

# Проведение государственной кадастровой оценки в Ленинградской области



Особенности поэтапной процедуры предоставления ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» администрациям муниципальных образований Ленинградской области перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2019 году (земель водного фонда, земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения), для целей последующего согласования видов разрешенного использования объектов недвижимости

Уточнение характеристик объектов, в том числе:

- принадлежности участков к СНТ, ДНП и т.п. ✓
- наличия/отсутствия инженерного обеспечения ✓

По результатам обработки выгруженного Росреестром Перечня объектов недвижимости необходимо уточнение сведений (по запросу ГБУ) и согласование группировки объектов

*Уточнение сведений Перечня – выявление корректных характеристик при противоречивых, неполных или недостоверных сведениях ЕГРН*

*Согласование группировки объектов – проверка ОМСУ корректности отнесения объектов в группы (сегменты) объектов в соответствии с Приказом МЭР № 540*

*Информация необходима в разрезе поселений, в исключительных случаях - районов*



# Уточнение сведений Перечня

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 47:07:0611002:7  
 Статус объекта: Ранее учтенный  
 Дата постановки на кадастровый учет: 24.07.2008

Категория земель: **Земли водного фонда**  
 Разрешенное использование: **Для ведения гражданами садоводства и огородничества**  
 Площадь: 202394  
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 123492723,04  
 Дата определения стоимости: 27.07.2016  
 Дата внесения стоимости: 27.07.2016  
 Дата утверждения стоимости: 27.07.2016

Адрес (местоположение): Ленинградская область, Всеволожский район, в р-не д. Большие Пороги, СНТ "Пороги"

Дата обновления информации: 21.01.2019

Форма собственности:

#### Права и ограничения

Право Ограничение

№ 47-47-12/030/2012-382 от 04.05.2012  
 (Собственность)

#### Особые отметки

Сведения о категории земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с категорией земель [Земли сельскохозяйственного назначения].

Без координат границ

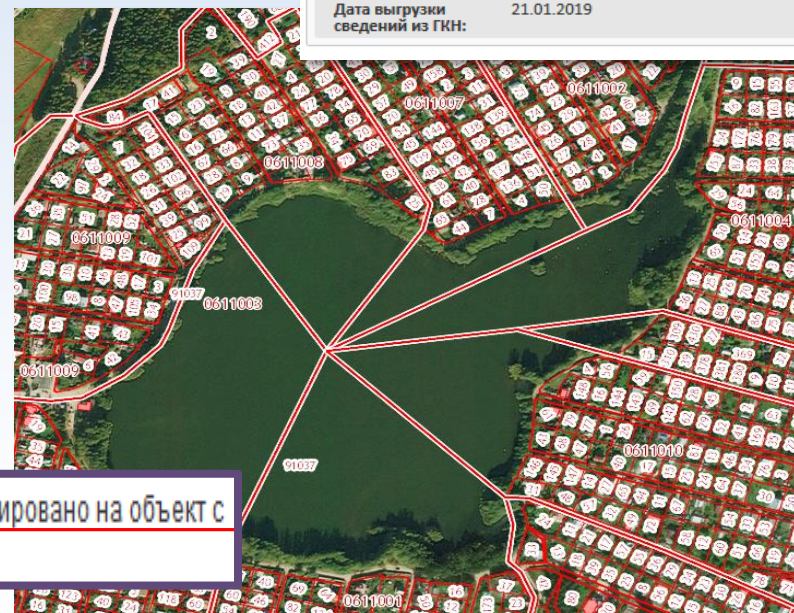
Разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества  
 по документу: для ведения садоводства

Земли водного фонда  
 Для ведения гражданами садоводства и огородничества

Дата обновления информации: 21.01.2019

1. 47:07:0611002:7 Без координат границ  
 Ленинградская область, Всеволожский район, в р-не д. Большие Пороги, СНТ "Пороги"

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	47:07:0611002:7
Кад. квартал:	47:07:0611002
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, в р-не д. Большие Пороги, СНТ "Пороги"
Категория земель:	Земли водного фонда
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	123 492 723,04 руб.
Уточненная площадь:	202 394 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	для ведения садоводства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	24.07.2008
Дата изменения сведений в ГКН:	17.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	21.01.2019



Сведения о категории земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с категорией земель [Земли сельскохозяйственного назначения].



