

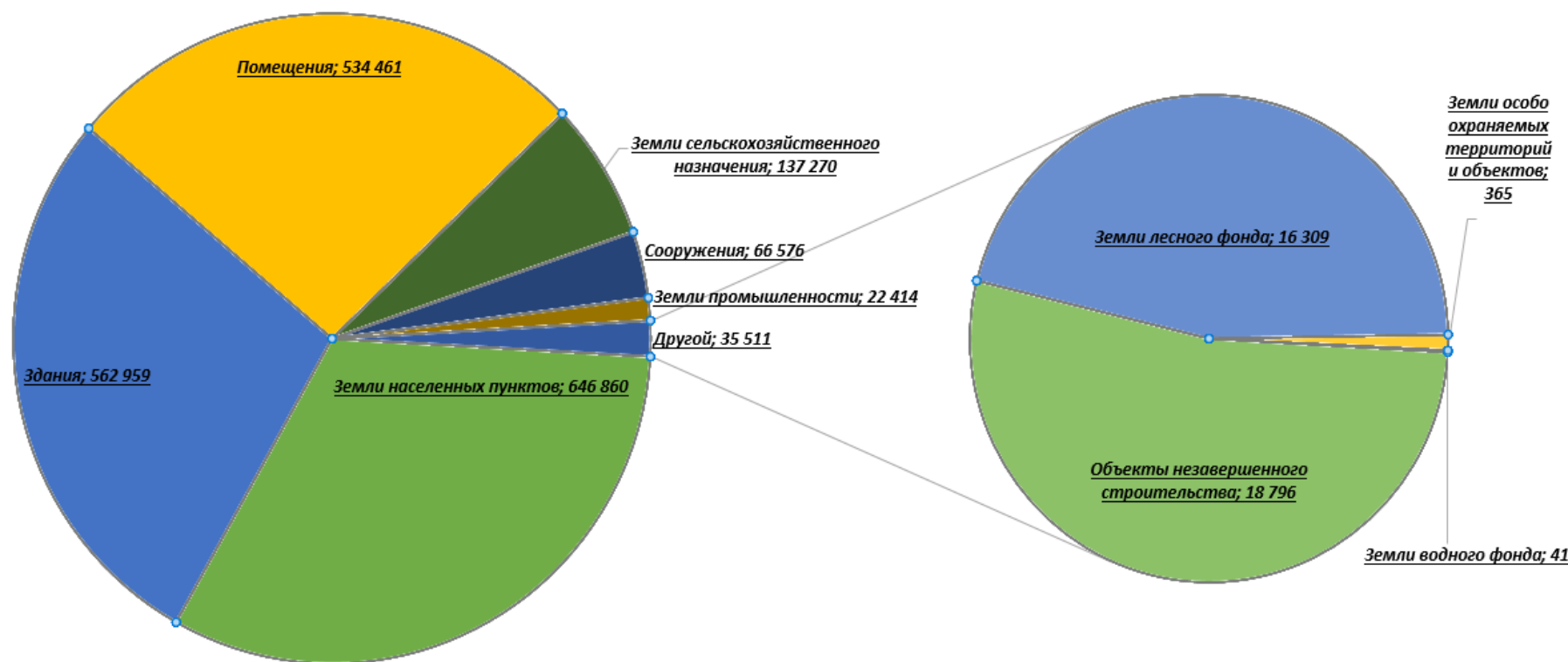
**«ГОСУДАРСТВЕННАЯ
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ»**

**Государственное бюджетное учреждение
«Центр государственной кадастровой оценки
Оренбургской области» в соответствии с
Уставом Учреждение осуществляет:**

- ▶ **проведение государственной кадастровой оценки,**
- ▶ **хранение и выдачу копий документов технической инвентаризации,**
- ▶ **определение видов фактического использования зданий строений сооружений,**
- ▶ **проведение технической инвентаризации, землеустроительных и кадастровых работ.**

СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Распределение объектов недвижимости области по видам и категориям (общее количество более 2 млн.), шт.



ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ В 2018-2020 ГГ.

