



## **ПРЕЗЕНТАЦИЯ**

**ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ НА ТЕМУ:**

**«Актуализация кадастровой оценки земель населенных пунктов (на примере городского округа города Тюмени)»**

### Актуальность темы

- *В связи с переходом на новую систему налогообложения земельных участков вопросы актуализации ГКОЗНП проведенной в 2006 году на сегодняшний день очень важны. Актуализация ставок земельного налога обеспечит устойчивость налоговой базы и позволит не только планировать хозяйственную деятельность, формировать стабильный бюджет, но и экономить средства общества на проведение переоценки кадастровой стоимости земельных участков.*

### Объект изучения

- *Земли населенных пунктов городского округа городского округа г. Тюмени.*

### Предмет изучения

- *Методика Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.*

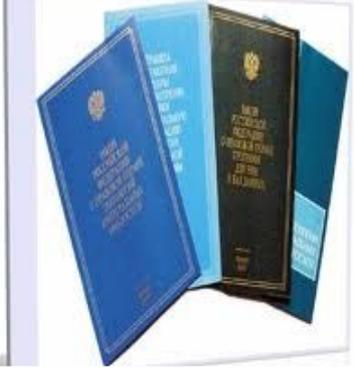
### Цель работы

- *Актуализация Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на примере городского округа города Тюмени.*

## РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ:

- *Изучение нормативно-правовых актов проведения государственной кадастровой оценки земель*
- *Рассмотрение понятия земель населенных пунктов, а также их роль и функции*
- *Раскрытие Методики кадастровой оценки земель населённых пунктов Российской Федерации*
- *Выполнение анализа актуализации кадастровой оценки земель населенных пунктов городского округа города Тюмени*

## Нормативно-правовые акты



- Земельный кодекс РФ
- Налоговый кодекс РФ
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

- Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» №519 от 06.07.2001г.
- Постановление Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» №945 от 25.08.1999г.
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» №316 от 08.04.2000г.

- Приказ Росземкадастра от 18 октября 2000 г. «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель поселений»

- Распоряжения Правительства Тюменской области от 26.12.2005 1145-рп «О проведении кадастровой оценки земель в Тюменской области»
  - Распоряжение от 30 ноября 2006 № 1281-рп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Тюменской области»

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ МАКСИМАЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ НАЛОГОВЫХ СТАВОК

1). 0,3% в отношении земельных участков:

-отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

-занятых жилищным фондом и объектами инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

-предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

2) 1,5% в отношении прочих земельных участков.

# ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Государственная кадастровая оценка земель поселений (ГКОЗП)** - комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату.
- **Кадастровая стоимость земельного участка** - расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании.
- **Объекты государственной кадастровой оценки земель поселений** - территория поселения в целом, кадастровый квартал в границах поселения, отдельный земельный участок.
- **Удельный показатель кадастровой стоимости земель** – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади ( $1\text{м}^2$ ) земель поселения в целом или земель кадастрового квартала в составе поселения по видам функционального использования земель.
- **Оценочный показатель** – качественная или количественная характеристика объекта городской инфраструктуры, влияющая на кадастровую стоимость земель, выраженная в конкретных единицах измерения или в формализованном виде.
- **Потенциал влияния** – выражение влияния определенного объекта городской инфраструктуры на конкретную оцениваемую точку (в том числе характерную точку) территории поселения.
- **Факторы (главные компоненты)** – линейные комбинации значений или потенциалов оценочных показателей, полученные путем их факторного анализа (или методом главных компонент).
- **Сжатые факторы** – наиболее информативные факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости земель.
- **Кластеризация** - процедура группировки административных районов, поселений и кадастровых кварталов в поселениях по общности признаков, в качестве которых выступают сжатые факторы. Объединение поселений и кадастровых кварталов в единую совокупность (кластер) производится на основе близости величин расстояний между сжатыми факторами.

