

2019
г. Москва



«Взаимодействие ГБУ, по кадастровой оценке, и оценочного сообщества – первые результаты.»

Ульянов Андрей Юрьевич



Государственное бюджетное учреждение Рязанской области
«Центр государственной кадастровой оценки»

ИЗМЕНЕНИЯ В ОБЛАСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
СУБЪЕКТА РФ**



РЫНОЧНЫЙ ОЦЕНЩИК

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
СУБЪЕКТА РФ**



БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1

Принятие решения о проведении оценки

2018 год:

- ✓ Водный фонд – 244
- ✓ Земли населенных пунктов – 555 689

2019 год:

- ✓ Земли особо охраняемых территорий – 93
- ✓ Лесной фонд – 3005
- ✓ Земли промышленности – 8270



ОЦЕНЩИК или СПЕЦИАЛИСТ ПО ПОРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Требования к кадастровым оценщикам

- ✓ иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее 3 лет на день приема на работу в ГБУ и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение 3 лет на день приема на работу в ГБУ;

или

- ✓ иметь опыт работы в ГБУ, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее 3 лет.



КАДРОВЫЙ ВОПРОС

ИСТОЧНИКИ



Рыночные оценщики: 4 человека



Представители разных структур органов государственной
власти и ОМС: 7 человек



Кадастровая палата: 6 человек



Агентства недвижимости, иные организации



КОМАНДА ГБУ

ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1 Принятие решения о проведении оценки

2 Подготовка к проведению оценки



ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1 Принятие решения о проведении оценки

2 Подготовка к проведению оценки

3 Обработка перечня и группировка объектов недвижимости



УРОВНИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКОГО ДОСТУПА



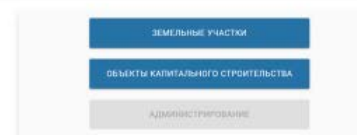
АДМИНИСТРАТОР



ГЛАВНЫЙ ОПЕРАТОР



ОПЕРАТОР



ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1

Принятие решения о проведении оценки

2

Подготовка к проведению оценки

3

Обработка перечня и группировка объектов
недвижимости

4

Оценка объектов недвижимости



ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1 Принятие решения о проведении оценки

2 Подготовка к проведению оценки

3 Обработка перечня и группировка объектов недвижимости

4 Оценка объектов недвижимости

5 Формирование и размещение промежуточного отчета

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»
(ГБУ «Центр ГКО»)

ОБЛАСТИ

ПРОЕКТ ОТЧЕТА № 1
об итогах государственной кадастровой оценки
земельных участков в составе земель водного фонда
области по состоянию на 01.01.2018 года

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАМЕЧАНИЯ

1	Замечания к промежуточному отчету в ГБУ РО «Центр ГКО»	2	2.1 Регистрационный номер _____ 2.2 Количество листов замечания _____ 2.3 Количество прилагаемых документов _____ 2.4 Дата _____ г.
Лист	Замечания:	Объект недвижимости:	Единственный недвижимый комплекс _____ как _____



ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1 Принятие решения о проведении оценки