## Уточнение сведений Перечня

Информация ПКК на текущую дату. Дата оценки – 01.01.2019

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 47:07:0000000:91037 Найти

**Земельные участки** <sup>1</sup>

1. **47:07:0000000:91037**  
 Ленинградская область, Всеволожский район,  
 массив Большие Пороги, СНТ "Пороги"  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	47:07:0000000:91037
Кад. квартал:	47:07:0000000
Статус:	Временный
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Большие Пороги, СНТ "Пороги"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	77 189 956,08 руб.
Уточненная площадь:	126 309 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	для коллективного садоводства
Кадастровый инженер:	Матвеев Игорь Владимирович
Дата постановки на учет:	19.04.2016
Дата изменения сведений в ГКН:	19.04.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	21.04.2016





# Уточнение сведений Перечня





## Эффективность взаимодействия ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» и ОМСУ в рамках ГКО, в том числе в части предоставления сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Таким образом, технических ошибок в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301177:47 не выявлено.

Также сообщаем, что 22.02.2019 г. была исправлена техническая ошибка в части указания года завершения строительства объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301177:78.

Таким образом, в настоящее время в ЕГРН содержатся сведения об объекте недвижимости (вид объекта недвижимости – здание, наименование – административное здание, назначение – нежилое здание с кадастровым номером 47:07:1301177:78, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кяसेлево, д. 16, с площадью – 46.9 кв.м., количеством этажей – 1, инвентарным номером – 7103, годом завершения строительства – 1990, видом права



<b>Разрешенное использование:</b>	Для размещения объектов здравоохранения
<b>по документу:</b>	Размещение баз отдыха

на указанном земельном участке возведен 3-х этажный жилой дом. Участок огорожен, установлены ворота, на которых стрелкой указано направление к дому №16.

Установить фактическое и разрешенное использование земельного участка, обеспеченность инженерными коммуникациями, не представляется возможным.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301177:47 не включен в границы г. Всеволожска, как и в границы иных населенных пунктов Всеволожского района. Дер. Кяселево в перечне населенных пунктов Ленинградской области отсутствует.

1. 47:07:1301177:47  
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кяселево  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	47:07:1301177:47
Кад. квартал:	47:07:1301177
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кяселево
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	14 046 588,00 руб.
Уточненная площадь:	3 600 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов здравоохранения

3-х этажный жилой дом

ОМСУ



# Согласование группировки объектов

## Информация из Перечня объектов, предоставленных для проведения ГКО

47:01:1109001:178 Земельный участок

Карточка объекта

### Характеристики по данным РХОН ЛО

Характеристики по данным выгрузки из ЕГРН

Дополнительные характеристики

Документы

Карта

Протокол обработки

Декларации/обращения

### Основные характеристики

Вид объекта учёта	Земельный участок
Наименование объекта	01
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер объекта	47:01:1109001:178
Кадастровый блок	47:01:1109001
Дата создания	01.01.2005

**Земли населенных пунктов**

### Сведения о расположении объекта

КЛАДР	4700600000000
Описание	Ленинградская область, Выборгский район
Код региона	41215000000
Код района	1
Код населенного пункта	47
Код территории	р-н Выборгский
Код квартала	тер -

