

# Государственная кадастровая оценка на территории Омской области 2021 год

---

Заместитель Министра имущественных  
отношений Омской области  
**Лузина Ольга Сергеевна**

22 апреля 2022 года



## Применение результатов кадастровой стоимости

Для целей налогообложения

Для определения величины арендной платы

Для определения выкупной цены при продаже земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Для определения величины компенсационных выплат при изъятии земли для государственных нужд





## Совершенствование государственной кадастровой оценки

Федеральный закон от  
29.07.1998 №135-ФЗ «Об  
оценочной деятельности»

Независимые  
оценочные  
организации

Массовое недовольство  
результатами  
определения кадастровой  
стоимости

Федеральный закон от  
03.07.2016 №237-ФЗ «О  
государственной кадастровой  
оценке»



Качество,  
справедливая  
стоимость



## Объекты капитального строительства (здания, помещения, ОНС, сооружения, машино-места)

Показатель	2012	2021
Нормативная база	Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
Определение кадастровой стоимости	«Методические <b>рекомендации</b> по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения» и «Методические <b>рекомендации</b> по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №358 от 03.11.2006.	Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических <b>указаний</b> о государственной кадастровой оценке»
Дата оценки	20.06.2012	01.01.2021 ( <b>9 лет</b> )
Количество объектов	<b>819 704</b>	<b>1 258 867</b>
Утверждение результатов	Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 21.01.2013 № 1-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Омской области»	Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 28.10.2021 № 81-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Омской области»

*Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 23.05.2018 № 26-п «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Омской области».*



## Функциональные группы

Функциональная группа
<b>Группа 1.</b> Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)
<b>Группа 2.</b> Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)
<b>Группа 3.</b> Объекты, предназначенные для хранения транспорта
<b>Группа 4.</b> Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения
<b>Группа 5.</b> Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения
<b>Группа 6.</b> Административные и бытовые объекты
<b>Группа 7.</b> Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений
<b>Группа 8.</b> Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты
<b>Группа 9.</b> Прочие объекты (объекты гражданской обороны, санитарные пропускники, объекты вспомогательного назначения (сарай, подвалы и др.), объекты отнесение которых к другим группам невозможно).
<b>Группа 10.</b> Сооружения



*Приложение № 2 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226*



# Министерство имущественных отношений Омской области

## Государственная кадастровая оценка на территории Омской области 2021 год

10 августа 2021г.

Акт проверки соответствия проекта отчета об итогах государственной кадастровой оценки требованиям, утвержденным приказом Росреестра от 06.08.2021 № П/0284

11 августа 2021г. – 09 сентября 2021г.

Проект Отчета об итогах государственной кадастровой оценки размещен в Фонде данных ГКО



Учреждением активно проводилась работа по информированию граждан о размещении Проекта Отчета и возможности подачи замечаний

**!** За период размещения проекта Отчета в Учреждение поступило 14 обращений.

Количество ОН	Содержание замечания	Количество ОН по которым замечание учтено
10	Уточнение характеристик ОН	6
2	Установить КС в размере РС	-
2	ОН фактически снесены в 2018 году	-
3	Включить в перечень объектов оценки	-
<b>17</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

20 сентября 2021г.

- ✓ Акт проверки соответствия проекта отчета требованиям к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденным приказом Росреестра от 06.08.2021 №П/0284
- ✓ Акт проверки соответствия проекта отчета об итогах государственной кадастровой оценки методическим указаниям о государственной кадастровой оценке по критериям, установленным приказом Росреестра от 06.08.2020 №П/0279





## Подготовительный период к государственной кадастровой оценке 2021 года

### Правообладатели объектов недвижимости:



**40 деклараций об  
уточнении характеристик  
объектов недвижимости**

**Количество объектов в перечне  
более 1 млн. объектов**



### Обработка информации в перечне:



- ✓ Работа с органами местного самоуправления;
- ✓ Работа с органами исполнительной власти;

Проведен анализ учетно-технической документации –  
**архив Учреждения**  
(505 217 объектов)

### Запросы по уточнению характеристик:

Подготовлено и направлено запросов:



**> 350 запросов**

### Сбор рыночной информации:

- ✓ Данные Федеральной службы государственной статистики;
- ✓ Сайты недвижимости о предложениях к продаже;
- ✓ Периодические издания;
- ✓ и др.