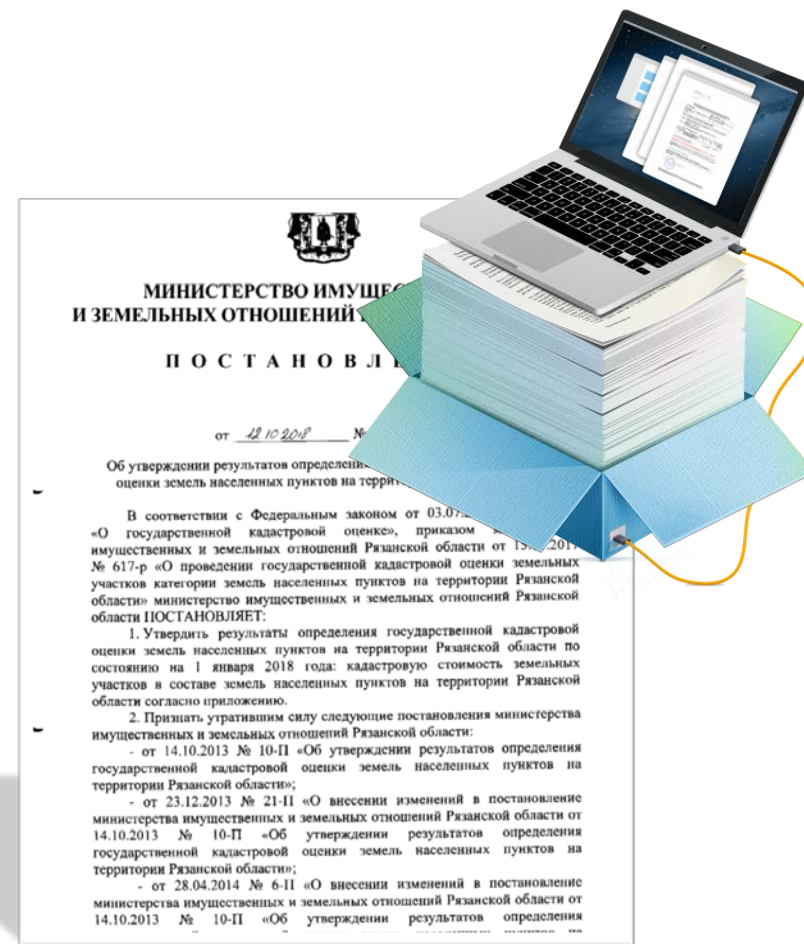
2 Подготовка к проведению оценки

3 Обработка перечня и группировка объектов недвижимости

4 Оценка объектов недвижимости

5 Формирование и размещение промежуточного отчета

6 Формирование итогового отчета и утверждение результатов оценки



ВОЗМОЖНОСТИ УЧАСТИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

1

Принятие решения о проведении оценки

2

Подготовка к проведению оценки

3

Обработка перечня и группировка объектов
недвижимости

4

Оценка объектов недвижимости

5

Формирование и размещение
промежуточного отчета

6

Формирование итогового отчета и
утверждение результатов оценки

прием деклараций о
характеристиках объекта
недвижимости

Приложение N 2
к Приказу Минэкономразвития России
от 27.12.2016 N 846

Форма

Декларация о характеристиках объекта недвижимости «1»

N п/п	Наименование характеристики	Значение, описание
1	Основные характеристики	
1.1	Вид объекта недвижимости	
	Земельный участок	Сооружение
	Здание (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение)	Машинно-место
	Помещение (жилое, нежилое)	Объект незавершенного строительства
		Единичный недвижимый комплекс
		Предприятие как имущественный комплекс
		иное: (указать вид объекта недвижимости, если он не назван выше)
1.2	Кадастровый номер объекта недвижимости	
2	Сведения о собственнике	
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, наименование юридического лица	
2.2	Почтовый адрес	
2.3	Адрес электронной почты, телефон	
3	Сведения о заявителе «2»	
3.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, наименование юридического лица	
3.2	Почтовый адрес	
3.3	Адрес электронной почты, телефон	
4	Сведения о представителе заявителя	
4.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, наименование юридического лица	
4.2	Реквизиты (номер и дата) документа, удостоверяющего полномочия представителя	
4.3	Почтовый адрес	

ВОЗМОЖНОСТИ УЧАСТИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

1

Принятие решения о проведении оценки

2

Подготовка к проведению оценки

3

Обработка перечня и группировка объектов недвижимости

4

Оценка объектов недвижимости

5

Формирование и размещение
промежуточного отчета

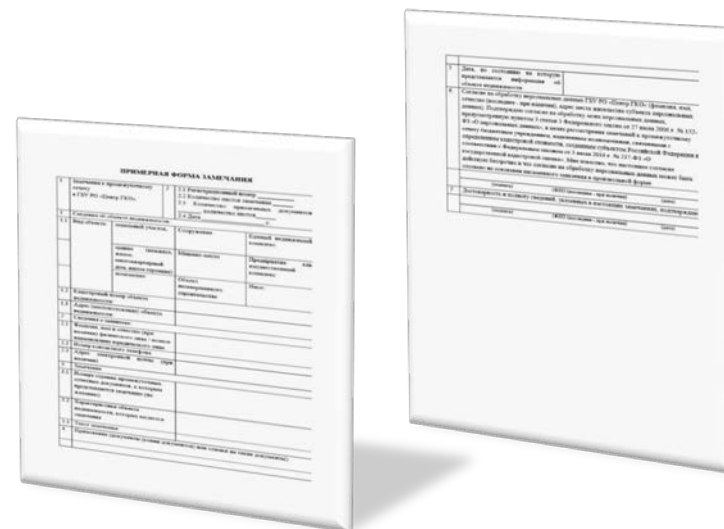
6

Формирование итогового отчета и
утверждение результатов оценки

приема замечаний к промежуточным
отчетным документам

2018 год - 201 замечание: 91 физ.лица,
110 юр.лица

2019 год - 21 замечание: 4 физ.лица, 17
юр.лица



ВОЗМОЖНОСТИ УЧАСТИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

1

Принятие решения о проведении оценки

2

Подготовка к проведению оценки

3

Обработка перечня и группировка объектов
недвижимости

4

Оценка объектов недвижимости

5

Формирование и размещение
промежуточного отчета

6

Формирование итогового отчета и
утверждение результатов оценки

- прием обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости:

2018 год: 89 шт. (1 ушло на ошибку)

2019 год: 273 шт.

