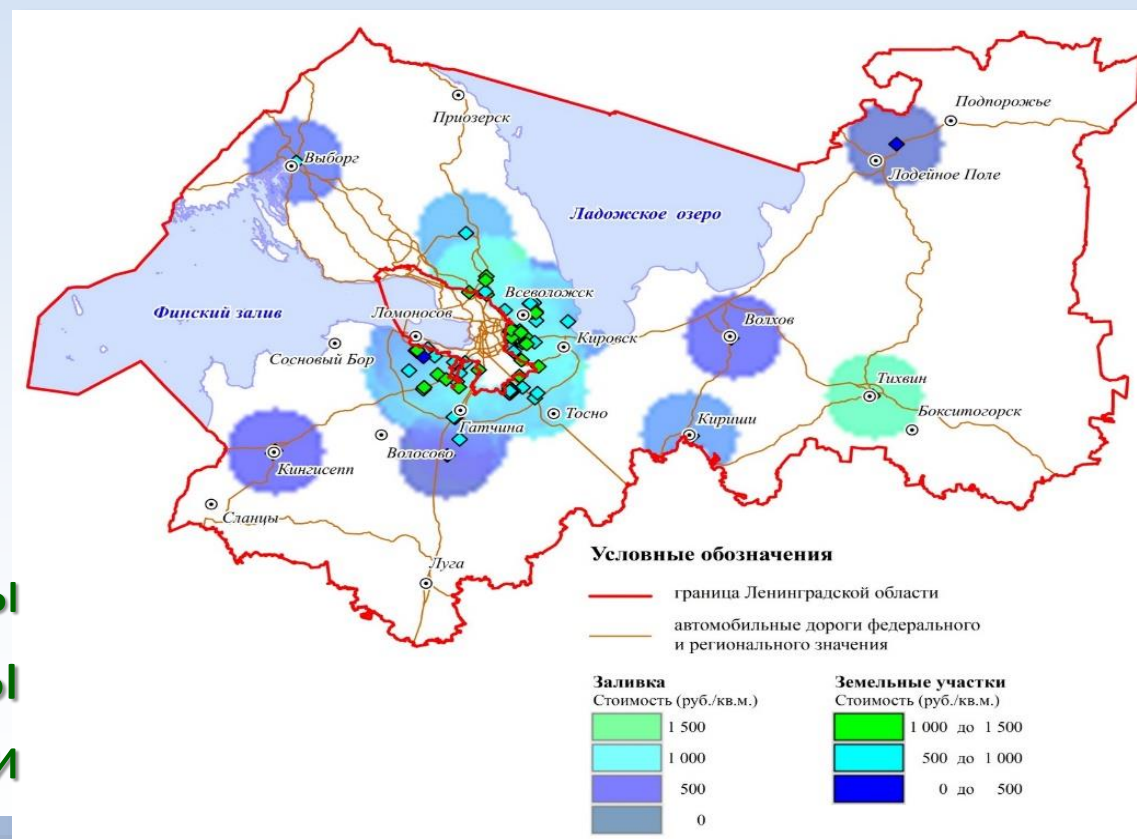
Пример результата расчета (моделирования) кадастровой стоимости – используемые формулы

Оценочная группа	Код расчета	Формула
ПРОМ – 1 (Промышленное использование)	06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 06:110; 06:111; 07:012; 07:013; 07:042; 08:010; 08:012; 10:011; 05:040; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 07:011; 07:031; 07:032; 07:040; 11:030; 06:010; 06:011; 06:013; 08:031	$\begin{aligned} \text{УПКС} = & 230,9119 * \text{<Прочие коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение)>} \\ & + 200,2289 * \text{<Газоснаб>} + 186,0908 * \\ & \text{<Электроснаб>} + 391,9842 \\ & * \text{<ЕСЛИ(Площадь_РРеестр} < 100; 1,8359; \\ & 1,8359 * ((\text{Площадь_РРеестр} / 100)^{-0,0853})) > + \\ & 268,0116 * \text{<Расположение в индустриальном} \\ & \text{парке (развитая промышленная площадка)>} + \\ & 0,129006 * \\ & \text{<ЕСЛИ(Дист_СПб_по_дор} < 1000; 7408,1; 7408,1 * ((\text{Дист_СПб_по_дор} / 1000)^{-0,741})) > - 164,396} \end{aligned}$

Карта цен предложений промышленных ЗУ



Карта цен предложений ЗУ под объекты промышленного использования (объекты инфраструктуры)