**Снят с учета**

### Сведения о площади объекта

Значение площади	409 421 922,30
Единица измерения площади	Квадратный метр

### Сведения о кадастровой оценке объекта

### Сведения об использовании

Вид использования по документу **под индивидуальное садоводство**

### Уточнение местоположения

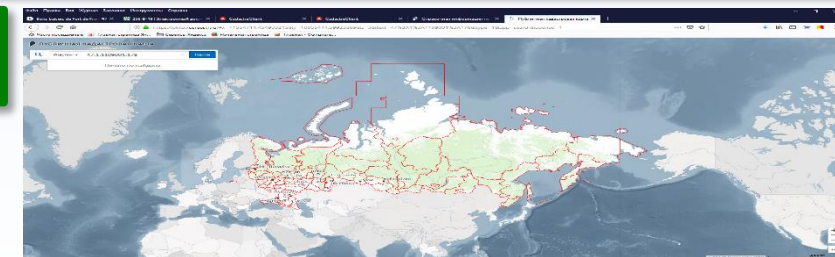
### Сведения о ЗУ с ОКС сдаваемым в наём

### Список ограничений на использование

### Сведения о расположении земельного участка в границах зон, территорий

### Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

**под индивидуальное садоводство**





## Согласование группировки объектов

## Информация из Перечня объектов, предоставленных для проведения ГКО

кадастровый номер...	дата с...	разрешенное использование	сведения о ка...	сведения о площади...	сведения о расположении объекта
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"

27423300

земли СПК "Пригородный"

Без координат границ

Количество  
объектов

1 - 43 из 43

1 - 43 из 43

Σ площадь 43 ЗУ – 1 179,2 кв. км  
Площадь Всеволожского р-на –  
2 945 кв. км

Названия строк

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
<b>Общий итог</b>	<b>43</b>



# Согласование группировки объектов

## Информация из Перечня объектов, предоставленных для проведения ГКО

Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64

47:16:0621001:34 Земельный участок

- Характеристики по данным РХОН ЛО
- Характеристики по данным выгрузки из ЕГРН
- Дополнительные характеристики
- Документы
- Карта
- Протокол обработки
- Декларации/обращения

Основные характеристики	
Вид объекта учёта	Земельный участок
Наименование объекта	01
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер объекта	47:16:0621001:34
Кадастровый блок	47:16:0621001
Дата создания	24.11.2005
Сведения о расположении объекта	
КЛАДР	4701000000000
Описание	Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64
ОКАТО	41225000000
Код региона	47
Район	р-н Кировский
Населенный пункт	тер д.Горка

Значение площади	0,02
Единица измерения площади	Квадратный метр
Сведения о кадастровой оценке объекта	
Значение	6,10
Единица измерения	Рубль
Номер акта об утверждении	6/н
Дата акта об утверждении	17.02.2015
Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости	Акт определения кадастровой стоимости
Дата определения	17.02.2015
Дата внесения в ГКН	17.02.2015
Дата вступления в законную силу акта	17.02.2015

Для ведения личного подсобного хозяйства

Без координат границ

Квартира кв д.64

Квартира кв д.64

Для ведения личного подсобного хозяйства

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 47:16:621001:34

Земельные участки 1

1. 47:16:0621001:34 Без координат границ  
Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	47:16:0621001:34
Кад. квартал:	47:16:0621001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6,10 руб.
Декларированная площадь:	0 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для ведения личного подсобного хозяйства

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	47:16:0621001:34
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.11.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	0,02
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6,1
Дата определения стоимости:	17.02.2015
Дата внесения стоимости:	17.02.2015
Дата утверждения стоимости:	17.02.2015
Адрес (местоположение):	Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64
Дата обновления информации:	01.04.2015



## Виды разрешённого использования на примере использования «Для сельскохозяйственного производства»

### Вид разрешённого использования по документу:

- для выращивания жень-шеня и др. лекарственных растений, и сельхоз. продуктов
- для сельскохозяйственного использования
- Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование), крестьянско-фермерские хозяйства
- Животноводческие комплексы, фермы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт и складирование), крестьянско-фермерские хозяйства
- сельхозпроизводство
- для выращивания сельхозпродуктов без права застройки
- земельный участок для сельхозпроизводства
- для строительства дома и выращивания сельхозпродуктов
- для выращивания сельхозпродуктов под существующий жилой дом ...