- прием обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости:

2018 год: 36 шт. (2512 участков). Общее снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, по которым были обращения удовлетворены (11 штук), составило около 60 %.

2019 год: 247 шт. (442 участков), из которых 67 имели конкретную ссылку ошибку. Общее снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, по которым были обращения удовлетворены (14 штук), составило около 6 % от 247 обращений и 21 % от 67.

СОЗДАНИЕ ПЛОЩАДОК ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Подписано соглашение с Рязанской торгово-промышленной палатой

1. Проведение рабочих встреч с представителями бизнеса
2. Создан РСОД



СОЗДАНИЕ ПЛОЩАДОК ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Подписано соглашение с Уполномоченным
по правам предпринимателей по
Рязанской области



1. Проведение рабочих и разъяснительных встреч с предпринимателями с выездом в районы области
2. Разработка готовых кейсов



СОЗДАНИЕ ПЛОЩАДОК ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Подписано соглашение с
Уполномоченным по правам человека по
Рязанской области



1. Проведение рабочих и разъяснительных встреч с предпринимателями с выездом в районы области
2. Разработка готовых кейсов



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В РАМКАХ 237-ФЗ

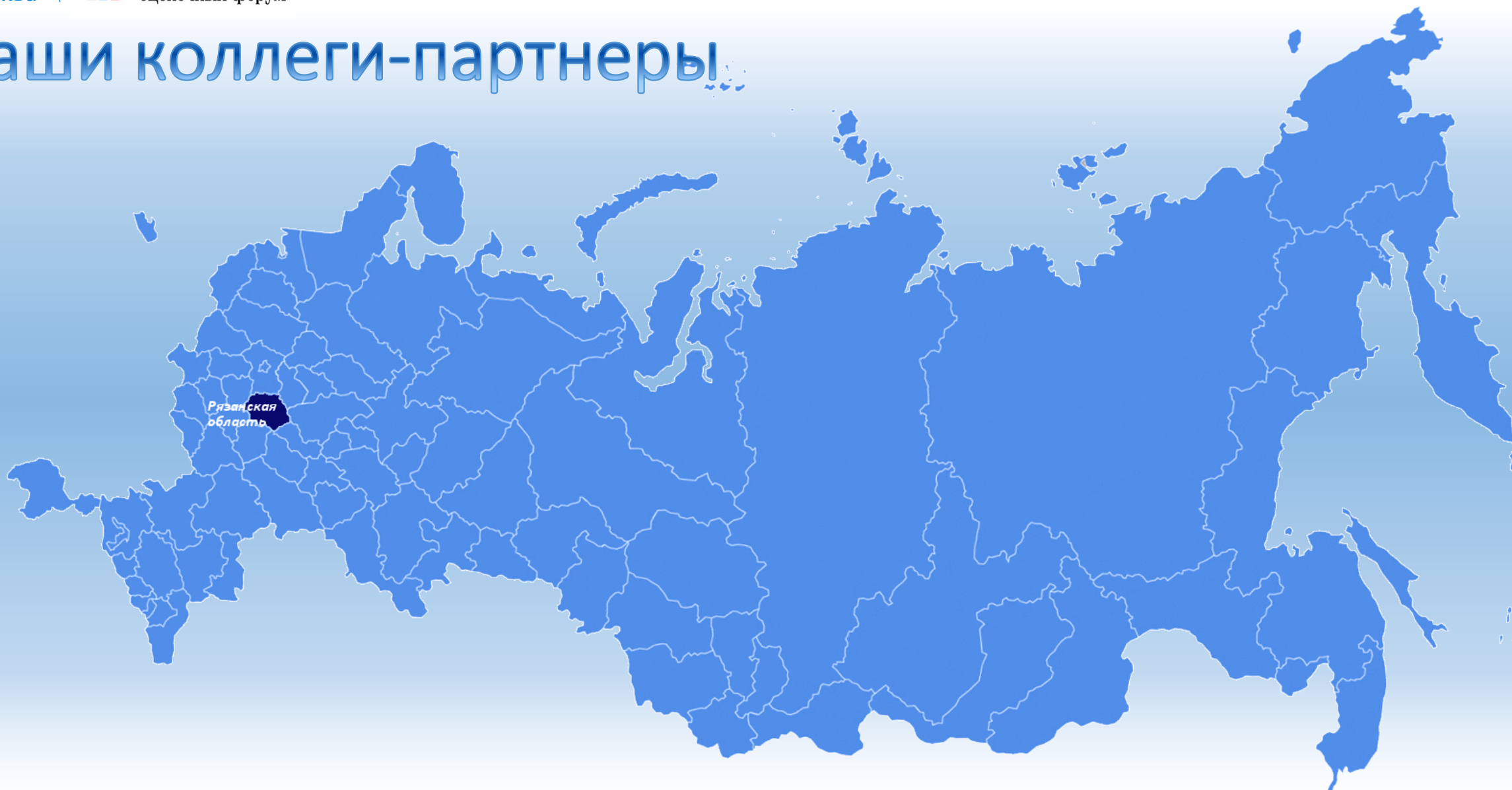
- ✓ на текущий момент в Рязанской областной суд подано 145 административных исковых заявлений, на рассмотрении находится 124;
- ✓ все исковые заявления направлены на установление кадастровой стоимости в размере рыночной;
- ✓ ни один из досудебных отчетов, приложенных к заявлениям, не был принят судом в качестве надлежащего доказательства;
- ✓ по состоянию на 06.12.2019 вынесено 19 решений в рамках указанных дел;
- ✓ количество судебных экспертиз – 146, количество дополнительных экспертиз – 174, количество повторных экспертиз - 16.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В РАМКАХ 237-ФЗ

