



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
«ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**Организация взаимодействия
ГБУ «Центр кадастровой оценки»
в рамках полномочий по определению
кадастровой стоимости**

апрель 2023



Правовые основания и цель работ ГБУ «Центр кадастровой оценки»

Правовые
основания

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

- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 №П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»

Цель

Проведение работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках полномочий, предусмотренных ст. 7 Закона №237-ФЗ



Основные изменения в порядке проведения ГКО в связи с вступлением в силу Закона №237-ФЗ

№135-ФЗ от 29.07.1998

Массовую кадастровую оценку проводили независимые оценочные организации на конкурсной основе

Применение различных методологий при определении кадастровой стоимости объектов разных категорий на различные даты проведения ГКО

Оспаривание в комиссии или суде по недостоверности сведений или при установлении рыночной стоимости

№237-ФЗ от 03.07.2016

Проведение работ осуществляет государственное бюджетное учреждение с соблюдением требований МУ о ГКО (приказ Росреестра от 04.08.2021 №П/0336)

Непосредственное участие собственников и заинтересованных лиц путем подачи деклараций и замечаний к проекту отчета

Использование полной и достоверной исходной информации: внешние ЦОФ, актуальные рыночные данные, сведения ЕГРН (перечни ОО)

Возможность получения разъяснений в части определения КС ЗУ, а также исправления ошибки, в том числе системной (в отношении нескольких ОН)

В ходе определения КС ОН в рамках ГКО соблюдается принцип единства методологии, независимости и открытости процедуры, экономической обоснованности и проверяемости результатов КС ОН наиболее приближена к актуальной рыночной ситуации



Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области, в 2022 году

Распоряжение МИЗО Тверской области от 17.12.2020 №930 «О проведении ГКО ЗУ, расположенных на территории Тверской области»

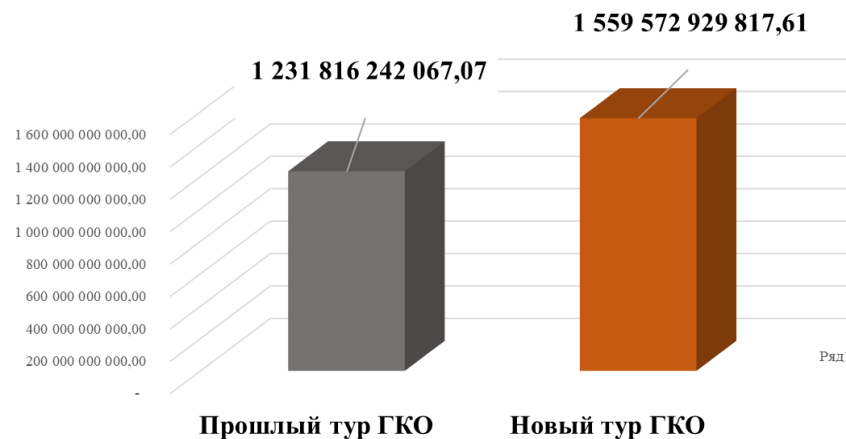
Исполнитель работ - ГБУ «Центр кадастровой оценки»

Проведены работы по определению КС ЗУ, включенных в перечень, и формированию проекта отчета о ГКО ЗУ в период с февраля по июль 2022 года

Размещение проекта отчета для подачи замечаний на официальном сайте учреждения: <https://tverbti.ru> в период с августа по октябрь 2022 года

Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области, утверждены приказом МИЗО от 28.11.2022 №9-НП и вступили с законную силу 01.01.2023г.

Изменение кадастровой стоимости земельных участков Тверской области





Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области, в 2022 году

оценочная группа	1. Сельскохозяйственное использование (С/Х угодья)
количество ОО, ед.	129 318
общая площадь объектов в группе, кв.м.	37 134 787 915
Суммарная КС по предыдущему туру ГКО, руб.	104 437 101 732
Суммарная КС по новому туру ГКО, руб.	89 629 316 154
результат расчета КС	снижение КС на 14 %



Подход	Метод определения кадастровой стоимости	Обоснование результата
Доходный	Метод капитализации земельной ренты	Экономические факторы: увеличение ставки капитализации, стоимости затрат на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции

Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС предыдущего тура ГКО, руб./кв.м	Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС нового тура ГКО, руб./кв.м
2,81	2,41



Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области, в 2022 году

оценочная группа	4. Предпринимательство
количество ОО, ед.	11 932
общая площадь объектов в группе, кв.м.	32 137 959
Суммарная КС по предыдущему туру ГКО, руб.	70 750 398 258
Суммарная КС по новому туру ГКО, руб.	54 592 646 243
результат расчета КС	снижение КС на 23 %



Подход	Метод определения кадастровой стоимости	Обоснование результата
Сравнительный	Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка	Изменение рыночной ситуации на дату определения кадастровой стоимости

Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС предыдущего тура ГКО, руб./кв.м	Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС нового тура ГКО, руб./кв.м
2 201,46	1 698,70



Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области, в 2022 году

оценочная группа	5. Отдых (рекреация)
количество ОО, ед.	2 478
общая площадь объектов в группе, кв.м.	76 194 225
Суммарная КС по предыдущему туру ГКО, руб.	11 919 128 244
Суммарная КС по новому туру ГКО, руб.	38 100 680 273
результат расчета КС	повышение КС на 220 %

Подход	Метод определения кадастровой стоимости	Обоснование результата
Доходный Сравнительный	Метод прямой капитализации Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка, УПКС	Изменение рыночной ситуации на дату определения кадастровой стоимости, изменение методики расчета, наличие ошибок при расчете КС по предыдущему туру оценки



Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС предыдущего тура ГКО, руб./кв.м	Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС нового тура ГКО, руб./кв.м
156,43	500,05



Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области, в 2022 году

оценочная группа	6. Производственная деятельность (оценочная группа - производство, складские объекты)
количество ОО, ед.	25 253
общая площадь объектов в группе, кв.м.	1 218 795 258
Суммарная КС по предыдущему туру ГКО, руб.	149 015 784 094
Суммарная КС по новому туру ГКО, руб.	207 915 193 040
результат расчета КС	повышение КС на 40 %



Подход	Метод определения кадастровой стоимости	Обоснование результата
Сравнительный	Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка, УПКС	Изменение рыночной ситуации на дату определения кадастровой стоимости

Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС предыдущего тура ГКО, руб./кв.м	Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС нового тура ГКО, руб./кв.м
122,26	170,59



Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области, в 2022 году

оценочная группа	13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (оценочная группа - ИЖС и ЛПХ)
количество ОО, ед.	566 945
общая площадь объектов в группе, кв.м.	1 401 718 221
Суммарная КС по предыдущему туру ГКО, руб.	407 852 566 792
Суммарная КС по новому туру ГКО, руб.	394 432 946 355
результат расчета КС	снижение КС на 3 %



Подход	Метод определения кадастровой стоимости	Обоснование результата
Сравнительный	Определение УПКС типового (эталонного) земельного участка, УПКС	Изменение рыночной ситуации на дату определения кадастровой стоимости

Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС предыдущего тура ГКО, руб./кв.м	Средневзвешенный по площади объектов оценки УПКС нового тура ГКО, руб./кв.м
290,97	281,39



Обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости
(статья 20 237-ФЗ)

Лица,
имеющие
права на
обращение

Юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Форма
обращения

В соответствии с ч. 5 ст. 20 должно содержать фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;
2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.
Примерный бланк обращения на сайте tverbti.ru «Документы/Бланки заявлений/Примерная форма обращений о предоставлении разъяснений».

Сроки
рассмотрения

30 дней со дня поступления в бюджетное учреждение.
В случае несоответствия положениям ч. 4 и 5 статьи 20 в течение 10 дней направляется отказ в рассмотрении.

Способ подачи

В бумажном виде - лично в ГБУ «Центр кадастровой оценки», в ГАУ «МФЦ», посредством почтового отправления;
В электронном виде – по электронной почте (ЭЦП необязательно).



Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (статья 21 237-ФЗ)

Лица, имеющие права на обращение

Любые юридические и физические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.
Заявление может быть подано в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости

Форма обращения

Форма заявления и требования к его заполнению установлены Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0286.
Бланк заявления на сайте tverbti.ru «Документы/Бланки/Форма заявления об исправлении ошибок».

Сроки рассмотрения

30 календарных дней со дня поступления заявления в бюджетное учреждение.
В течение 3 рабочих дней со дня принятия решения о необходимости пересчета/об отказе в пересчете направляется уведомление о принятом решении.

Сроки исправления ошибок

- 45 календарных дней со дня поступления заявления в бюджетное учреждение.
- 3 рабочих дня со дня принятия решения о необходимости направляется в МИЗО для внесения в акт об утверждении результатов КС/орган регистрации прав (если ошибка по статье 16)

Способ подачи

В бумажном виде, каждый лист заверяется подписью, - лично в ГБУ «Центр кадастровой оценки», в ГАУ «МФЦ», посредством почтового обращения;
В электронном виде с ЭЦП – по электронной почте.



Установление кадастровой стоимости ОН в размере рыночной стоимости

Заявление об установлении КС в размере рыночной (статья 22.1 237-ФЗ)

Лица, имеющие
права на
обращение

Юридические и физические лица, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Форма
обращения

Форма заявления и требования к его заполнению установлены приказом Росреестра от 06.08.2020 №П/0287.

Бланк заявления на сайте tverbti.ru «Документы/Бланки/Форма заявления об установлении КС в размере рыночной

Сроки
рассмотрения

30 календарных дней со дня поступления заявления в бюджетное учреждение.
В течение 5 рабочих дней со дня поступления направляется уведомление о принятии к рассмотрению/отказе в рассмотрении.

В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения направляется уведомление о принятом решении (копии отчета и решения направляются в орган регистрации права для внесения информации в ЕГРН и ГФД КО).