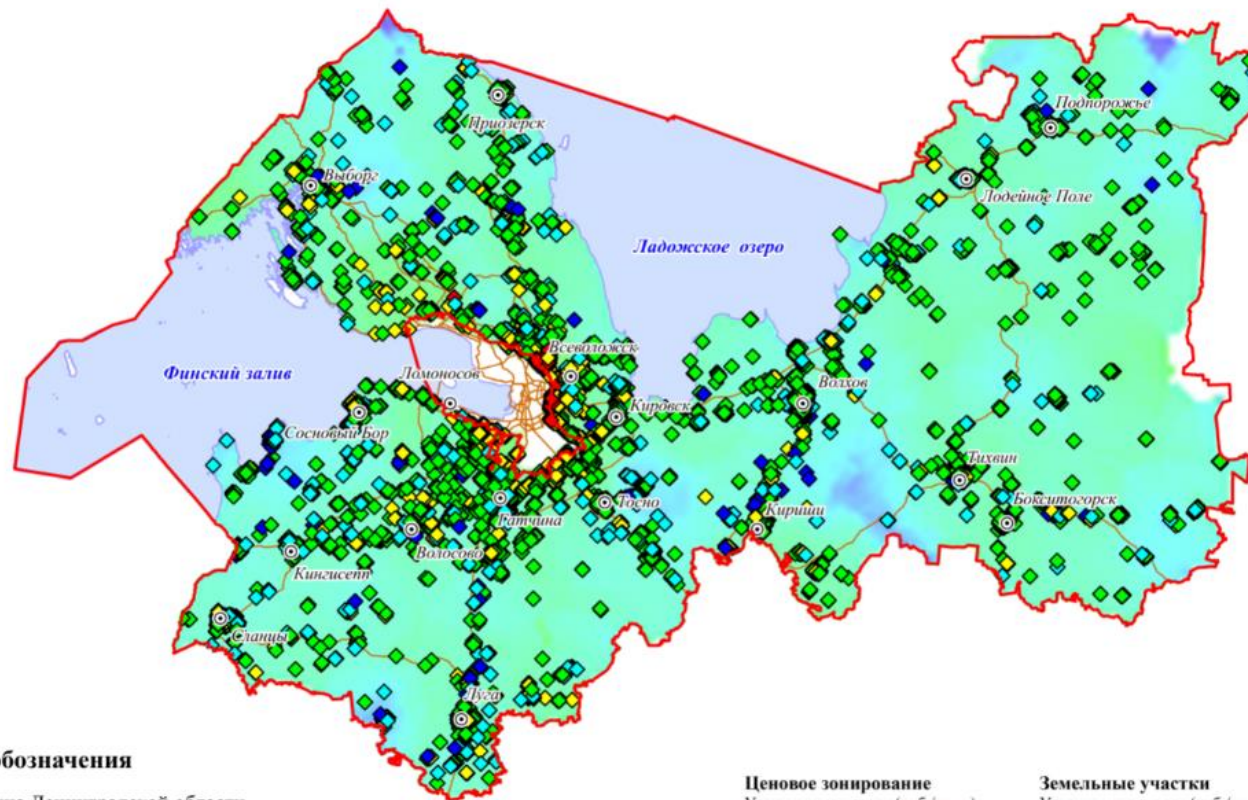


Карта цен предложений ЗУ под объекты промышленного использования (объекты инфраструктуры), использованные в модели

Карта оценочного зонирования ПРОМ ЗУ



Карта оценочного зонирования земельных участков
под объекты промышленного использования (объекты инфраструктуры)
Ленинградской области



Условные обозначения

- граница Ленинградской области
- автомобильные дороги федерального и регионального значения

Масштаб 1 : 2 500 000

в 1 сантиметре 25 километров

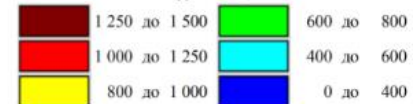
Ценовое зонирование

Удельная стоимость (руб./кв.м.)



Земельные участки

Удельная стоимость (руб./кв.м.)



ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»

Укрупненный сравнительный анализ результатов ГКО (на примере 6 сегмента)

Категория, Сегмент (Оценочная группа)	Кол-во Объектов оценки, ед.	Кол-во рыночных данных, ед.	Диапазон рыночных данных, руб./кв. м	Диапазон рассчитанных УПКС, руб./кв. м
Земли сельхозназначения Промышленное использование (ПРОМ-1, ПРОМ-2)	479	551	53,00 – 6 839,00	4,56 – 1 273,22
Земли населенных пунктов Промышленное использование (ПРОМ-1, ПРОМ-2)	13 611			4,78 – 2 214,81

Предварительные результаты ГКО-2019

Минимально возможный уровень КС ЗУ вне зависимости от ВРИ и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на ЗУ

Смоделированная исходя из затрат на межевание и оформление прав участков, площадью 0,02 кв.м составила **35 000 руб. за участок** или **1,75 млн руб./кв.м**

Соотношение смоделированной стоимости этих участков и действующей кадастровой стоимости (12,87 руб./кв.м) составило 135 975,14

