

# Особенности формирования имущественных налогов на базе кадастровой стоимости в Самарской области

**Лобанов Валентин Петрович**

Председатель НП «Самарская коллегия оценщиков»,  
председатель комитета по оценке и экономическому анализу ТПП Самарской области,  
представитель НСОД в Самарской области,  
член комиссии Росреестра по рассмотрению споров о ГКО

[taopcr@yandex.ru](mailto:taopcr@yandex.ru), тел. 8(927) 208-34-56

г. Самара 2018

# Актуальность результатов кадастровых оценок в Самарской области

	Нормативный акт об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Самарской области	Дата, на которую проведена оценка	Период официального прекращения применения / Дата внесения стоимости в ЕГРН
<b>1. Объекты капитального строительства</b>	Постановление Правительства Самарской области от 14.03.2012 г. № 118	06.06.2011 <b>8 лет</b>	15.04.2017 (15.04.2012)
<b>2. Земли населенных пунктов</b>	Постановление Правительства Самарской области от 13.11.2013 г. № 610	01.01.2013 <b>5 лет</b>	24.11.2018 (24.11.2013)
<b>3. Земли сельскохозяйственного назначения</b>	Постановление Правительства Самарской области от 26.12.2012 г. № 814	01.01.2011 <b>8 лет</b>	08.01.2018 (08.01.2018)
<b>4. Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений в составе земель сельскохоз. назначения</b>	Постановление Правительства Самарской области от 11.12.2013 г. № 745	01.01.2008 <b>10 лет</b>	22.12.2018 (22.12.2013)
<b>5. Земли промышленности транспорта и иного специального назначения</b>	Постановление Правительства Самарской области от 26.12.2012 г. № 815	01.01.2009 <b>10 лет</b>	08.01.2018 (08.01.2013)
<b>6. Земли особо охраняемых территорий и объектов</b>	Постановление Правительства Самарской области от 26.12.2012 г. № 813	01.01.2009 <b>10 лет</b>	08.01.2018 (08.01.2013)
<b>7. Земли водного фонда</b>	Постановление Правительства Самарской области от 29.12.2005 г №177	01.01.2004 <b>15 лет</b>	10.01.2011 (10.01.2006)
<b>8. Земли лесного фонда</b>	Постановление Правительства Самарской области от 27.02.2008 г. № 41	01.01.2004 <b>15 лет</b>	22.03.2013 (22.03.2008)

# Проведение государственной кадастровой оценки

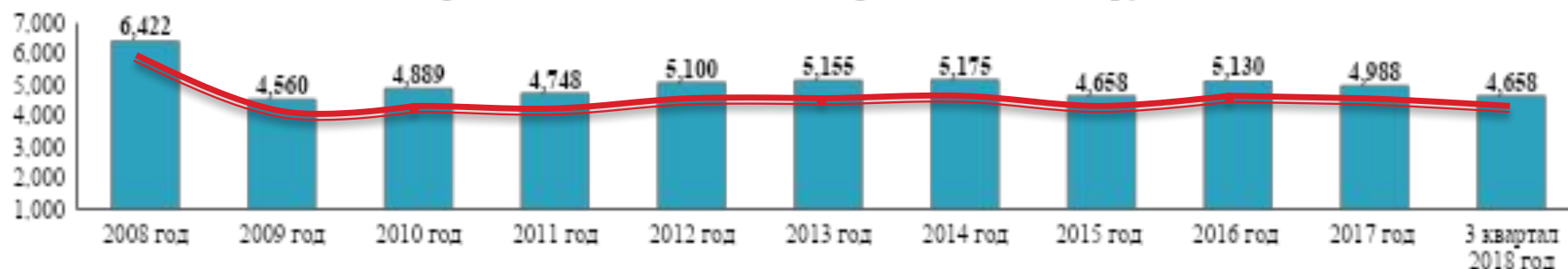
2019 год	2020 год	2021 год
351 553	998 214	2 211 442

Объект оценки	Минимальное количество объектов оценки	Год проведения ГКО
Земли сельскохозяйственного назначения	338 460	2019
Земли промышленности и иного специального назначения	8 793	2019
Земли особо охраняемых территорий	998	2019
Земли лесного фонда	2 921	2019
Земли водного фонда	381	2019
Земли населенных пунктов	998 214	2020
Объекты капитального строительства	2 211 442	2021