Для целей оценки возможность застройки, а также вид сельскохозяйственной деятельности может существенно отразиться на результате расчёта стоимости. Итоговые результаты могут различаться на несколько порядков (от копеек до тысяч рублей)





# Информация в отношении проводимых торгов

## Требуются сведения о предлагаемых к продаже (аренде) объектах недвижимости с их подробным описанием, стартовой цене и результатах торгов за период с 01.01.2017 по настоящее время

### сообщает итоги:

аукциона (открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о цене) состоявшегося **18 января 2019** года продаже:

#### ЛОТ – 1

##### Нежилого помещения

**Собственник продаваемого объекта:** Муниципальное образование «Советское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области

**Местонахождение объекта:** Ленинградская область, городское поселение, пгт. Советский, ул. Лесная, д. 1

**Основание для проведения аукциона** - Поста образования «Выборгский район» Ленинградской области

**Продавец:** КУМИГ администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области, каб. 2.

**Цена сделки** - 90 000 (Девяносто тысяч) рублей.

**Покупатель** – Меркулов Юрий Иванович

#### ЛОТ- 2

##### Нежилого помещения

**Собственник продаваемого объекта:** Муниципальное образование «Советское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области

**Местонахождение объекта:** Ленинградская область, городское поселение, пгт. Советский, ул. Лесная, д. 1

**Основание для проведения аукциона** - Поста образования «Выборгский район» Ленинградской области

**Продавец:** КУМИГ администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области, каб. 2.

**Цена сделки** - 92 000 (Девяносто две тысячи) рублей.

**Покупатель** – Васильева Галина Витальевна.

#### ЛОТ – 2 – встроенного нежилого помещения

**Собственник продаваемого объекта:** Муниципальное образование «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области

**Местонахождение объекта:** Ленинградская область, г. Выборг, ул. Большая Гвардейская, д. 1

**Основание для проведения аукциона** - постановление администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 29.11.2018 года № 4207.

**Продавец:** КУМИГ администрации МО «Выборгский район», адрес: г. Выборг, ул. Ушакова, 1, каб. 2.

**Аукцион** (открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене) по продаже - «нежилого помещения площадью 119,3 кв. м, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Большая Гвардейская, д. 1» **признан несостоявшимся в виду отсутствия заявок (протокол заседания конкурсной (аукционной) комиссии по рассмотрению поступивших заявок № 614 - А от 23.01.2019 г.)**

#### ЛОТ – 3 - легкового автомобиля

**Собственник продаваемого объекта:** Муниципальное образование «Выборгский район» Ленинградской области

**Местонахождение объекта:** Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская, д. 30

**Основание для проведения аукциона** - постановления администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 21.11.2018 года № 4092.

**Аукцион** (открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене) по продаже - «легкового автомобиля марки Hyundai Trajet 2.0, 2006 года выпуска, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Выборгская, д. 30» **признан несостоявшимся в виду отсутствия заявок (протокол заседания конкурсной (аукционной) комиссии по рассмотрению поступивших заявок № 614 - А от 23.01.2019 г.)**

#### ЛОТ -1 - нежилого здания с земельным участком

**Собственник продаваемого объекта:** Муниципальное образование Выборгский район Ленинградской области

**Местонахождение объекта:** Ленинградская область, Выборгский район, МО «Гончаровское сельское поселение», пос. Черкасово, ул. Железнодорожная, д.38 а

Продажа проводится в соответствии с прогнозным планом-программой приватизации муниципального имущества на 2016-2018 г, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 28.11.2017 года № 214 и на основании постановления администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 28.01.2019 года № 153

**Характеристика объекта:**

Этажность здания – 2

1103005:218

кв.м.

Площадь – 47:01:1103005:178

Цели использования

для бытового обслуживания

Состояние здания – неудовлетворительное, присутствуют повреждения и

используется

Стоимость объекта – 1 430 959 ( один миллион четыреста тридцать тысяч рублей без НДС

стоимость составляет (один миллион четыреста тридцать тысяч девятьсот

сто девяносто тысяч сто девяносто один рубль ) 80 копеек.

