



Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Тверской области

ОБРАЩЕНИЯ О ПОВЫШЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

**г. Тверь
26 апреля 2023 года**



Оценка регулирующего воздействия

по проекту приказа Министерства
имущественных и земельных отношений
Тверской области «Об утверждении
результатов определения кадастровой
стоимости земельных участков,
расположенных на территории Тверской
области»

Публичные консультации
16-24 ноября 2022



Заключение

в отношении проекта приказа может быть сделан вывод об **отсутствии** в нем **положений**, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, **способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности**

рекомендовано обратиться в ГБУ «Центр кадастровой оценки» для исправления ошибок

Отдельные примеры повышения кадастровой стоимости



Туризм,
Калязинский р-н

+880%
580 тыс. ➔ 5,7 млн.

Туризм,
Зубцовский р-н

+1101%
5 млн. ➔ 65 млн.



Промышленность,
Калининский район, Боровлево

+88 %
14 млн. ➔ 26 млн.

Промышленность,
Торопецкий р-н

+111 %
680 тыс. ➔ 1,4 млн.

Промышленность,
Калининский район, Лебедево

+134 %
6 млн. ➔ 14 млн.



Торговля,
Тверь

+148 %
14 млн. ➔ 35 млн.

Торговля,
Вышний Волочек

+317 %
7 млн. ➔ 29 млн.



Предпринимательская деятельность,
Торжокский район



+490 %
890 тыс. ➔ 5 млн.

Служебная записка о
системной проблеме повышения
платы за землю в связи с кратным
ростом кадастровой стоимости
земельных участков отдельных
видов разрешенного использования



Решение
о рассмотрении обращений от
предпринимательского сообщества
в индивидуальном порядке

Итоги рассмотрения

Туризм, Калязинский р-н	+880% 580 тыс. 	5,7 млн.	Обоснование Изменение рыночной ситуации на дату определения КС, изменение методики расчета	Предложений о продаже яхт-клубов не выявлено, цены объекты торговли и коммерческой недвижимости
Туризм, Зубцовский р-н	+1101% 5 млн. 	65 млн.		Доходный подход (Сравнение: санатории - 2 тыс. руб., объект оценки – 7 тыс. руб.)
Промышленность, Калининский район, <i>Боровлево</i>	+88 % 14 млн. 	26 млн.		С учетом анализа сложившейся рыночной ситуации (600-1166 руб/кв.м.)
Промышленность, Торопецкий р-н	+111 % 680 тыс. 	1,4 млн.		С учетом анализа сложившейся рыночной ситуации (550 руб/кв.м.)
Промышленность, Калининский район, <i>Лебедево</i>	+134 % 6 млн. 	14 млн.		С учетом анализа сложившейся рыночной ситуации (500 – 1000 руб/кв.м.)
Торговля, Тверь	+148 % 14 млн. 	35 млн.		С учетом анализа сложившейся рыночной ситуации (8333 – 24000 руб/кв.м.)
Торговля, Вышний Волочек	+317 % 7 млн. 	29 млн.		С учетом анализа сложившейся рыночной ситуации (2600-3800 руб/кв.м.)
Предпринимательская деятельность, Торжокский район	+490 % 890 тыс. 	5 млн.		

логичность ценообразования и корректность определения кадастровой стоимости



Предложения

- ✓ Предусмотреть защитные экономические механизмы для бизнеса:
отсрочка применения результатов кадастровой стоимости на 2023 год для арендаторов,
корректировка коэффициентов, используемых при расчете арендной платы,
корректировка налоговых ставок
- ✓ Комплексный подход к анализу увеличения кадастровой стоимости. Создание рабочей группы и включение в ее состав Уполномоченного по защите прав предпринимателей
 - ✓ Изменение методики

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ
В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Тверь, ул. Вагжанова, д.7, к. 103
(4822) 32-35-39, 89109394854

tver@ombudsmanbiz.ru



<https://t.me/zastupnikbiz69>