

*Бюджетное учреждение Омской области  
«Омский центр кадастровой оценки и технической документации»*

---

644024, г.Омск, ул. Краснофлотская, д.8, тел.: 8(3812)43-08-33, эл.адрес: kd\_ocenka@list.ru

---

## **Кадастровая оценка земельных участков и объектов капитального строительства**

---

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

**Лузина Ольга Сергеевна**  
Директор БУ «Омский центр КО и ТД»

---

**2021г.**



## 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»

БУ «Омский центр кадастровой оценки и технической документации»

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
Количество объектов	<b>819 704</b>	<b>1 258 867</b>
Утверждение результатов	<b>Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 21.01.2013 № 1-п</b> «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Омской области»	Проведение оценки регулирующего воздействия ( <i>Министерство имущественных отношений Омской области</i> )

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

# О проведении государственной кадастровой оценки 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
<b>Группа 10.</b> Сооружения

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



Диаграмма 1. Состав перечня объектов оценки

Глава X Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226

### Контроль качества результатов определения КС

Проверка исходных данных;  
Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложений

### Проверка результатов определения КС

Анализ минимальных, средних и максимальных УПКС

### Проверка качества процессов определения КС

Выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения КС

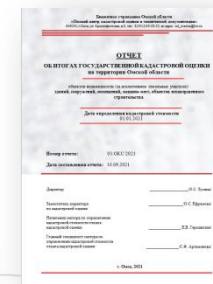


# О проведении государственной кадастровой оценки на территории Омской области

## Государственная кадастровая оценка на территории Омской области 2021 год

10 августа 2021г.

Акт проверки соответствия проекта отчета об итогах государственной кадастровой оценки требования, 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

За период размещения проекта Отчета поступило в Учреждение 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	-