Срок проведения торгов – **по 26 марта 2019 года**

Срок заключения договора – в течение пяти календарных дней со дня

подписания договора. В течение пяти календарных дней со дня проведения торгов претенденты участниками аукциона

могут заключить договор о задатке в КУМИГ администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области, г. Выборг, ул. Ушакова, д.1, каб. 2

Размер задатка – 10% от начальной (стартовой) цены. Разница между аукционной стоимостью и задатком оплачивается в течение пяти дней с момента подписания договора

В течение пяти календарных дней с момента подписания договора по перечисленным реквизитам: ИНН 40302810100003002114 в отделении по

Центрального банка России – Ленинградское г. Санкт-Петербург), БИК 044106001

Проведение аукциона и подведение итогов продажи муниципального имущества состоится **29 марта 2019 года** в 11-00 по адресу: г. Выборг, ул. Ушакова, 1 (КУМИГ администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области).

Время начала приема комиссией предложений по цене в день подведения итогов аукциона с 11-00 до 11-10, подведение итогов с 11-10 до 11-20.

Критерий выявления Победителя - наивысшая цена.

ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»

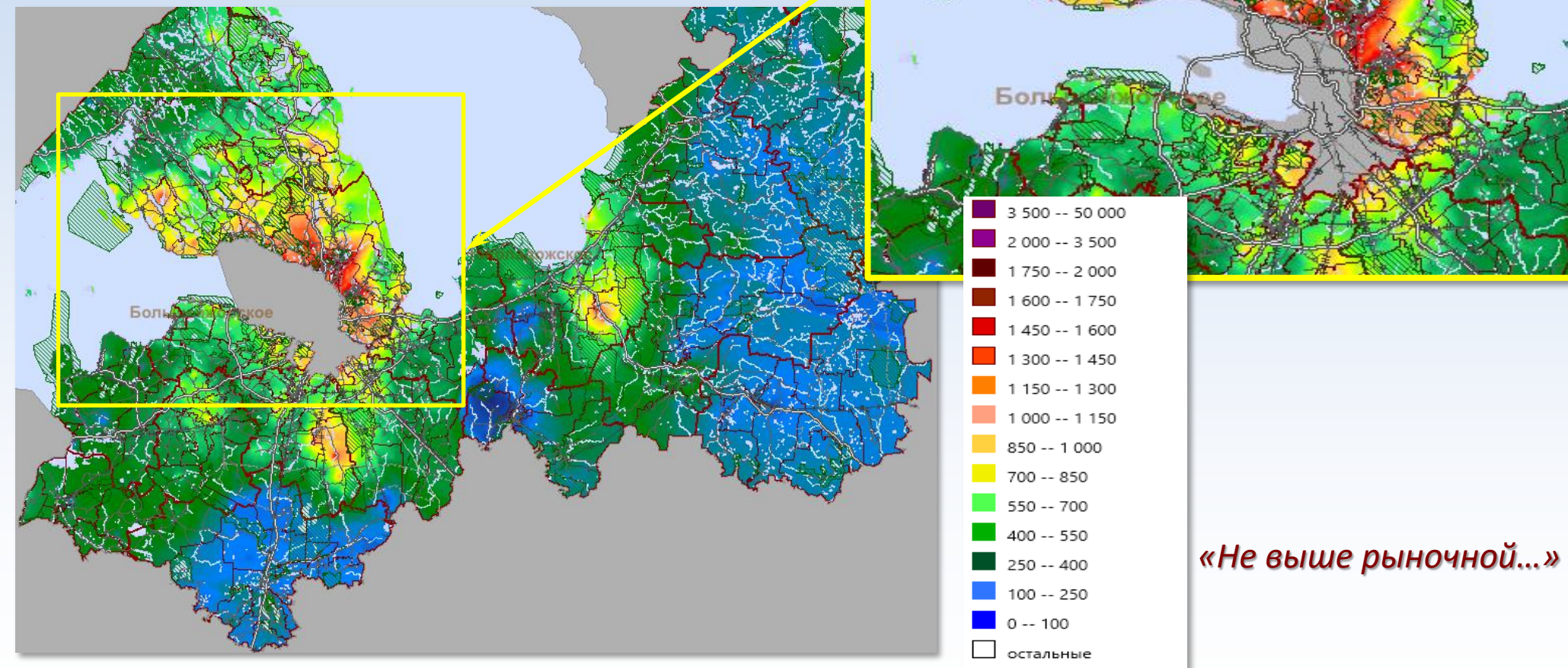
Проанализировано торгов: 2550 - продажа, 2688 - аренда с сайта [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за период с 2015 года по 2018 (вкл.)