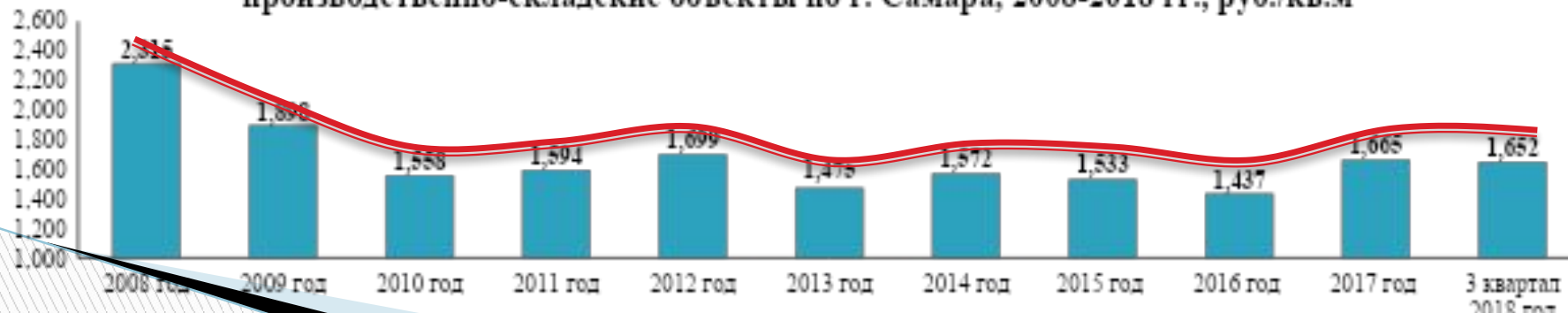
**Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под ИЖС по г. Самара, 2007-2018 гг., руб./кв.м**



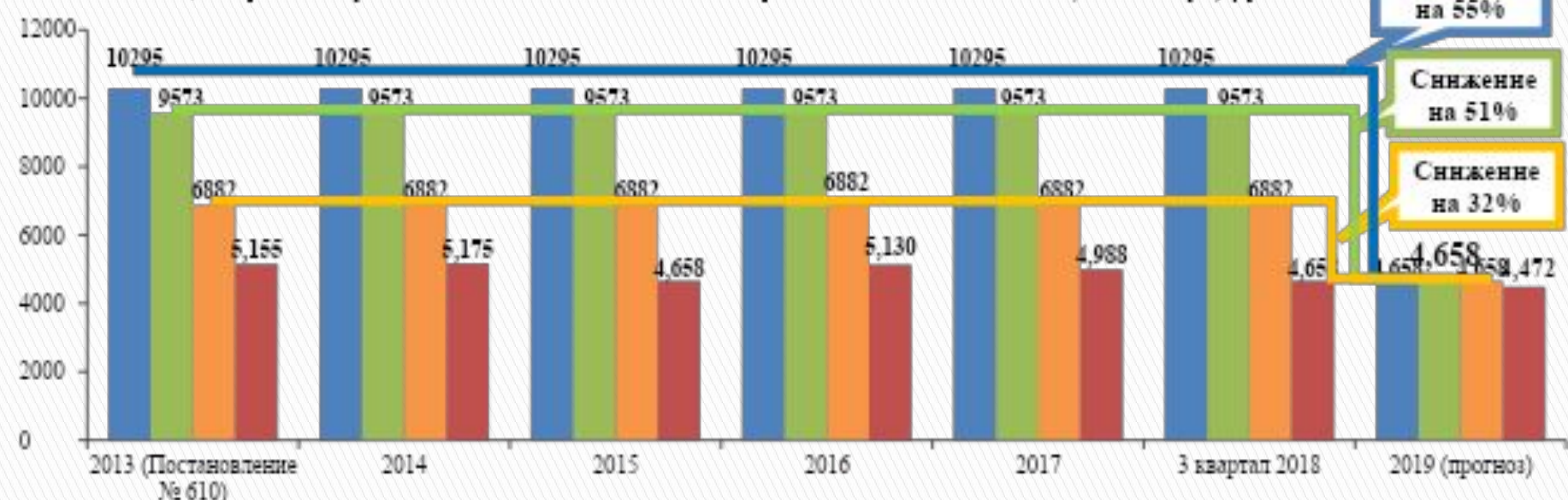
**Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под коммерческие объекты по г. Самара, 2008-2018 гг., руб./кв.м**



**Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под производственно-складские объекты по г. Самара, 2008-2018 гг., руб./кв.м**

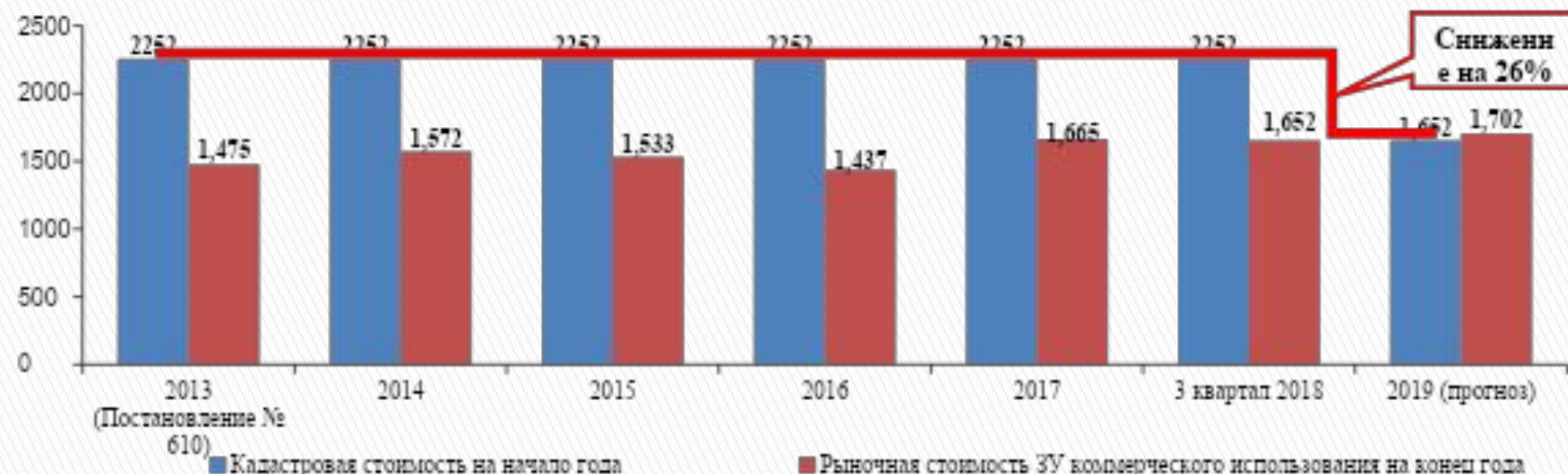


Соотношение кадастровой и рыночной оценок земель коммерческого использования, г. Самара, руб./кв.м



- Кадастровая стоимость ЗУ под торговлю на начало года
- Кадастровая стоимость ЗУ под офисы на начало года
- Кадастровая стоимость ЗУ под гостиницы на начало года
- Рыночная стоимость ЗУ коммерческого использования на конец года (квартала)

Соотношение кадастровой и рыночной оценок земель коммерческого использования, г. Самара, руб./кв.м



# Сопоставительный анализ средних удельных показателей кадастровой и рыночной стоимости земельных участков различных ВРИ в разрезе городских округов и районов области