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

Противоречивые сведения в ЕГРН

Недостовверные сведения в ЕГРН

Отсутствие сведений в ЕГРН

Несоответствие вида разрешенного использования фактическому использованию



### 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

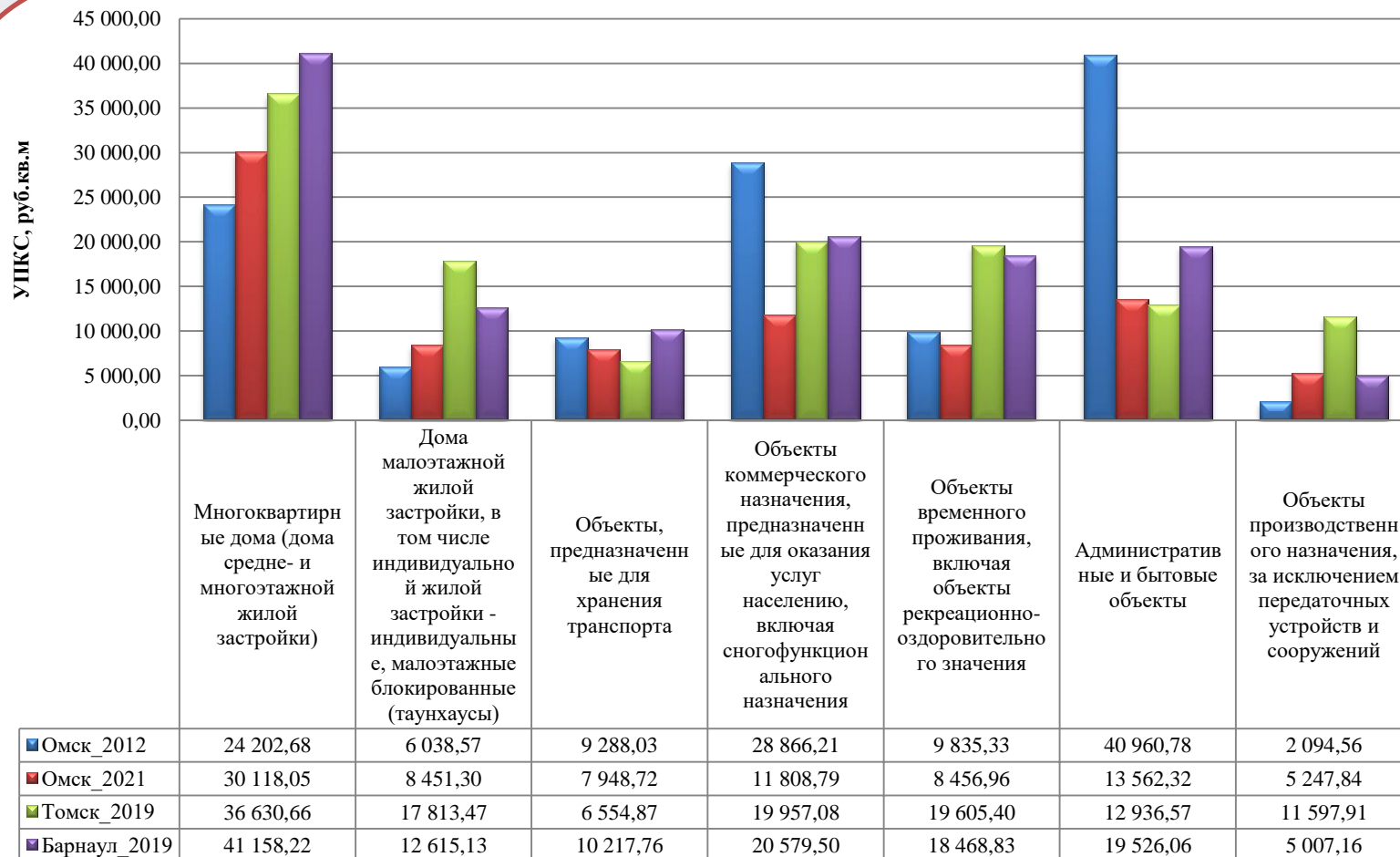
#### **Завышение**

Увеличивается налоговая нагрузка на граждан и бизнес



# О проведении государственной кадастровой оценки на территории Омской области

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



Ценообразующие факторы, влияющие на величину кадастровой стоимости



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

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



**Вид из окна**



**Состояние объекта**



**Уровень отделки**



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

## Подготовительный период - государственная кадастровая оценка 2022

Категория земель	Количество объектов (Предварительный перечень)
Земли сельскохозяйственного назначения	192 776
Земли населенных пунктов	626 883
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	7 358
Земли особо охраняемых территорий и объектов	438
Земли лесного фонда	1 467
Земли водного фонда	91
Земли запаса	65



Письмо Министерства имущественных отношений от 10.03.2021

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

Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ внесены существенные изменения в законодательство в сфере государственной кадастровой оценки

**1**

**Применение сведений о кадастровой стоимости**

*Поправками в Федеральный закон № 237-ФЗ закреплено правило о ретроспективном применении кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе используемой для налогообложения).*

**2**

**Периодичность проведения государственной кадастровой оценки**

*С 2022 года установлен единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года.*

**3**

**Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости**

*Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, по новым правилам можно будет подать в течение 5 лет со дня внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости.*