## Пример ценового зонирования

Приведены результаты мат. моделирования наблюдаемых на вторичном рынке цен на участки частного сектора

Важно! Мнение ОМСУ на предмет результатов зонирования, особенностей развития территорий





## Центры ценообразования в НП

Для приведения части характеристик ценообразующих факторов к единообразию необходимо вести расчёты расстояния от оси центральной улицы (части улицы) либо от знакового объекта

МО	НП	Центр
	г. Сосновый Бор	Ленинградская ул.
Бокситогорское ГП	г. Бокситогорск	?
Ефимовское ГП	г.п. Ефимовское	?
Пикалёвское ГП	г. Пикалёво	?
Волосовское ГП	г. Волосово	ул. Вингиссара
Волховское ГП	г. Волхов	Кировский пр. (Волхов-2)
Новоладожское ГП	г. Новая Ладога	ул. Суворова
Сясьстройское ГП	г. Сясьстрой	?
Всеволожское ГП	г. Всеволожск	Колтушское ш.; Октябрьский пр.; Котово Поле
Дубровское ГП	г.п. Дубровка	?
Заневское ГП	г.п. Янино-1	Шоссейная ул.
Кузьмолдовское ГП	г.п. Кузьмолдовский	ж/д станция – Ленинградское ш.
Морозовское ГП	г.п. имени Морозова	?
Рахьинское ГП	г.п. Рахья	?
Свердловское ГП	г.п. имени Свердлова	?
МО Сертолово	г. Сертолово	Администрация (на Молодцова)



Подготовительный этап к определению кадастровой стоимости не заканчивается

В 2020 году - ГКО земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи..., а также подготовка к проведению государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства

ГБУ крайне важно получение от ОМСУ помимо информации о проведении торгов, изменений в документах территориального планирования, результатов работы служб земельного контроля, выявлении нарушений землепользования и принятых в отношении выявленных нарушений мер, а также о претензиях к результатам ГКО

В случае изменения ВРИ участков или назначения объектов капитального строительства, утраты капитальных объектов также просим доводить информацию до сведения ГБУ – это может сказаться как на результатах определения кадастровой стоимости, так и на рисках оспаривания результатов ГКО

Согласно 237-ФЗ после проведения ГКО силами ГБУ пересчёт кадастровой стоимости вновь образованных объектов, а также объектов, характеристики которых изменились, осуществляется ГБУ в 5-дневный срок с момента получения сведений из Росреестра

Продолжающаяся работа по проведению ценового зонирования для разных ВРИ земель позволит и ОМСУ принимать взвешенные решения по использованию и застройке территорий, прогнозировать поступление имущественных налогов





Пример некорректной оценки об оспаривании кадастровой стоимости  
 Подбор аналогов в нарушение Федерального закона "Об обороте земель  
 сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 № 101-ФЗ:

Характеристики объектов, выставленных на продажу на дату оценки

Характеристики	Объекты сравнения			
	№ 5	№ 6	№ 7	№8
Источник информации	ЗО №7, 2011	ЗО №7, 2011	ЗО №7, 2011	ЗО №7, 2011
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Возможность торга	есть	есть	есть	есть
Условия рынка (дата предложения)	Июль 2011	Июль 2011	Июль 2011	Июль 2011
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский район, Синицино	Ленинградская область, Выборгский район, Житково	Ленинградская область, Выборгский район, Кирилловское	Ленинградская область, Выборгский район, Мысовое
Удаленность от КАД	100 км	130 км	110 км	100 км
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения
Разрешенное использование	Для сельхоз использования	Для сельхоз использования	Для сельхоз использования	Для сельхоз использования
Общая площадь участка, кв. м	21 000	66 500	50 000	21 000
Условия подъезда	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Инженерная обеспеченность	Не обеспечен	Не обеспечен	Не обеспечен	Не обеспечен
Удаленность от водоема	вблизи оз Вишневокое, в персп коттеджная застройка	свой берег озера	Нет данных	700 м от оз Александровское
Наличие ограничений использования	нет	нет	нет	нет
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.	2 800 000	8 000 000	6 000 000	2 600 000
Цена предложения, руб./кв. м	133,3	120,3	120,0	123,8