Наименование муниципального района (городского округа)	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для данного строительства, садоводства и огородничества	Земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки		Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки, предназначенные для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	
	%	%	%	%	%
г.о. Самара	61	2	-56	-53	-34
г.о. Тольятти	83	-23	-82	-78	-51
г.о. Новокуйбышевск	132	165	-73	-72	-16
г.о. Кинель	43	1	-74	-76	-50
г.о. Отрадный	8	8	нет данных	нет данных	-37
г.о. Октябрьск	2	-59	-91	-92	нет данных
г.о. Похвистнево	-47	-85	нет данных	нет данных	нет данных
г.о. Сызрань	20	-15	-44	-39	-35
Алексеевский район	145	78	нет данных	нет данных	нет данных
Богатовский район	159	95	-68	-69	-59
Большеглушицкий	283	325	нет данных	нет данных	15
Борский район	169	76	-59	-64	-34
Безенчукский район	109	24	-72	-77	-54
Большечерниговский	181	нет	нет данных	нет данных	нет данных
Волжский район	98	22	-75	-73	-40
Елховский район	97	99	нет данных	нет данных	нет данных
Камышлинский	-5	нет	нет данных	нет данных	нет данных
Кинель-Черкасский	70	70	нет данных	нет данных	-60
Кинельский	90	94	-81	-82	-56
Клявлинский	нет	нет	нет данных	нет данных	нет данных
Кошкинский	122	-10	нет данных	нет данных	нет данных
Красноярский	336	72	-33	-31	-31
Пестравский	531	63	нет данных	нет данных	нет данных
Похвистневский	50	36	нет данных	нет данных	нет данных
Приволжский	296	303	нет данных	нет данных	нет данных
Нефтегорский	27	нет	-76	-65	нет данных
Ставропольский	81	9	-66	-69	-33
Сызранский	429	183	-1	-70	-66
Сергиевский	100	-68	нет данных	нет данных	нет данных
Хворостянский	135	19	нет данных	нет данных	нет данных
Шигонский район	271	273	-44	-52	нет данных
<b>Среднее</b>	<b>136%</b>	<b>65%</b>	<b>66%</b>	<b>66%</b>	<b>40%</b>

Земельные участки, предназначенные для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания		Минимум	Максимум	Среднее	Города и муниципальные районы, в которых присутствует недооценка или переоценка земельных участков
	Переоценка	33%	91%	66%	Все города и муниципальные районы

Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения		Минимум	Максимум	Среднее	Города и муниципальные районы, в которых присутствует недооценка или переоценка земельных участков
	Переоценка	31%	92%	66%	Все города и муниципальные районы

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок		Минимум	Максимум	Среднее	Города и муниципальные районы, в которых присутствует недооценка или переоценка земельных участков
	Переоценка	16%	66%	43%	Все города и остальные муниципальные районы
	Недооценка			15%	Большеглушицкий р-н

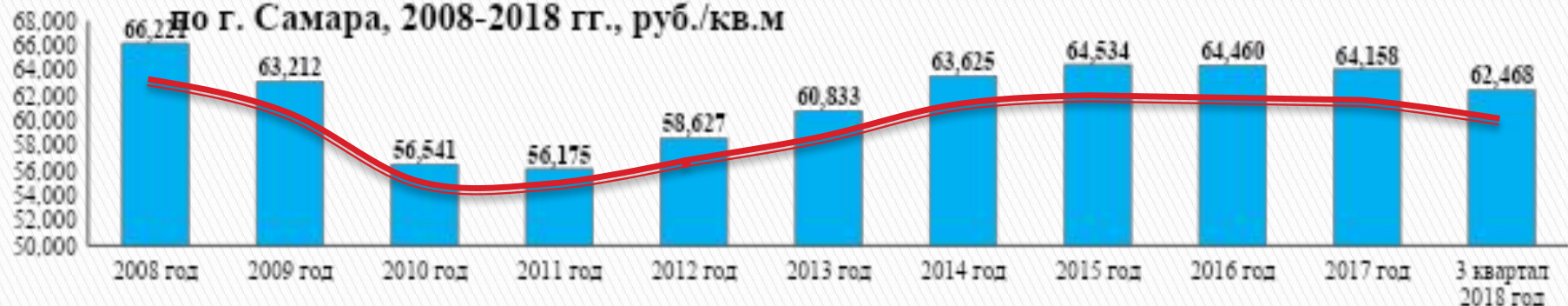
# Агрегированный сопоставительный анализ отклонений УПКС от рыночных данных