## Влияние ценообразующих факторов в разрезе видов использования

### Промышленное использование

Близость к трассам федерального значения

Удобная транспортная развязка

Инженерные коммуникации

Близость к населенному пункту



### Офисно-торговое назначение

Развитость и многообразие инфраструктуры

Близость к административному центру

Обеспеченность инженерными коммуникациями

Удобный транспортный подъезд



### Сельскохозяйственное использование

Плодородие земельного участка

Урожайность

Близость к рынкам сбыта



## Омская область в разрезе экономических зон

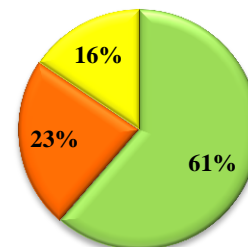


Диаграмма 3. Распределение площади территорий в разрезе экономических зон

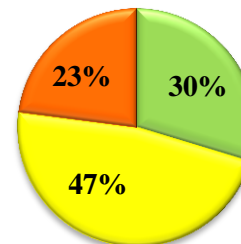


Диаграмма 4. Распределение численности населения в разрезе экономических зон

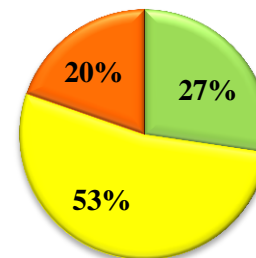


Диаграмма 5. Количество организаций в разрезе экономических зон



## Омская область в разрезе экономических зон

*Распределение организаций, учтенных в составе Статистического регистра Росстата, по видам экономической деятельности*

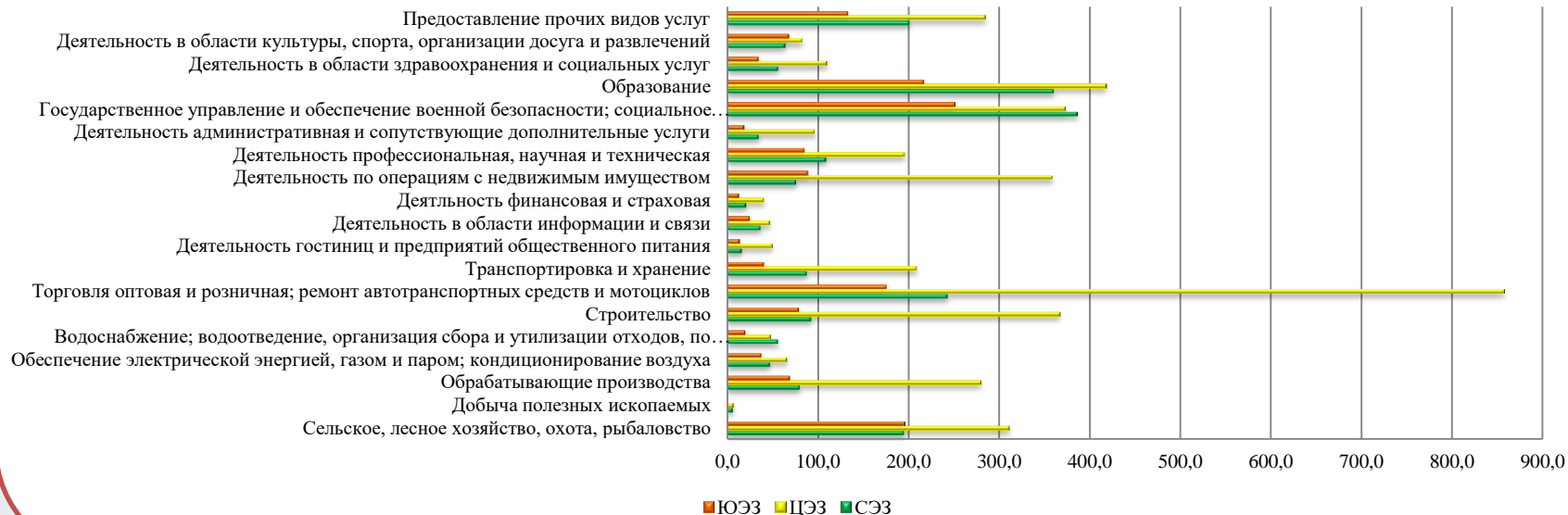


Диаграмма 7. Средняя заработная плата в разрезе экономических зон

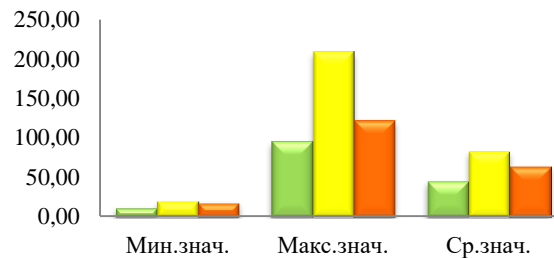


Диаграмма 8. Обобщенные средние значения УРК по группе использования «ИЖС, ЛПХ» в разрезе экономических зон Омской области, руб./кв.м