№ п/п	Категория, Оценочная группа	Кол-во Объектов оценки, ед.	Кол-во рыночных данных, ед.	Диапазон рыночных данных, руб./кв. м	Диапазон рассчитанных УПКС, руб./кв. м
1.1	Земли сельхозназначения «Сельхозиспользование»	24 423	409	2,00 – 47,00	2,93 – 8,74
1.2	Земли населенных пунктов «Сельхозиспользование»	2 934			3,85 – 8,22
1.3	Земли сельхозназначения «Сельхозпроизводство»	17 907	1 020	2,00 – 200,00	4,56 – 188,97
1.4	Земли населенных пунктов «Сельхозпроизводство»	1 104			4,56 – 188,97

Сравнительный анализ действующей и рассчитанной кадастровых стоимостей (на примере **13 сегмента** (ИЖС, СОД))

Категория земель, сегмент (группа)	Кол-во Объектов оценки, ед.	Действующая кадастровая стоимость (КСд)		Рассчитанная кадастровая стоимость (КСр)*		КСр/КСд, %
		Суммарная КСд, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	Суммарная КСр, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	
Земли сельхозназначения, до 90 км от СПб	435 018	349 719	0,00 – 148 268,97	673 034	150,50 – 2 432,60	↑ 192,45%
Земли населенных пунктов, до 90 км от СПб	324 081	247 831	0,00 – 3 370 900,00	443 609	150,50 – 2 771,70	↑ 178,99%
Земли сельхозназначения, от 150 км от СПб	14 483	5 244	0,00 – 1 768,39	3 015	33,17 – 483,39	↓ 57,49%
Земли населенных пунктов, от 150 км от СПб	101 027	19 432	0,00 – 3 024,25	20 348	42,42 – 584,90	↑ 104,71%

* без учета значений кадастровой стоимости, рассчитанных исходя из затрат на межевание

Сравнительный анализ действующей и рассчитанной кадастровых стоимостей (на примере 1 и 6 сегментов, с/х)

Категория земель, сегмент (группа)	Кол-во Объектов оценки, ед.	Действующая кадастровая стоимость (КСд)		Рассчитанная кадастровая стоимость (КСр)		КСр/КСд, %
		Суммарная по участкам, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	Суммарная по участкам, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	
Земли с/х назначения, СХИ-1	24 392	241 430	0,00 – 349 002,97	96 081	3,85 – 7,22	↓ 39,80%
Земли населенных пунктов, СХИ-1	2 919	4 375	0,00 – 4 641,72	378	3,85 – 7,22	↓ 8,64%
Земли с/х назначения, СХП	17 904	23 335	0,00 – 5 846 522,03	40 626	4,56 – 188,97	↑ 174,10%
Земли населенных пунктов, СХП	1 108	29 998	0,00 – 3 064,09	3 645	4,56 – 188,97	↓ 12,15%

Сравнительный анализ действующей и рассчитанной кадастровых стоимостей

Наименование муниципального образования	Итог Сумма КС_действ	Итог Сумма КС_нов	% изменения	Итог Сумма КС_действ*	Итог Сумма КС_нов*	% изменения
Всеволожский МР	535 995,43	558 255,07	4,15%	362 391,49	548 402,31	51,33%
Агалатовское	18 750,61	27 113,72	44,60%	18 432,59	26 861,08	45,73%
Бугровское	17 877,77	42 104,08	135,51%	17 357,86	41 455,62	138,83%
Всеволожское	37 029,27	52 898,46	42,86%	36 962,46	52 831,65	42,93%
Дубровское	2 171,81	2 939,76	35,36%	2 171,70	2 939,66	35,36%
Заневское	29 391,39	47 186,41	60,54%	28 621,35	47 087,01	64,52%
Колтушское	40 434,96	54 117,40	33,84%	39 867,34	53 702,82	34,70%
Кузьмоловское	9 768,71	13 506,84	38,27%	9 765,28	13 505,36	38,30%
Куйвозовское	28 137,03	29 380,24	4,42%	27 562,93	28 348,67	2,85%
Лесколовское	23 122,28	28 151,44	21,75%	22 794,55	27 746,31	21,72%
Морозовское	18 825,38	21 120,36	12,19%	18 723,78	21 047,14	12,41%
Муринское	27 777,13	68 254,54	145,72%	27 291,07	68 134,64	149,66%
Новодевяткинское	4 909,29	9 428,44	92,05%	4 906,76	9 426,16	92,11%
Рахьинское	16 174,62	16 073,62	-0,62%	16 028,39	15 885,70	-0,89%
Романовское	7 770,36	10 810,72	39,13%	7 698,45	10 588,30	37,54%
Свердловское	19 072,14	43 154,64	126,27%	18 822,63	43 060,05	128,77%
Сертоловское	27 770,06	33 049,28	19,01%	27 698,66	33 049,02	19,32%
Токсовское	19 720,87	20 688,50	4,91%	18 629,07	19 682,40	5,65%
Щегловское	6 650,47	9 420,44	41,65%	6 458,63	9 215,85	42,69%
Юкковское	180 641,27	28 856,19	-84,03%	12 598,00	23 834,86	89,20%

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
д. 68, лит. А, оф. 517
www.lenkadastr.ru
info@lenkadastr.ru