Способ подачи

В бумажном виде, каждый лист заверяется подписью, - лично в ГБУ «Центр кадастровой оценки», в ГАУ «МФЦ», посредством почтового обращения;
В электронном виде с ЭЦП – по электронной почте.



Установление кадастровой стоимости ОН в размере рыночной стоимости

Заявление об установлении КС в размере рыночной (статья 22.1 237-ФЗ)

Документы,
предоставляемые
с заявлением

- Отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа с ЭЦП оценщика. Отчет об оценке рыночной стоимости должен содержать выписку из ЕГРН, содержащую сведения о зарегистрированных правах, об ограничениях прав и обременениях на объект недвижимости, рыночная стоимость которого устанавливается в указанном отчете;
- Доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя
- Копия документа, подтверждающего заинтересованность, если такой документ не включен в состав отчета (договор аренды с расчетом, выписка на ОКС, расположенный на земельном участке, если заявление подается в отношении ЗУ и т.д.)

Отказ в
рассмотрении
заявления

- заявление подано без приложения соответствующего требованиям настоящей статьи отчета об оценке рыночной стоимости;
- заявление подано по истечении шести месяцев с даты, на которую определена рыночная оценка и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости;
- к заявлению приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный лицом, являющимся на дату составления отчета или на день поступления заявления об установлении рыночной стоимости работником бюджетного учреждения, в которое такое заявление подано;
- заявление не соответствует требованиям части 3 статьи 22.1 (приказ Росреестра №П/0287 – форма заявления об установлении КС в размере рыночной).

Порядок
заполнения
заявления

- Заявление составляется в отношении одного объекта недвижимости на русском языке без сокращений слов, аббревиатур;
- на бумажном носителе - каждый лист которого заверяется собственноручной подписью заявителя или его представителя
- в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (ЭЦП) заявителя или его представителя.



Замечания к проекту отчета о результатах ГКО

Проведение
ГКО ОКС в
2023 году

Формирование проекта отчета о ГКО в электронном виде по итогам определения КС ОН, включенных в перечень

Размещение проекта отчета, соответствующего Требованиям к отчету, в фонде данных государственной кадастровой оценки, а также на Официальный сайт Учреждения
<https://tverbti.ru/>



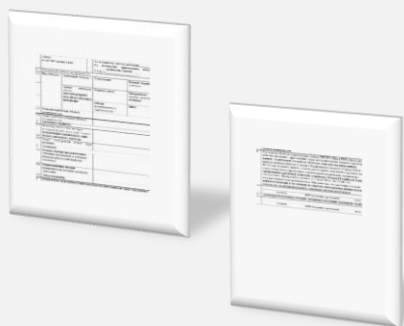
МИЗО и ОМС

Информирование о размещении проекта отчета, месте его размещения, о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета, а также об объектах недвижимости, в отношении которых проводится ГКО

Прием и рассмотрение замечаний к проекту отчета с учетом требований ст. 14 Закона №237-ФЗ в течение 30 календарных дней

Размещение обновленной версии проекта отчета по итогам рассмотрения замечаний (до дня завершения срока размещения текущей версии проекта отчета, но не менее чем на пятнадцать календарных дней)

После завершения срока размещения текущей версии проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки текущая версия проекта отчета считается отчетом (*в случае отсутствия оснований для внесения изменений в проект отчета*)





Официальные Интернет-ресурсы ГБУ Тверской области «Центр кадастровой оценки»

Сайт ГБУ «Центр кадастровой оценки»
<https://tverbti.ru/>

Официальная страница ВКонтакте

Official website of the Federal Bureau of Technical Inventory of the Tver region. The page features the organization's logo, contact information (phone: +7 (4822) 78-48-38, email: mail@tverbti.ru, address: 170008, Tver, ul. 15-let Oktyabrya, d. 39, and hours: 8:30 - 17:30, Pn-Fr / Pt), and a navigation menu. The main banner displays the text: "ГБУ «Центр кадастровой оценки» Государственное бюджетное учреждение Тверской области, оказывающее все виды услуг по технической инвентаризации объектов". Below the banner are buttons for "Наши услуги" and "О предприятии". At the bottom, there are three icons representing technical inventory services: a building with a map, a surveying instrument, and a surveying station.

Official VKontakte page of the Federal Bureau of Technical Inventory of the Tver region. The page features a profile picture, the name "ГБУ «Центр кадастровой оценки»", and the status "Госорганизация". It also shows "Вы подписаны" and a "Перейти" button. The page includes a "Настроить" button and a list of settings: "Управление", "Статистика", "Монетизация", "Реклама сообщества", "Комментарии", "Управление историями", "События", "Сайт из сообщества", and "Начать репортаж". At the bottom, there is a "Подтверждено через Госуслуги" badge and a map showing the location of the bureau.



Спасибо за внимание!

ГБУ «Центр кадастровой оценки»

ул.15 лет Октября, д.39, г. Тверь, 170008

телефон/факс (4822) 78-48-38

E-mail: mail@tverbti.ru

<http://www.tverbti.ru>