+ 45%



## О проведении государственной кадастровой оценки на территории Омской области

### Государственная кадастровая оценка 2019, 2020 гг.

Показатель	2019	2020
Категория земельных участков	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Земли водного фонда;</li><li>➤ Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения ;</li><li>➤ Земли особо охраняемых территорий и объектов;</li><li>➤ Земли лесного фонда</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Земли населенных пунктов;</li><li>➤ Земли сельскохозяйственного назначения.</li></ul>
Дата оценки	01.01.2019	01.01.2020
Количество объектов	8 791	825 283
Утверждение результатов	Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 08.11.2019 №68-п	Приказ Министерства имущественных отношений Омской области 20.11.2020 №45-п

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

Государственная кадастровая оценка в 2022 – 2023 годах

2022

> 830 тыс. земельных  
участков


2023

> 1,2 объектов капитального  
строительства

*Приказ Министерства  
имущественных  
отношений Омской  
области от 22.01.2021  
№ 3-п «О проведении  
государственной  
кадастровой оценки  
объектов  
недвижимости,  
расположенных на  
территории Омской  
области»*

## Определение кадастровой стоимости

При определении кадастровой стоимости используются **методы массовой оценки**, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости

 При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется **индивидуально**

### Группировка объектов недвижимости

**Земельные участки**

**14  
сегментов**

**239 групп**

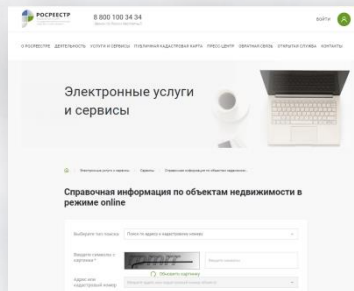
**Объекты капитального строительства**

**10  
функциональных групп**

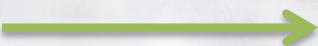
**190  
подгрупп**

**Прозрачность, открытость, справедливость**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**



*Сведения о характеристиках объекта недвижимости учтенных в ЕГРН*



**Раздел «Кадастровая оценка»**

*подробная информация о проведении кадастровой оценки, в том числе, отчеты и др.*



**Государственное бюджетное учреждение**

*Сведения о кадастровой стоимости, подходах и методах оценки, ценообразующих факторов учтенных при определении кадастровой стоимости*

# О проведении государственной кадастровой оценки на территории Омской области

## Государственные услуги оказываемые БУ «Омский центр КО и ТД»



Форма обращения

Официальный сайт  
БУ «Омский центр КО и ТД»  
[www.bti55.ru](http://www.bti55.ru)



Обращение по  
форме



Государственное бюджетное учреждение

### Прием и рассмотрение деклараций

ст. 12 *Федеральный закон  
от 03.07.2016 № 237-ФЗ* ;  
Приказ Минэкономразвития России от  
04.06.2019 № 318

**Заявители:** юридические и  
физические лица,  
правообладатели объектов  
недвижимости.

**50 рабочих дней** со дня  
представления декларации

### Предоставление разъяснений, связанных с определением КС

ст. 20 *Федеральный закон  
от 03.07.2016 № 237-ФЗ* ;  
Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0280

**Заявители:** юр. и физ. лица в  
случае, если результаты  
определения КС затрагивают права  
или обязанности этих лиц, органы  
государственной власти и местного  
самоуправления.

в течение **30 дней** со дня  
поступления обращения

### Исправление единичных или системных ошибок (технических и методологических)

ст. 21 *Федеральный закон  
от 03.07.2016 № 237-ФЗ* ;  
Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0286

**Заявители:** юридические и  
физические лица, органы  
государственной власти и местного  
самоуправления.

в течение **30 календарных  
дней** со дня его поступления

**Статья 22.1 Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости**

01 января 2021г.