**>15,5 тыс. объектов**

### Неучтенные границы (Предперечень)

Омская область

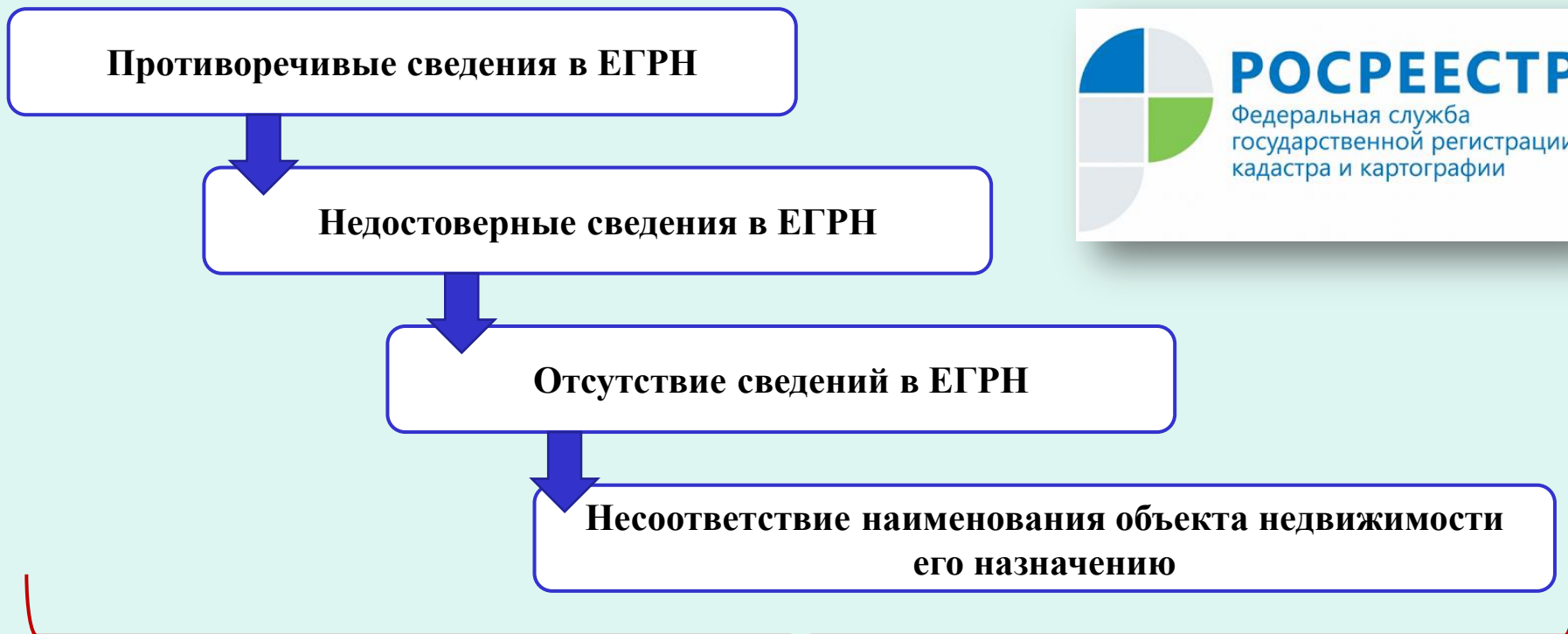


г.Омск





Основные проблемы при определении кадастровой стоимости



Искажение кадастровой стоимости

**Занижение**

Уменьшаются налоговые поступления, что затрудняет финансирование государственных проектов, в том числе социальной направленности, а в конечном итоге приводит к росту социальной напряженности

