



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**



**ГБУ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ  
ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

# **Деятельность ГБУ «Центр кадастровой оценки» в межотчетный период**

**г. Тверь  
апрель 2024**



# Правовые основания и цель работ ГБУ «Центр кадастровой оценки»



Цель

Исполнение полномочий бюджетных учреждений в сфере государственной кадастровой оценки

Правовые  
основания

- **Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ**  
«О государственной кадастровой оценке» (Закон №237-ФЗ)
- **Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336** «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»



# Перечень полномочий ГБУ «Центр кадастровой оценки» в сфере государственной кадастровой оценки



В соответствии со ст.7 Закона №237-ФЗ от 03.07.2016

Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

Рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и принятие решений по ним

Определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик

Сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении ГКО и формируемой в результате ее проведения

Иные полномочия, предусмотренные Законом №237-ФЗ



# Деятельность учреждения в рамках ГКО, проводимых в соответствии с требованиями 237-ФЗ



## Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных на территории Тверской области

Виды объектов недвижимости	Земельные участки	Объекты капитального строительства
Год проведения ГКО	2022	2023
Документ-основание проведения ГКО	Распоряжение Минимущества Тверской области от 17.12.2020 №930 «О проведении государственной оценки земельных участков, расположенных на территории Тверской области»	Распоряжение Минимущества Тверской области от 10.06.2019 №338 «О проведении государственной кадастровой оценки, объектов недвижимости, расположенных на территории Тверской области» (в ред. Распоряжений от 28.10.2019 №647, от 08.12.2020 №875)
Количество объектов недвижимости	1 104 798	1 177 784
Утверждение результатов ГКО	Приказ Минимущества Тверской области от 28.11.2022 № 9-нп	Приказ Минимущества Тверской области от 29.12.2023 № 19-нп
Дата применения	01.01.2023	01.01.2025



# Полномочия учреждения в рамках исполнения требований статьи 16 №237-ФЗ



ГБУ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ  
ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ



Перечни объектов недвижимости в соответствии с Приказом Росреестра от 06.08.2020 №П/0283

Перечень вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения ГКО до даты начала применения кадастровой стоимости (п. 7 ст.15 Закона №237-ФЗ)

Перечень вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости в сведения ЕГРН о которых внесены изменения (ст.16 Закона №237-ФЗ)

Сроки и порядок определения КС ОН

40 рабочих дней

10 рабочих дней

Определение КС ОН учреждением осуществляется в соответствии со ст.16 №237-ФЗ с обязательным соблюдением требований Методических указаний о ГКО от 04.08.2021 №П/0336 на основе результатов ГКО действующих по состоянию на дату возникновения основания пересчета кадастровой стоимости

ЗУ с 01.01.2023 г.

ОКС с 01.01.2025 г.

Акт об определении кадастровой стоимости  
Приказ Росреестра от 06.08.2020 N П/0285

3 рабочих дня

Размещение на официальном сайте учреждения [tverbti.ru](http://tverbti.ru) и направление в орган регистрации прав для внесения в ЕГРН



# Статистика проведения работ в рамках исполнения полномочий по ст.16 Закона 237-ФЗ по земельным участкам за 2023 и 1 квартал 2024 года



Основание определения КС по ст.16 Закона №237-ФЗ	Общее количество объектов, поступивших для определения КС в объеме перечня		Количество ОН, кадастровая стоимость которых определена при наличии оснований		Количество ОН, изменение сведений ЕГРН о которых не влечет за собой изменение их кадастровой стоимости	
	2023	1 квартал 2024	2023	1 квартал 2024	2023	1 квартал 2024
Перечни вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения ГКО до даты начала применения КС (часть 7 ст.15)	159 571	0	44 856	0	114 715	0
Перечень вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости (часть 2 ст.16)	527 054	161 683	59 544	9 763	467 510	15 290
<b>ИТОГО</b>	<b>686 625</b>	<b>161 683</b>	<b>104 400</b>	<b>9 763</b>	<b>582 225</b>	<b>15 290</b>

По результатам обработки перечня объектов недвижимости, поступивших в соответствии с ч.2 ст.16 за 2023 год кадастровая стоимость определена в отношении **11 %** от общего количества ЗУ, включенных в перечень, по п.7. ст.15 - **28%** от общего количества ЗУ.  
За 2024 год в соответствии ч.2 ст.16 – **6%** от общего количества ЗУ.



# Обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

Разъяснения предоставляются по форме, утвержденной приказом Росреестра от 06.08.2020 г. №П/0280



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



## 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

Период		2023	1 квартал 2024	ИТОГО
Количество рассмотренных обращений	ЗУ	217	23	<b>240</b>
	ОКС	20	74	<b>94</b>
Количество объектов недвижимости, в отношении которых поданы обращения	ЗУ	511	44	<b>555</b>
	ОКС	20	75	<b>95</b>



# Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости



Форма заявления и требования к его заполнению установлены приказом Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0286

Любые юридические и физические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления

## Сроки рассмотрения ошибок

- 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 пересчета направляется в МИЗО для внесения в акт об утверждении результатов КС/орган регистрации прав(если ошибка по статье 16)

Период		2023	1 квартал 2024	ИТОГО	
Количество рассмотренных заявлений	ОКС	0	5	5	
	ЗУ	106	9	115	
Количество объектов недвижимости, в отношении которых поданы заявления	ОКС	0	5	5	
	ЗУ	352	29	381	
Принято решение по результатам рассмотрения заявления (количество ОН)	о необходимости пересчета	ОКС	0	4	4
		ЗУ	230	11	241
	об отказе в пересчете	ОКС	0	1	1
		ЗУ	122	18	140

Заявление может быть подано в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости





# Установление кадастровой стоимости ОН в размере рыночной стоимости



Форма заявления и требования к его заполнению установлены приказом Росреестра от 06.08.2020 №П/0287. Бланк заявления на сайте [tverbti.ru](http://tverbti.ru) «Документы/Бланки/Форма заявления об установлении КС в размере рыночной»

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

Название	Рабочая группа при Правительстве Тверской области	Экспертный совет по реализации деятельности ГБУ «Центр кадастровой оценки»
Документ-основание	Регламент рабочей группы по предварительному рассмотрению проектов решений ГБУ «Центр кадастровой оценки», предусмотренных статьей 22.1 ФЗ-237 «О государственной кадастровой оценке», Межведомственной комиссии по укреплению налоговой	Приказ ГБУ «Центр кадастровой оценки» от 29.06.2022 №57/1 «Об утверждении Положения по Экспертному совету и реализации деятельности ГБУ «Центр кадастровой оценки» в рамках выполнения Постановления Правительства Тверской области №258-пп от 18.04.2022»

## 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).

**Кадастровая стоимость в размере рыночной применяется для целей, предусмотренных законодательством, с 1 января года, в котором подано заявление, но не ранее даты применения КС, которая устанавливается в размере рыночной**



# Статистика рассмотрения ГБУ «Центр кадастровой оценки» заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости



Период		2023	1 квартал 2024	ИТОГО
Количество поступивших заявлений, из них:		3 555	414	3 969
отказано в рассмотрении		245	20	265
отозвано заявителем		54	10	64
Принято решение по результатам рассмотрения заявления	<b>всего, из них:</b>	3 256	348	3 604
	об установлении КС в размере рыночной	2 452	69	2 521
	в т.ч. при повторном рассмотрении	742	31	773
	об отказе в установлении КС	804	279	1 083



# Судебная практика учреждения в рамках оспаривания решений ГБУ «Центр кадастровой оценки» по заявлениям об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости



Период	2023	1 квартал 2024	ИТОГО
Количество поданных исковых заявлений, шт.	32	21	53
Количество отозванных исковых заявлений по причине досудебного урегулирования путем внесения откорректированного отчета в ГБУ, шт.	17	3	20
Количество судебных дел, по которым вынесено определение в законности решений ГБУ, шт.	11	5	16
Количество судебных дел, по которым вынесено определение в незаконности решений ГБУ, шт.	3	0	3
Количество судебных дел в производстве, шт.	0	13	13
Количество судебных дел в апелляции, шт.	0	0	0
Количество успешно оспоренных заключений судебных экспертов, шт.	0	0	0



# Мероприятия, проводимые учреждением в целях подготовки к проведению государственной кадастровой оценки

В соответствии с требованиями Методических указаний о ГКО от 04.08.2021 №П/0336

Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости осуществляется на постоянной основе

**Мониторинг рыночной информации об объектах недвижимости**

Источник информации крупнейшие сайты объявлений: <https://tver.cian.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и т.п.