2018	
Земли лесного фонда	16 309
Земли водного фонда	41
2019	
Земли сельскохозяйственного назначения	142 063
Земли особо охраняемых территорий и объектов	402
2020	
Земли населенных пунктов	646 860
Земли промышленности	22 414
Здания	562 959
Помещения	534 461
Сооружения	66 576
Объекты незавершенного строительства	18 796

РЕЗУЛЬТАТ ОБРАБОТКИ ПЕРЕЧНЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (УКРУПНЕННАЯ ГРУППИРОВКА)

Садоводческое и огородническое использование	53,46%
Сельскохозяйственное использование (растениеводство, сенокосы, пастбища)	42,59%
Производство	2,51%
Индивидуальное жилищное строительство	0,38%
Спец. использование и запас	0,37%
Отдых, рекреация	0,23%
Рыбное хозяйство	0,18%
Под водными объектами	0,15%
Общественное использование	0,04%
Предпринимательство	0,04%
Использование лесов	0,03%
Благоустройство	0,02%
Транспорт	0,01%
Оборона	0,001%

ПРОБЛЕМЫ ОТСУТСТВИЯ БАЗЫ НАКОПЛЕННЫХ ДАННЫХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

- Отсутствие оцифрованных почвенных карт
- Отсутствие современных почвенных обследований
- Отсутствие региональной геоинформационной системы
- Отсутствие необходимой информации об основных графических ценообразующих факторах области: водных объектов, дорог, границ населенных пунктов, муниципальных образований, границ садоводческих объединений и т.д.
- Отсутствие в ЕГРН в полном объеме сведений о границах населенных пунктов, муниципальных образований и границ субъекта, территориальных зон и пр.

Анализ сведений ЕГРН о границах населенных пунктов, муниципальных образований и границ субъекта

Наименование	Внесено в ЕГРН (%)
Границы населенных пунктов	61%
Границы муниципальных образований	37%
Границы субъекта	25%

35%

- Для сельскохозяйственного использования
- Для сельскохозяйственного производства
- Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения ГКОЗ...

45%

- Отсутствие координат границ

**ПРОБЛЕМЫ КАЧЕСТВА ИСХОДНОЙ
ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В
ПЕРЕЧНЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

ПРОБЛЕМЫ КАЧЕСТВА ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ПЕРЕЧНЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ПРИМЕРЫ ПРОТИВОРЕЧИЙ ВРИ

Кадастровый номер	Utilization (расшифровка)	ByDoc
56:08:1808026:54	Для ведения гражданами животноводства	для ведения дачного хозяйства
56:06:0000000:1675	Для малоэтажной застройки	для строительства животноводческого комплекса (группа №3)
56:15:1826002:60	Земли запаса (неиспользуемые)	для строительства спортивно-туристических объектов горнолыжного комплекса "Долина"
56:21:0000000:17421	Для многоэтажной застройки	размещение конюшни и одноэтажного

Примеры противоречий в сведениях о местоположении

Кадастровый номер	Кадастровый квартал согласно данным ЕГРН	Район, городской округ согласно кадастровому номеру	Район согласно графам "Name415" и "Name417" по данным ЕГРН	Адрес (Note438)
56:44:0102001:12	56:00:0000000	ГО Оренбург	Сакмарский р-н	обл. Оренбургская, р-н Сакмарский, с/с Татаро-Каргалинский, Земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:01 02 001
56:23:1410003:109	56:23:1410003	Переволоцкий	Оренбургский р-н	Оренбургская область, Переволоцкий район, Родничнодольский сельсовет, участок расположен в юго – западной части кадастрового квартала 56:23:1410003
56:18:0507003:71	56:18:0507003	Новоорский	Новосергиевский р-н	обл. Оренбургская, р-н Новоорский, с/с Кумакский, с/дт "Связь ШЧ-17"
56:42:0402001:7	56:42:0402001	ГО Новоорский	г. Медногорск	Оренбургская обл, г Медногорск, с/дт №9 АО "Носта"

Примеры несоответствия графической и текстовой частей Перечня

Кадастровый номер	Площадь ЗУ согласно графической части Перечня, кв.м.	Площадь ЗУ согласно текстовой части Перечня, кв.м.	Абсолютное различие графической и текстовой площади, %
56:03:0000000:103	38 225 095,96	75 753 956,00	98,18
56:04:0000000:173	8 550 551,36	12 258 268,00	43,36
56:04:0000000:5	1 605 104,33	17 534 332,00	992,41
56:05:0406001:28	26 003 946,39	8 620 195,00	66,85
56:07:0000000:125	2 842 430,58	1 361 142,00	52,11
56:07:1413003:56	41 927,17	48 800,00	16,39