# Правила проведения государственной кадастровой оценки земель,

утвержденные постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316

П.1. Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

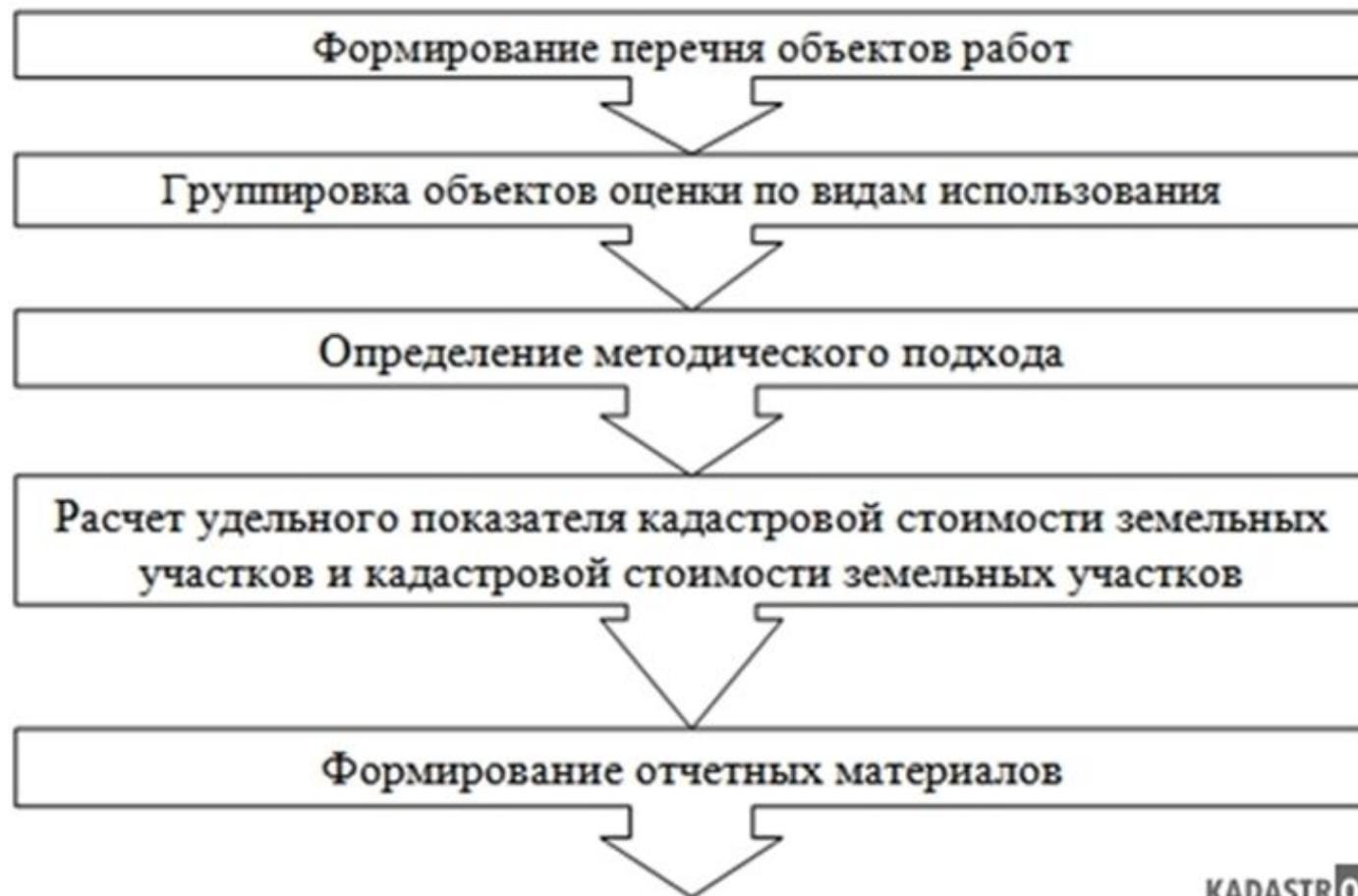
П.2. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

П.3. Правилами регламентируется периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель - не реже одного раза в 5 лет.