		Минимум	Максимум	Среднее	Города и муниципальные районы, в которых присутствует недооценка или переоценка земельных участков
					Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки
	Недооценка	2%	100%	133%	г.о. Самара, г.о. Тольятти, г.о. Кинель, г.о. Отрадный, г.о. Октябрьск, г.о. Сызрань, Волжский р-н, Елховский р-н, Кинель-Черкасский р-н, Кинельский р-н, Похвистневский р-н, Сергиевский р-н
		109%	429%		г.о. Новокуйбышевск, Алексеевский р-н, Богатовский р-н, Большеглушицкий р-н, Борский р-н, Безенчукский р-н, Большечерниговский р-н, Кошкинский р-н, Красноярский р-н, Приволжский р-н, Нефтегорский р-н, Ставропольский р-н, Сызранский р-н, Шигонский р-н, Хворостянский р-н

		Минимум	Максимум	Среднее	Города и муниципальные районы, в которых присутствует недооценка или переоценка земельных участков
					Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества
	Недооценка	1%	99%	96%	г.о. Самара, г.о. Кинель, г.о. Отрадный, Алексеевский р-н, Богатовский р-н, Борский р-н, Безенчукский р-н, Волжский р-н, Елховский р-н, Кинель-Черкасский р-н, Кинельский р-н, Красноярский р-н, Пестравский р-н, Похвистневский р-н, Ставропольский р-н, Хворостянский р-н
		165%	325%		г.о. Новокуйбышевск, Большеглушицкий р-н, Приволжский р-н, Шигонский р-н



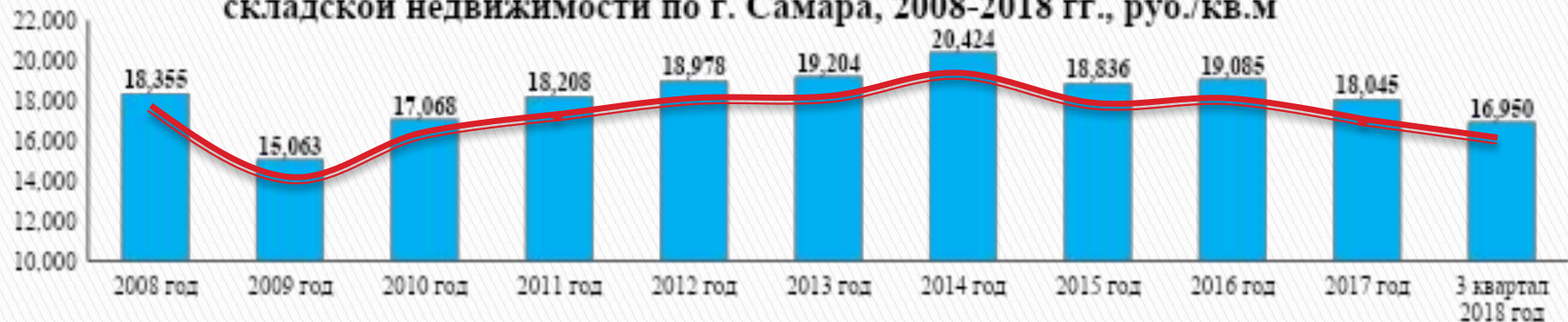
### Динамика среднего значения цены предложения торговой недвижимости по г. Самара, 2008-2018 гг., руб./кв.м





### Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости по г. Самара, 2008-2018 гг., руб./кв.м



### Динамика среднего значения цены предложения производственно-складской недвижимости по г. Самара, 2008-2018 гг., руб./кв.м