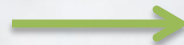
**– Омская область**

Механизм внесудебного установления кадастровой стоимости  
в размере рыночной стоимости

Постановление Правительства Омской области № 542-п от 16 декабря 2020 «Об установлении даты перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»»



Государственное бюджетное учреждение



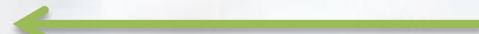
**Решение об установлении КС в размере РС**



**Решение об отказе в установлении КС в  
размере РС**



Суд



**Решение об отказе в  
установлении КС в размере РС**

п.15 ст. 22.1 Федерального закона  
«О государственной кадастровой оценке»



«Обзор судебной практики Верховного  
Суда Российской Федерации № 2 (2021)»  
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ  
30.06.2021)

**Оспорено может быть только решение бюджетного  
учреждения, принятое в соответствии со ст. 22.1  
Федерального закона № 237-ФЗ**

# О проведении государственной кадастровой оценки на территории Омской области

## Схема работы: Статья 22.1 Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Приказ Учреждения №116 от 31.12.2020 «Об утверждении отдельных локальных нормативных актов»



**Заявление об установлении КС в размере РС**

Приказ Росреестра П/0287 от 6 августа 2020 года



**Государственное бюджетное учреждение**  
Регламент рассмотрения БУ «Омский центр КО и ТД» заявлений об установлении КС ОН в размере РС



**Комиссия**

Положение о комиссии;  
Порядок принятия и рассмотрения отчетов об определении РС

### Приглашенные в состав комиссии представители:

- ✓ Министерство имущественных отношений Омской области;
- ✓ Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области;
- ✓ Администрации г. Омска (Департамент финансов и контроля г.Омска);
- ✓ НП «Омская коллегия оценщиков».



✓ Заявители (октябрь 2021).

**30 дней**

Приказ Росреестра П/0287 от 6 августа 2020 года

**Решение об установлении КС в размере РС**

**Решение об отказе в установлении КС в размере РС**

**Срок рассмотрения 30 календарных дней со дня поступления**

п.10 ст. 22.1 Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



## Схема работы: Статья 22.1 Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

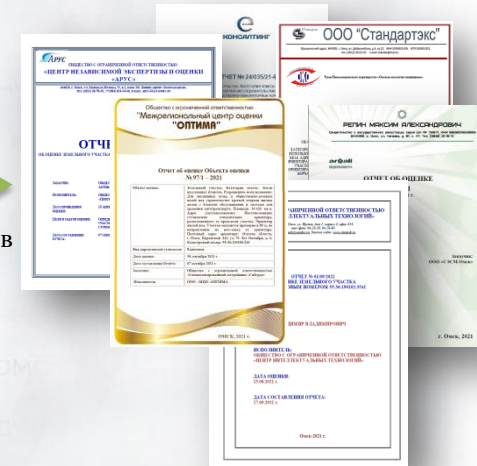


### Комиссия

Положение о комиссии;  
Порядок принятия и рассмотрения  
отчетов об определении РС

## Рассмотрение отчетов о рыночной стоимости на соответствие требованиям

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ✓ Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (ФСО №1);
- ✓ Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 (ФСО №2);
- ✓ Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (ФСО №3);
- ✓ Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (ФСО № 7).



**Кадастровая стоимость** - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке



**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства

ст. 3 Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

ст. 3 Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



**Манипуляции с рыночной и кадастровой стоимостью наносят серьезный ущерб городскому бюджету, в ряде случаев вместо того, чтобы давать объективную оценку, оценщики злоупотребляют своими полномочиями и искусственно занижают стоимость недвижимости**

*Бюджетное учреждение Омской области  
«Омский центр кадастровой оценки и технической документации»*

---

644024, г.Омск, ул. Краснофлотская, д.8,  
тел.: 8(3812)43-08-33, эл.адрес: kd\_ocenka@list.ru

---

**Кадастровая оценка земельных  
участков и объектов капитального  
строительства**

---

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

**Лузина Ольга Сергеевна**  
Директор БУ «Омский центр КО и ТД»

---

**2021г.**