Размещение результатов анализа рынка недвижимости на официальном сайте ГБУ «Центр кадастровой оценки», доступен для скачивания по ссылке : <https://tverbti.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti/>

**Актуализация сведений о ценообразующих факторах ОН**

Запросы в ОМС и организации-источники информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на определение кадастровой стоимости

Верификация информации о водных объектах Тверской области в соответствии с поисково-информационными картографическими сервисами (Яндекс-карты), подготовка информации для создания слоя ГИС по дорогам Тверской области



# Результаты сбора рыночной информации в разрезе земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в Тверской области за 2023 год



Количество собранных предложений по земельным участкам – **10931**, их которых **9142** (83,6% от общего количества) незастроенные ЗУ

Количество собранных предложений по объектам капитального строительства – **18327**

Сегмент	Количество предложений по незастроенным ЗУ	Процент от общего количества незастроенных ЗУ, %
Сельскохозяйственное использование	2 866	31.35%
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	7	0.08%
Общественное использование	16	0.18%
Предпринимательство	71	0.78%
Отдых (рекреация)	38	0.42%
Производственная деятельность	67	0.73%
Транспорт	8	0.09%
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	6 069	66.39%
<b>Итого</b>	<b>9 142</b>	<b>100%</b>

Функциональная группа	Количество предложений по ОКС	Процент от общего количества ОКС, %
Квартиры	8 928	48.72%
Комнаты	931	5.08%
Индивидуальные жилые дома, коттеджи	5 367	29.28%
Садовые и дачные дома	1 466	8%
Блокированная жилая застройка	209	1.14%
Торгово-офисная недвижимость	557	3.04%
Производственно-складская недвижимость	187	1.02%
Гаражи и машино-места	682	3.72%
<b>Итого</b>	<b>18 327</b>	<b>100%</b>



# Способы взаимодействия ГБУ «Центр кадастровой оценки» с физическими и юридическими лицами



## Способы взаимодействия

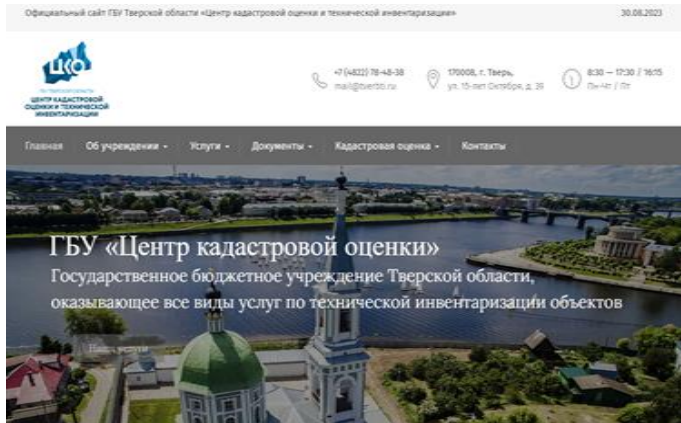
Размещение информации на официальном сайте ГБУ «Центр кадастровой оценки» [tverbti.ru](http://tverbti.ru) и социальных сетях (каналы Вконтакте <https://vk.com/ckotver>, Телеграмм <https://t.me/ckob9>)

Личный прием граждан специалистами ГБУ «Центр кадастровой оценки»: вторник – 10.00 - 12.00, четверг – 14.00 - 16.00.  
Запись по телефону 78-48-38 (доб. 706)

Консультирование специалистами ГБУ «Центр кадастровой оценки» заинтересованных лиц посредством телефонной связи по вопросам, относящимся к компетенции учреждения

Проведение информационных мероприятий ГБУ «Центр кадастровой оценки» совместно с Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области с представителями бизнес-сообщества

Участие представителей ГБУ «Центр кадастровой оценки» в общественных советах, Днях Росреестра, совещаниях на базе МО Тверской области, обучающих семинарах и т.п.





# Кадровое обеспечение ГБУ «Центр кадастровой оценки»



В рамках исполнения основных полномочий в сфере государственной кадастровой оценки, предусмотренных Законом 237-ФЗ

Отдел расчета кадастровой стоимости и методологии кадастровой оценки

Определение кадастровой стоимости в рамках ГКО

Определение кадастровой стоимости в рамках исполнения полномочий по ст.16 Закона 237-ФЗ

Исправление ошибок, допущенных при определении КС

Подготовка разъяснений, связанных с определением КС

Отдел сбора, систематизации и аналитики рыночной и ценообразующей информации

Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

Направление запросов о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости

Проведение оценочного зонирования

Отдел по работе с заявителями

Рассмотрение обращений по вопросам, связанным с определением КС

Прием и рассмотрение деклараций

Консультирование заинтересованных лиц в рамках компетенции отдела

Отдел администрирования недвижимости и экспертизы

Рассмотрение заявлений об установлении КС объектов недвижимости в размере его рыночной стоимости и принятие решений по ним

Мониторинг фактического использования земельных участков Тверской области



Повышение уровня профессиональных знаний в сфере определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и проведения государственной кадастровой оценки



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**



ГБУ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ  
ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**