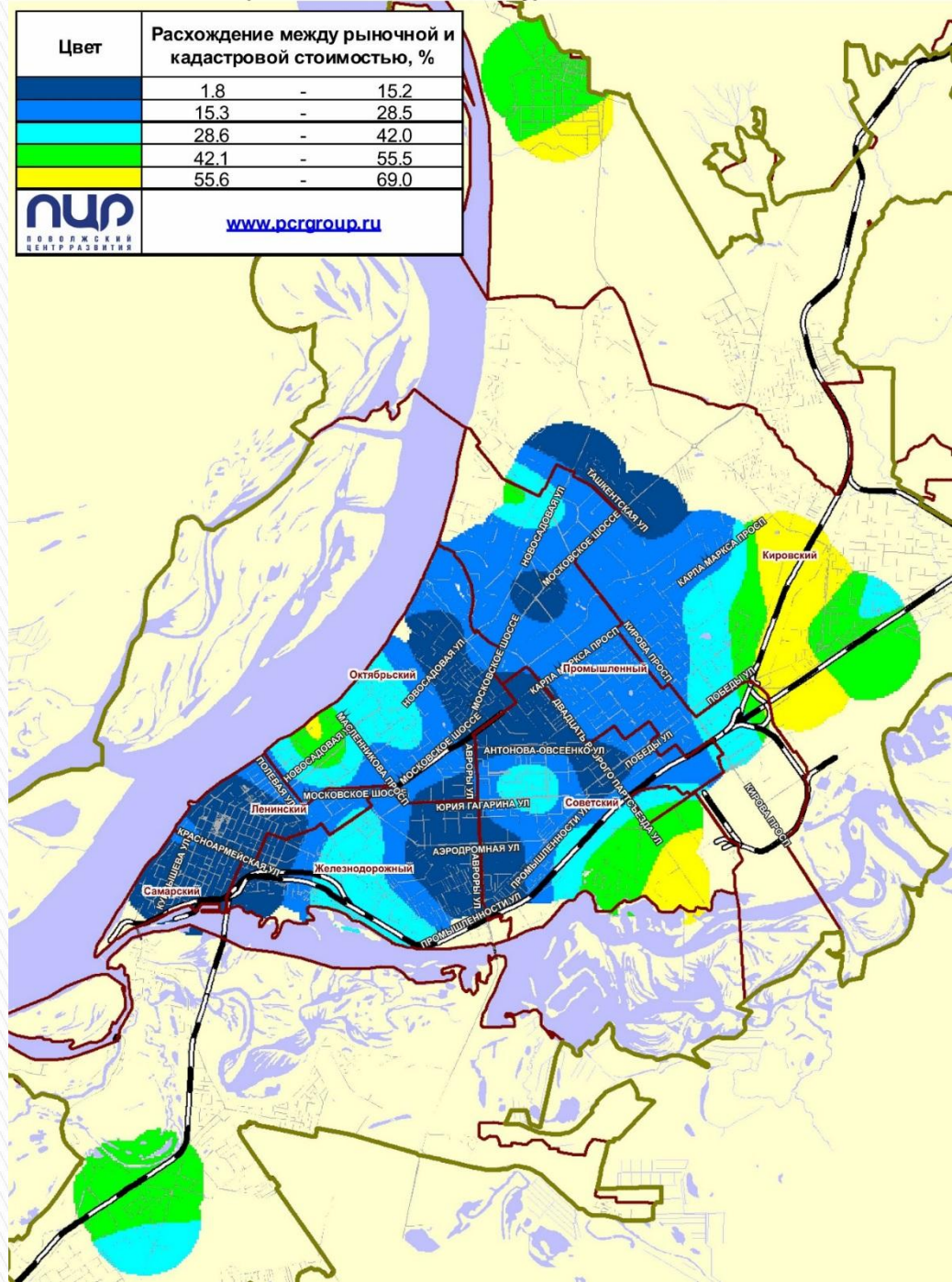


Карта расхождения между рыночной и кадастровой стоимостями объектов недвижимости торгового назначения в ценах уровня 01.06.2011 года

Цвет	Расхождение между рыночной и кадастровой стоимостью, %		
	1.8	-	15.2
	15.3	-	28.5
	28.6	-	42.0
	42.1	-	55.5
	55.6	-	69.0