## Пример некорректной оценки об оспаривании кадастровой стоимости Проведение корректировок

*Обращаем внимание, что оспаривается кадастровая стоимость участка с установленным ВРИ «Для использования под дачное строительство»*

### Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Скорректированная цена руб./кв. м		113,3	102,3	102,0	105,2
<b>Корректировки второй группы</b>					
Корректировка на ВРИ, руб./ кв. м		27,9	27,9	27,9	27,9
Скорректированная цена, руб./кв. м		141,2	130,2	129,9	133,1
Общая площадь участка, кв. м	265 350	21 000	66 500	50 000	21 000
Значение у по Справочнику	0,425	0,715	0,583	0,616	0,715
Корректировка, %		-40,6%	-27,1%	-31,0%	-40,6%
Скорректированная стоимость		83,9	94,9	89,6	79,1
Наличие водоема	Финский залив 1,5-2 км	вблизи озеро Вишневское	свой берег озера	Не указано	700 м от озера Александровское
Корректировка, %		-5,0%	-10,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость		79,7	85,4	89,6	75,1
Суммарная корректировка, %		-41%	-27%	-36%	-41%
Разброс					19,3%
Коэффициент вариации					7,7%





## Обоснование корректировки на изменение ВРИ

### *Цитаты из отчёта*

*Курс доллара на дату оценки составлял 27,9 руб. за \$1*

#### **Вид разрешенного использования.**

Работы по переводу земель в другую категорию или изменение назначения выполняют специализированные организации. Стоимость таких работ (см. Приложение 4, Анализ рынка земельных участков) составляет около \$1 за 1 кв. м.

Поэтому в данных расчетах корректировка на вид разрешенного использования проводилась для всех объектов-аналогов, исходя из этого значения по курсу доллара на дату проведения оценки (принт-скрин сайта ЦБР приведен в Приложении 8). Корректировка повышающая.

#### **Цена вопроса**

В некоторых районах местные органы с радостью предлагают помощь в получении необходимых согласований, и взамен предприниматель перечисляет в «благотворительный фонд на развитие инфраструктуры района» приличную сумму, но не менее \$100 за сотку.



## Информация по работе с администрациями МО ЛО

Ненадлежащее исполнение полномочий по осуществлению земельного контроля, а также низкое качество исходных данных может привести к искажению результатов ГКО

Несоответствие фактического использования разрешённому, наличие самостроя, самозахватов, незарегистрированных объектов – частные случаи нарушений и искажения исходных данных

Результаты использования неполной и/или недостоверной информации	Последствия
Искажение результатов в сторону занижения кадастровой стоимости	прямые потери местных бюджетов
Искажение результатов в сторону завышения кадастровой стоимости	рост социальной напряжённости, оспаривание результатов ГКО – снижение базы налога, предъявление возмещения расходов, связанных с оспариванием, – прямые потери местных бюджетов

Губернатором Ленинградской области на совещаниях, в том числе посвящённых подготовке к определению кадастровой стоимости, неоднократно отмечалось, что по эффективности реализации потенциала пополнения бюджета на местах будут приниматься решения о субсидировании тех или иных муниципальных образований





# БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ

ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»  
СПб, Малоохтинский пр., д. 68, Лит. А,  
БЦ «Гипроприбор», пом. 517  
электронная почта:  
[info@lenkadastr.ru](mailto:info@lenkadastr.ru) [decl@lenkadastr.ru](mailto:decl@lenkadastr.ru)