ОСНОВНЫЕ ТИПОВЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ ПО СУДЕБНЫМ ЭКСПЕРТИЗАМ:

- ✓ неверное применение корректировок, учитывающих характеристики объектов оценки, таких как: обеспеченность объектов оценки и объектов-аналогов коммуникациями, фактор масштаба (площадь), конфигурация земельного участка, местоположение объектов;
- ✓ некорректный и необоснованный выбор объектов-аналогов (несопоставимые объекты-аналоги с объектом оценки по категории и виду использования, по местоположению; целенаправленный отбор аналогов с «нужной» границей рынка);
- ✓ искажение характеристик объектов-аналогов;
- ✓ арифметические ошибки в расчетных таблицах.

Наши коллеги-партнеры

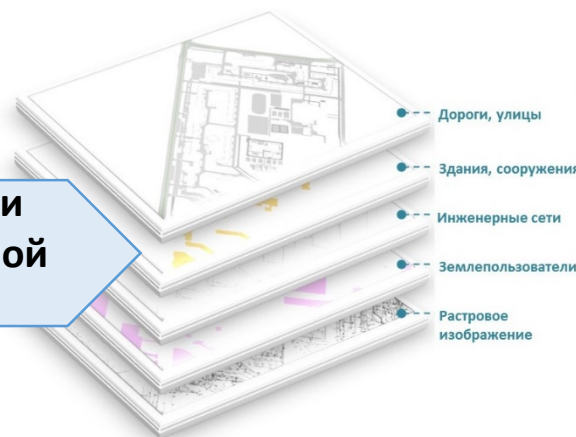


ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

Создана и зарегистрирована «АИС Кадастровая оценка: структуризация объектов недвижимости». В стадии доработки находится программа для автоматизированного расчета по ст.16



С мая 2019 года ГБУ наделено полномочиями Оператора Региональной геоинформационной системы Рязанской области



Проекты благоустройства

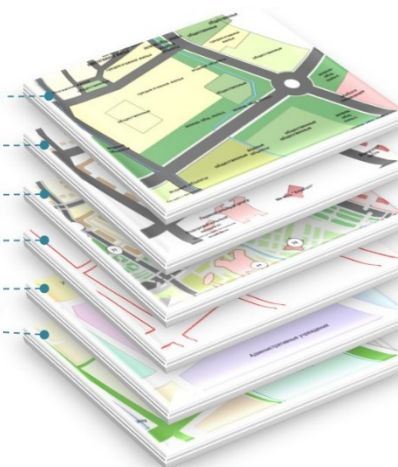
Проекты застройки

Проекты детальной
планировки

Красные линии

Функциональное
зонирование

Генеральный план



Спасибо за внимание!