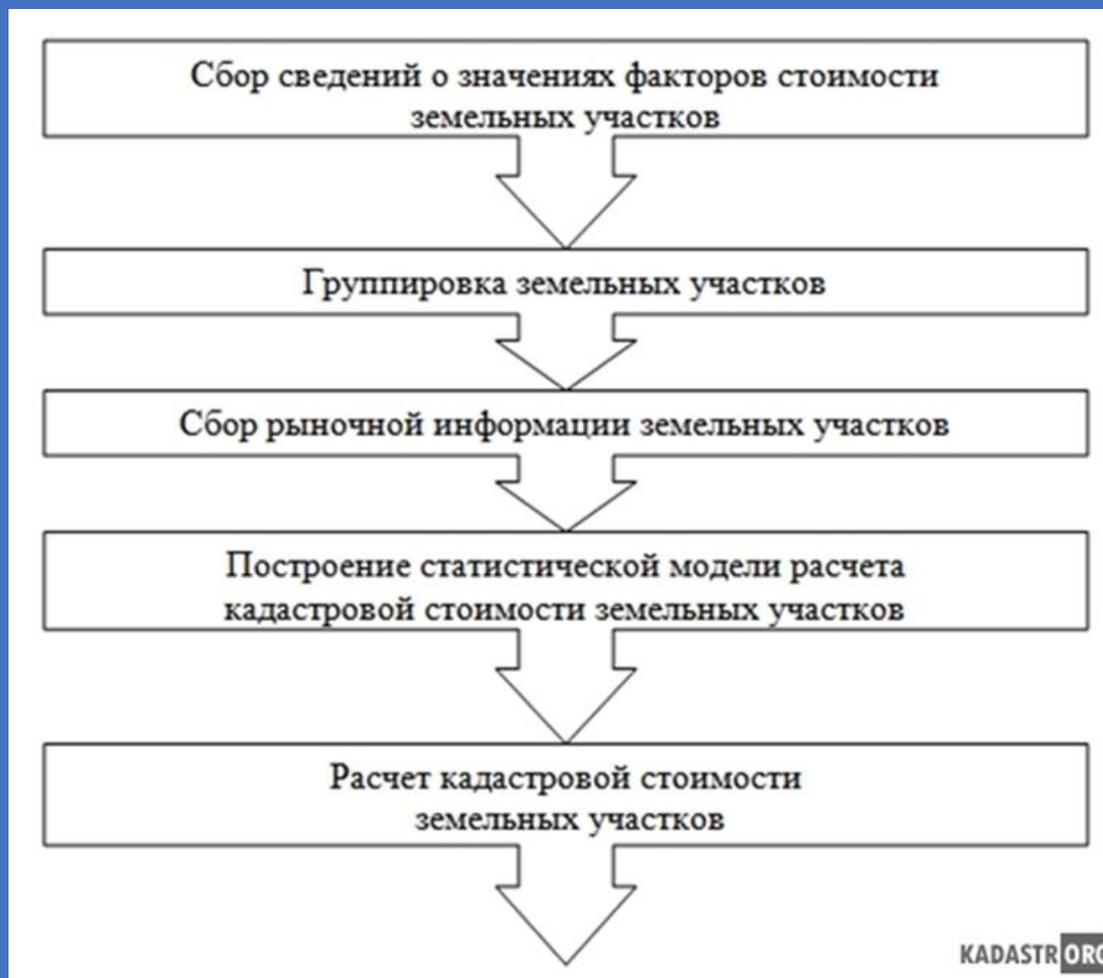
П.4. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

П.5. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

# Порядок выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов



# Определение кадастровой стоимости



# Факторы стоимости

1. Физические характеристики земельного участка/объекта
2. Характеристики местоположения
3. Характеристики окружения
4. Характеристики территории населенных пунктов
  - социальная инфраструктура
  - коммунальная инфраструктура
  - экология
  - градостроительная информация (для городских населенных пунктов)
5. Социально-экономические показатели