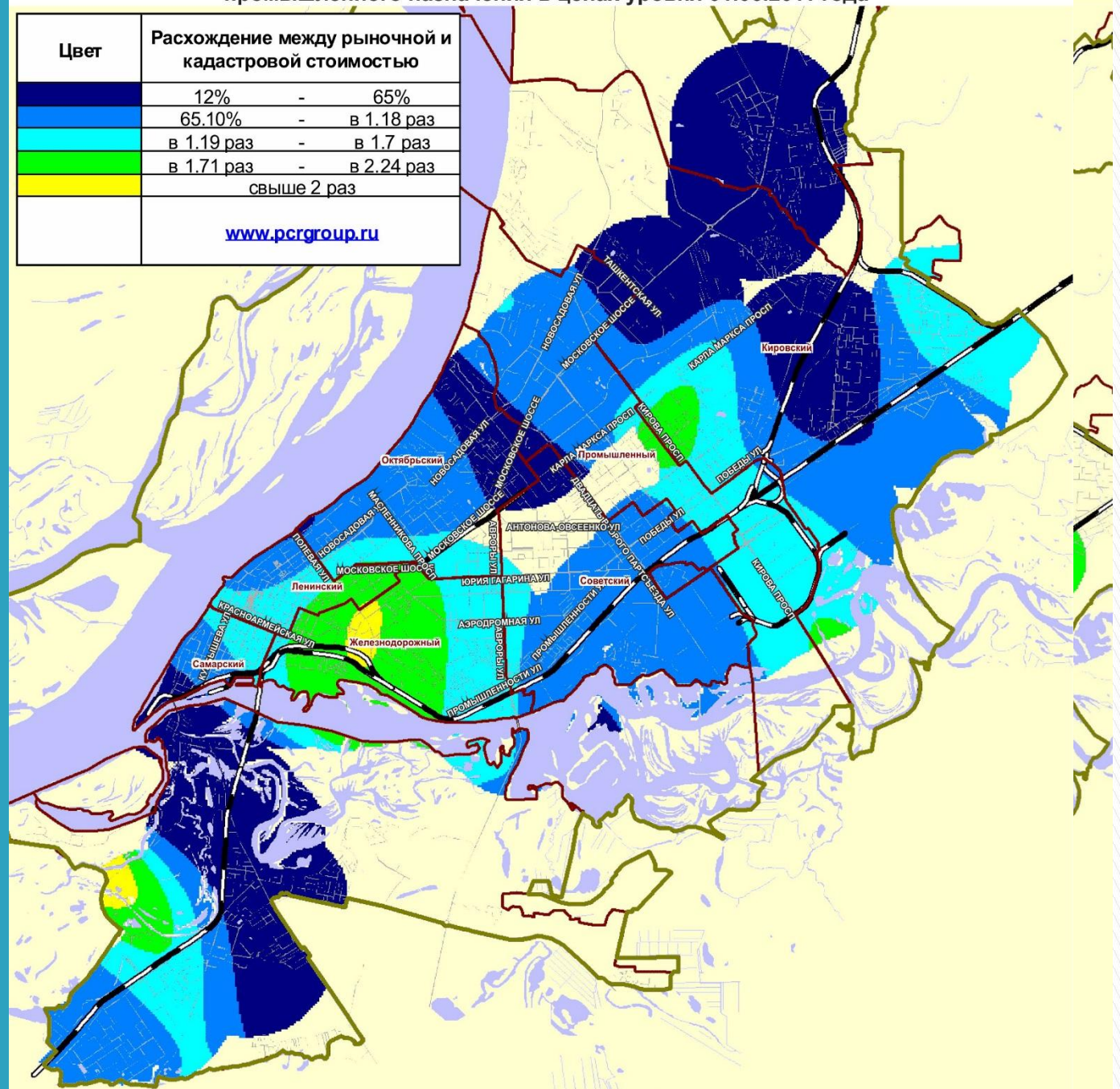


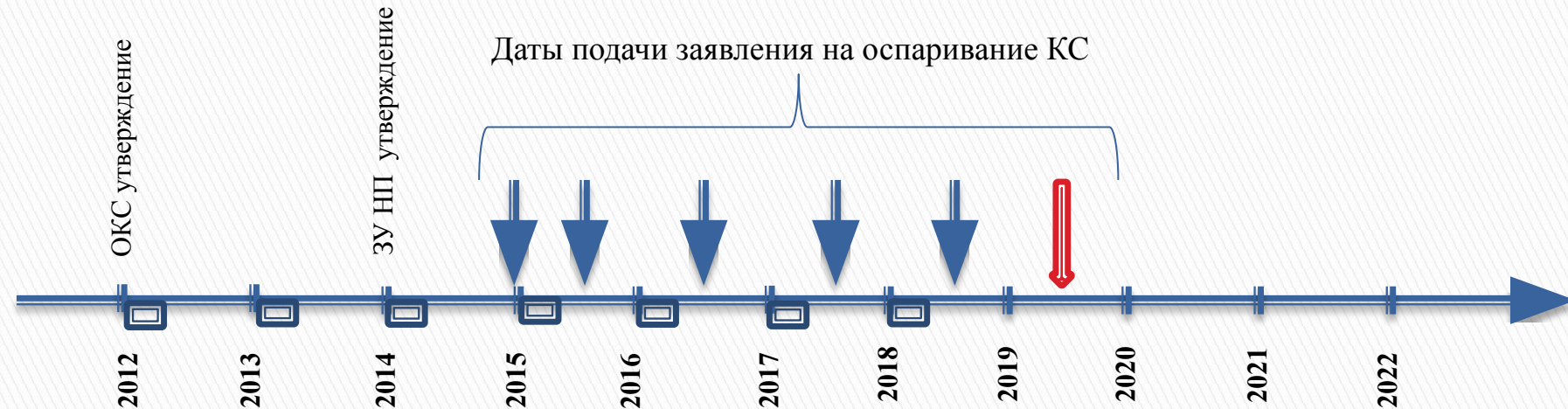
[www.pcrgroup.ru](http://www.pcrgroup.ru)



Карта расхождение между рыночной и кадастровой стоимостью объектов недвижимости