**Завышение**

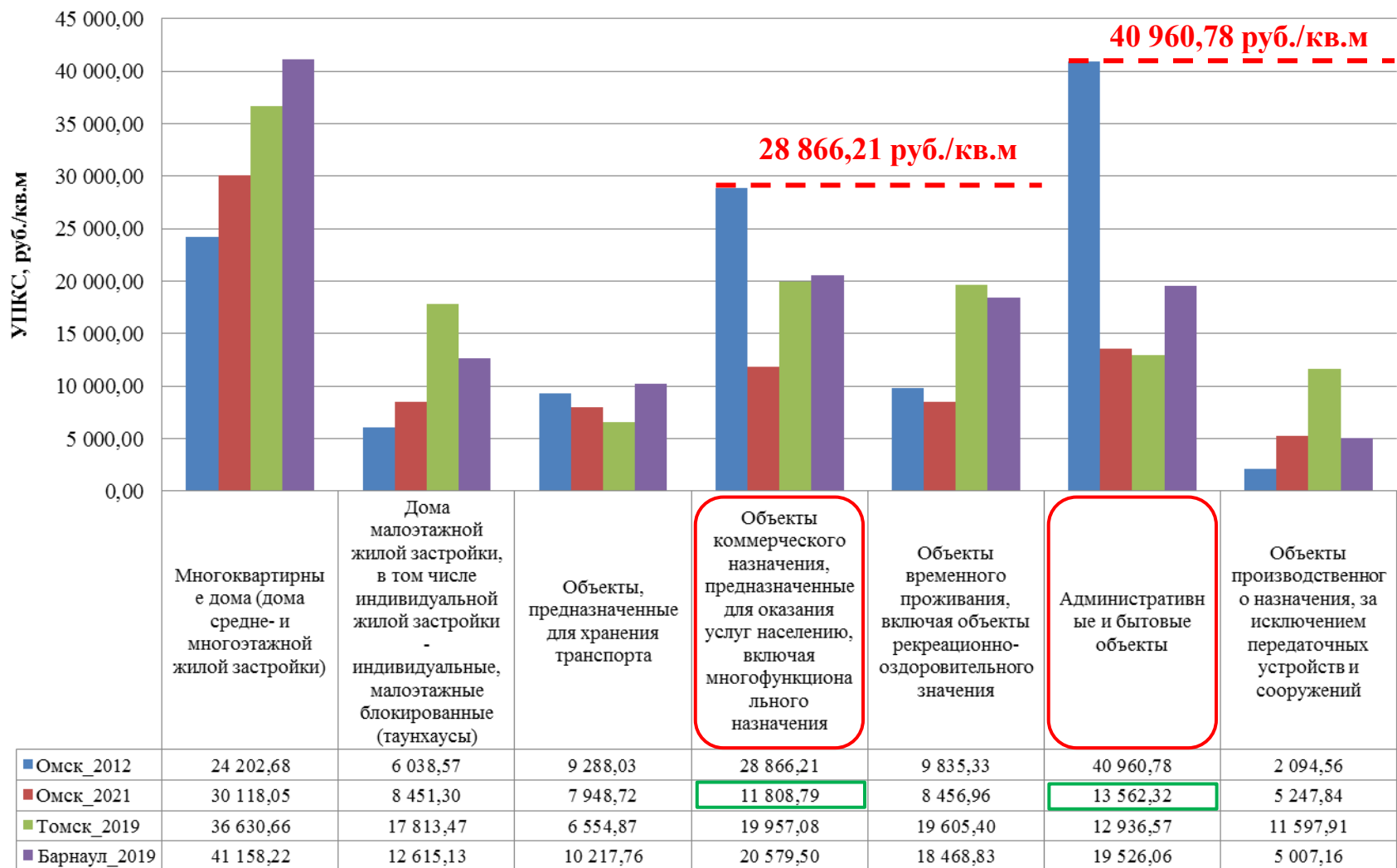
Увеличивается налоговая нагрузка на граждан и бизнес





# Министерство имущественных отношений Омской области

## Анализ результатов ГКО 2012, 2021 годов в сравнении с субъектами РФ





# Министерство имущественных отношений Омской области

## Анализ результатов ГКО 2021 годов в сравнении с субъектами РФ



Функциональная группа	Омск_2021	Томск_2019	Отношение Омск к Томску	Барнаул_2019	Отношение Омск к Барнаулу
Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	30 118,05	36 630,66	-18%	41 158,22	-27%
Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	8 451,30	17 813,47	-53%	12 615,13	-33%
Объекты, предназначенные для хранения транспорта	7 948,72	6 554,87	21%	10 217,76	-22%
Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	11 808,79	19 957,08	-41%	20 579,50	-43%
Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	8 456,96	19 605,40	-57%	18 468,83	-54%
Административные и бытовые объекты	13 562,32	12 936,57	5%	19 526,06	-31%
Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	5 247,84	11 597,91	-55%	5 007,16	5%

*Средние удельные показатели кадастровой стоимости по части функциональных групп ниже средних удельных показателей кадастровой стоимости субъектов*



Ценообразующие факторы, влияющие на величину кадастровой стоимости



*Приказ  
Минэкономразвития  
России от  
12.05.2017 № 226  
«Об утверждении  
методических  
указаний о  
государственной  
кадастровой  
оценке»*

*Учтены Учреждением при определении кадастровой стоимости*



## Министерство имущественных отношений Омской области

### Ценообразующие факторы, не учитываемые при определении кадастровой стоимости



**Вид из окна**



**Состояние объекта**



**Уровень отделки**





## Министерство имущественных отношений Омской области

### Объекты капитального строительства (здания, помещения, ОНС, сооружения, машино-места)

Функциональная группа	Количество ОН	УПКС_2012, руб./кв.м	УПКС_2021, руб./кв.м	Процент изменения
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	509 069	24 578,40	30 118,05	23%
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	526 302	7 146,08	8 451,30	18%
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	89 861	6 307,98	7 948,72	26%
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	12 703	8 932,25	11 808,79	32%
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	5 878	6 574,44	8 456,96	29%
Группа 6. Административные и бытовые объекты	14 023	10 686,74	13 562,32	27%
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	36 269	4 211,48	5 247,84	25%
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	13 569	8 986,57	11 931,77	33%
Группа 9. Прочие объекты	12 958	3 210,75	4 010,73	25%
Группа 10. Сооружения	38 235	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>1 258 867</b>			<b>26 %</b>

**Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 28.10.2021 № 81-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Омской области»**





# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

---

Заместитель Министра имущественных  
отношений Омской области  
**Лузина Ольга Сергеевна**

22 апреля 2022 года