**Фактор стоимости** – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения

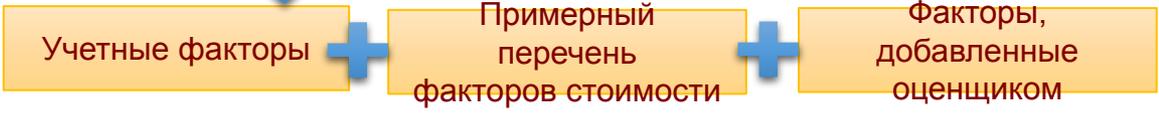


Улица	Дом	Юрлиц	Район	Метро	Тип дома	Кол-во комнат	Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Жикорр.	Ужорр.	Цена
Ульянова Дмитрия ул.	25	ЮЗАО	Академический	Академическая	панельный	1	38,00	15,00	8,20	-2,44	-7,65	15 000
Чуковский пр.	4	СЗАО	Бабьинский	Бабьинская	панельный	1	40,00	19,00	8,50	2,20	12,53	19 000
Мясото Мясная ул.	61	ЮЗАО	Кожково	Белое	панельный	1	29,00	12,60	6,00	-4,91	-13,14	12 600
Серфимовича ул.	2	ЦАО	Якиманка	Боровицкая	кирпичный	1	40,00	15,00	11,00	-0,29	-1,35	15 000
Косыбельская ул.	2	ЮЗАО	Северное Бутово	Дж. Дзюго	панельный	1	38,00	19,00	8,50	-1,83	-2,21	19 000
Мясная ул.	4	САО	Серебряный	Давыдовская	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	20 000
Кантемировская ул.	14	ЮАО	Московский	С.Кантемировская	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Пестова ул.	4	СВАО	Отрадное	Отрадное	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Зеленоградская ул.	35	САО	Ухоминское	Речная	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Ноловградская буд.	49	ЮВАО	Марьино	Марьино	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Сударьинская ул.	10	САО	Новосильно	Новосильно	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Панфилов ул.	54	ЦАО	Замоскворечье	Третьяковская	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Самосельская ул.	34	ЦАО	Тверское	Центральная	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Пыльцова ул.	50	ЗАО	Раменки	Киевская	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Милутинский просп.	35	ЗАО	Раменки	Просторная	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Давыдовский Б. пер.	4	ЦАО	Пресненское	Савва	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Ленинский просп.	13	ЦАО	Якиманка	Охотный	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000
Циолковского ул.	6	СЗАО	Павловское С.Т.	Гудовская	панельный	1	35,00	15,00	10,00	-3,20	-4,29	19 000



Рыночная

**Факторы стоимости**



# СБОР СВЕДЕНИЙ

## Факторы стоимости

### Источники информации:

- Государственный земельный кадастр
- Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства
- Фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта РФ и муниципальных образований
- и т.д.

Официальные  
Запросы -  
Ответы

Результат сбора:  
сформированне  
слои цифровых  
тематических карт

## Рыночная информация



### Типы рыночной информации:

- цены сделок;
- цены предложения;
- цены спроса;
- рыночные стоимости объектов недвижимости из отчетов по оценке.

### Официальные реестры



находятся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления

## Характеристика оценочных работ

Оценочные  
работы

```
graph TD; A[Оценочные работы] --> B[По 1-й технологической линии (ТЛ) (оценка земель поселений с численностью 10 000 жителей и выше)]; A --> C[По 2-й технологической линии (оценка земель поселений с численностью менее 10 000 жителей)];
```

По 1-й технологической  
линии (ТЛ) (оценка земель  
поселений с численностью **10  
000 жителей и выше**)

По 2-й технологической  
линии (оценка земель  
поселений с численностью  
**менее 10 000 жителей**)