АНАЛИЗ СВЕДЕНИЙ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ, УТВ. ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 12.05.2017 N 226 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ

Реквизиты нормативного акта	Требование
п. 2.2. Методических указаний	Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации <u>обеспечивается предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)</u> , а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации.
п. 2.5. Методических указаний	В ходе подготовки к государственной кадастровой оценке также осуществляется <u>сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН.</u>
п. 9.2.2.5.3.3 Методических указаний	Расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 03:011; 06:074; 06:080; 07:010; 07:015; 07:020; 07:030; 07:050; 10:012; 12:001 осуществляется с использованием значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, <u>граничащих с указанными земельными участками.</u>
п. 4.1. Методических указаний	Для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, в том числе <u>о сделках (предложениях)</u> на рынке объектов недвижимости.

ПРОБЛЕМЫ ВО ВЗАИМОДЕЙСТВИИ С МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОБРАЗОВАНИЯМИ

- проведены встречи (выездные совещания)
- ведется индивидуальная работа по каждому запросу
- используется региональная система электронного документооборота

На 100% запросов Учреждение получает ответы.

Ведется работа по срокам и качеству получаемой информации.

1. Нарушение срока установленного законом о ГКО (20 рабочих дней)

2. Ответы МО усиливают неопределенность в установлении вида фактического использования

3. Противоречия в ответах МО

Пример противоречий в ответах муниципальных образований

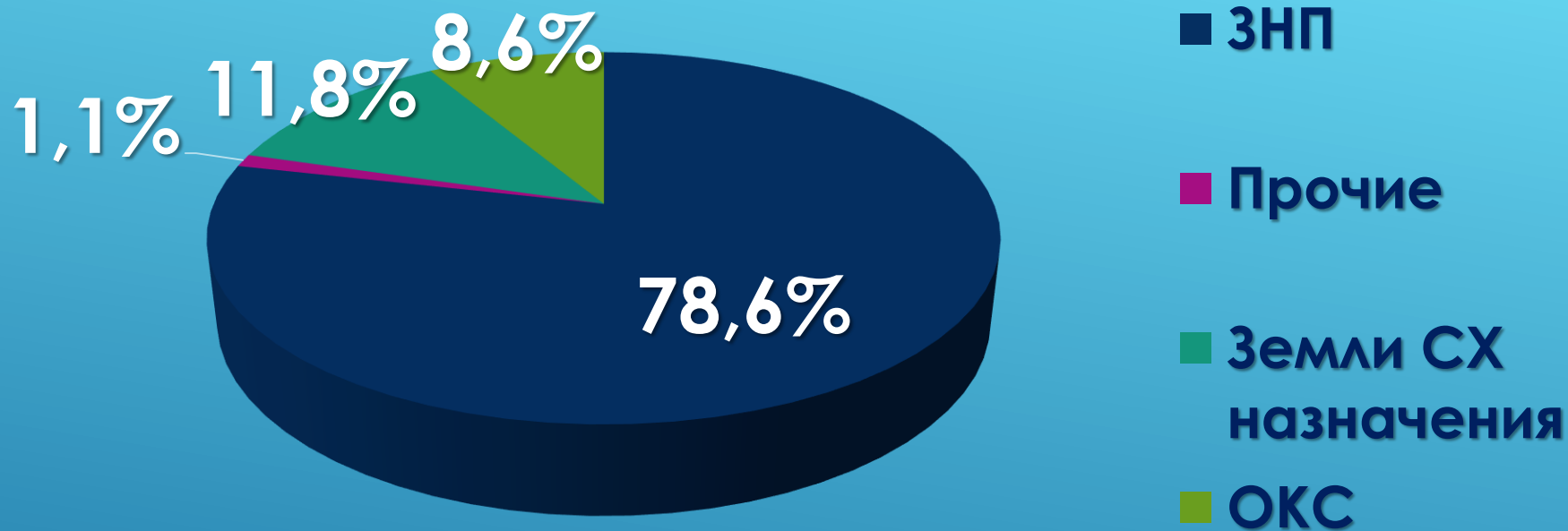
участок расположен на берегу водоема, видны постройки, беседки, насаждения. Похоже на базу отдыха или какое-то хозяйство. На участке имеется ОКС – жилой дом площадью 985,3 кв.м.

ВРИ: для сельскохозяйственно го использования

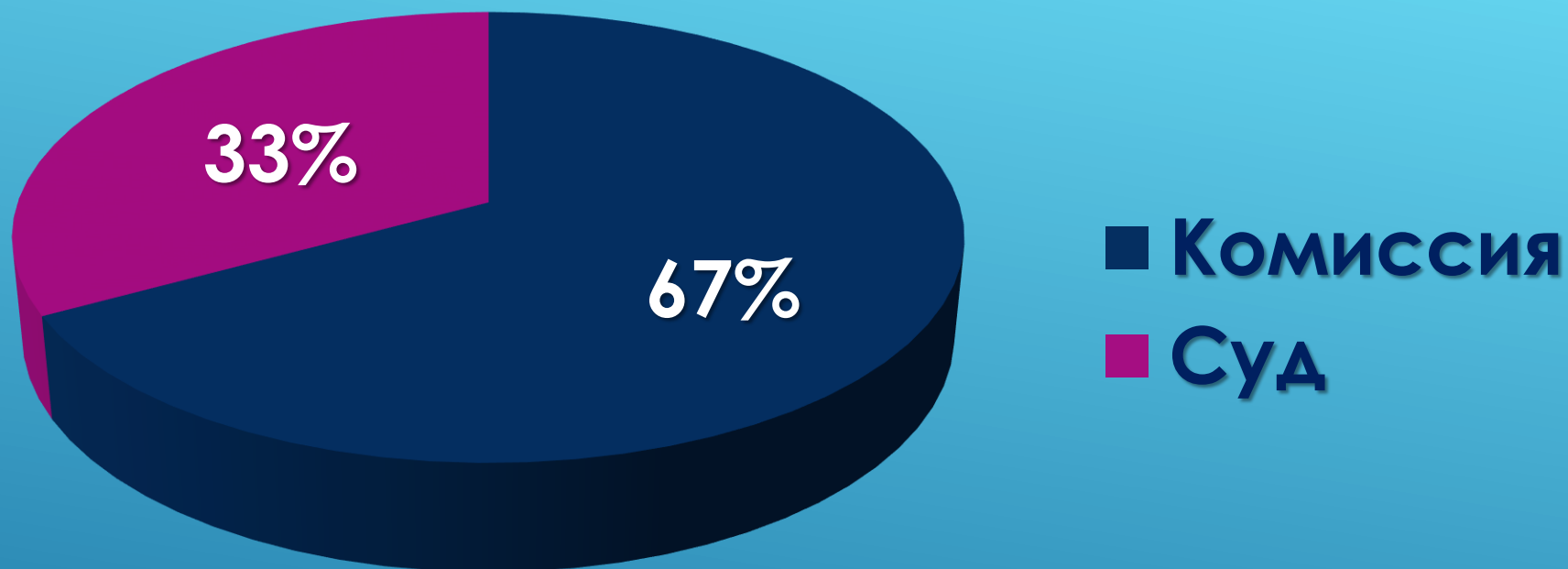


Ответ МО № 1
коттедж,
хозяйственные
постройки

Ответ МО № 2
На участке
расположен
садовый дом



СТРУКТУРА ОСПАРИВАНИЙ ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ



СТРУКТУРА ОСПАРИВАНИЙ ПО ОРГАНУ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ

ПРИМЕР: ПРИЧИНА ИЗМЕНЕНИЯ УПКС В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСПАРИВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 56:25:1404007:3243

Было

- Земли промышленности
- ВРИ – для предпринимательской деятельности
- УПКС = 1479,79 руб./кв.м.

Стало

- Земли СХ назначения
- ВРИ – для сенокосшения
- УПКС = 8,38 руб./кв.м.

ВЫВОДЫ О ПРИЧИНАХ ОТКЛОНЕНИЯ КС ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА ОСПАРИВАНИЙ

- **Имеются вопросы к качеству отчетов об оценке**
- **Расхождение в методике расчета стоимости земель сельскохозяйственного назначения (сельхозугодий) в кадастровой (доходный подход) и рыночной (сравнительный подход) оценке**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