# Границы городского округа населенного пункта г. Тюмени

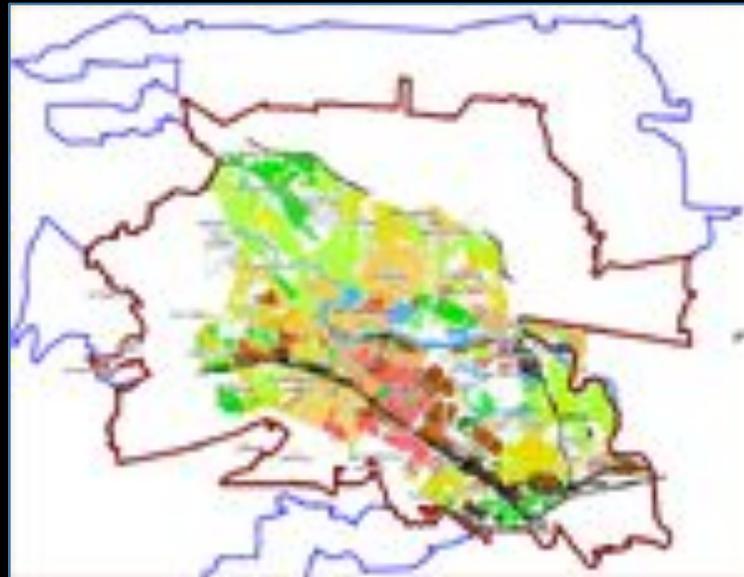
- Синий цвет - граница городского округа города Тюмени  
Коричневый цвет - городская черта

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ  
АДМИНИСТРАТИВН  
ЫЙ ОКРУГ

ЛЕНИНСКИЙ  
АДМИНИСТРАТИВН  
ЫЙ ОКРУГ

КАЛИНИНСКИЙ  
АДМИНИСТРАТИВН  
ЫЙ ОКРУГ

ВОСТОЧНЫЙ  
АДМИНИСТРАТИВН  
ЫЙ ОКРУГ



## ОРГАНИЗАЦИИ, ПРЕДОСТАВИВШИЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

- - Департамент земельных ресурсов администрации г. Тюмени
- - Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области
- - Тюменский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
- - Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Тюменской области
- - Комитет областной статистики
- - Департамент градостроительной политики администрации г. Тюмени
- - Комитет по транспорту администрации г. Тюмени
- - Комитет по культуре администрации г. Тюмени
- - Департамент по здравоохранению администрации г. Тюмени
- - Департамент образования и науки Тюменской области
- - Департамент экономики администрации г. Тюмени
- - Тюменское городское имущество казначейство
- - ГУ Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области»
- - ООО «Тюмень Водоканал»
- - Департамент по охране окружающей среды администрации Тюменской области
- - ЗАО «Тюменская недвижимость»
- - ОАО «Тюменьмежрайгаз»
- - Городские теплосети
- - Территориальные управления по округам

## ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПО ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
- Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
- Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- Земельные участки, предназначенные для размещения учреждений и организаций народного образования, объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
- Земли, предназначенные для размещения административно-управленческих и общественных объектов и земель предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения.
- Земельные участки, предназначенные для размещения промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, объектов связи.
- Земли, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
- Земли, предназначенные для военных объектов.
- Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
- Земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- Прочие земли поселений (населенных пунктов).

## Анализ актуализации результатов кадастровой оценки земель

Базовый удельный показатель кадастровой стоимости земли увеличился почти в 2 раза.

2001 год	2006 год
8465,09 руб./кв.м	16 991,00 руб./кв.м.

# Проблемы и пути решения кадастровой оценки земель

## ПРОБЛЕМЫ

- неполный кадастр
- некорректные данные
- неточную оценку.

## ПУТИ РЕШЕНИЯ

- 1) Сделать процедуру кадастровой оценки более открытой, публичной и понятной (закрытое программное обеспечение по кадастровой оценке ведет к потере доверия и дестимулированию землепользователя; его создатели должны отвечать за достоверность расчетов);
- 2) Разработать ясные, экономически обоснованные методики расчета с привлечением профессиональных оценщиков, российских научных организаций, занимающихся теорией оценки (с учетом степени развитости российского рынка и наличия официальных источников по продажам и другим сделкам для формирования исходных данных);
- 3) Конкретизировать перечень заявленных целей, решение которых так или иначе связано с кадастровой стоимостью; возможно, определить кадастровую оценку только в целях налогообложения;
- 4) Сформулировать четкие требования к исходным данным, в том числе по обязательному набору исходных данных, обеспечивающих градостроительную ценность земельных участков;
- 5) Для использования кадастровой оценки в иных целях, например, в целях территориального планирования, создать единую юридическую основу понятия «зонирование территории»

**● СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!**