промышленного назначения в ценах уровня 01.06.2011 года

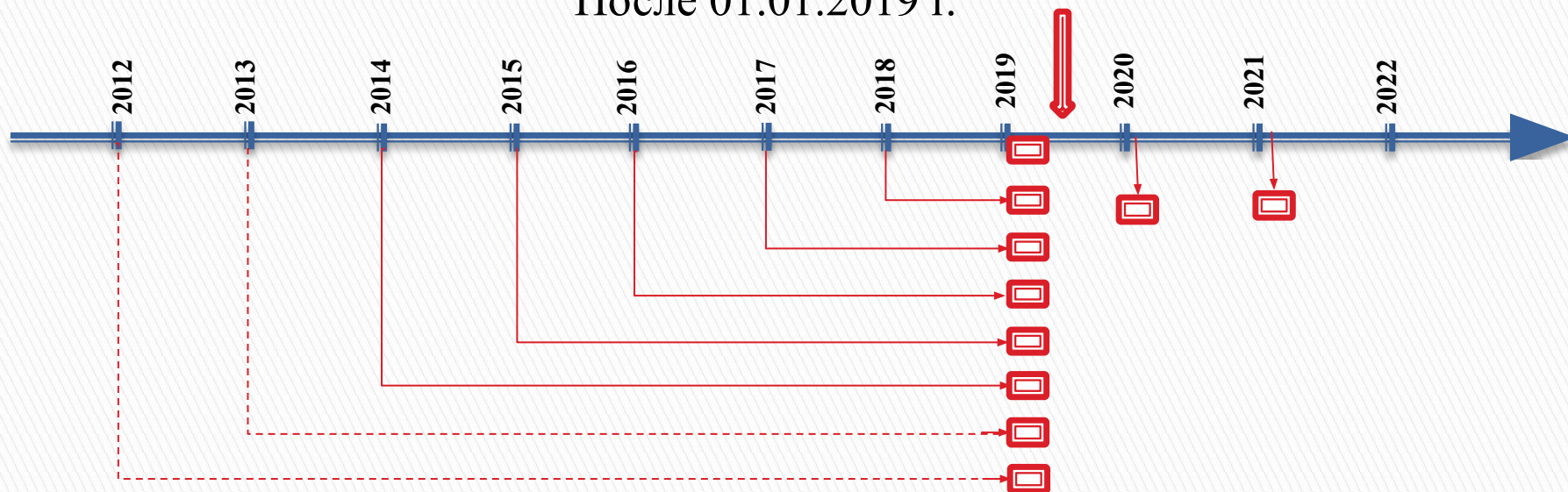
Цвет	Расхождение между рыночной и кадастровой стоимостью		
	12%	-	65%
	65.10%	-	в 1.18 раз
	в 1.19 раз	-	в 1.7 раз
	в 1.71 раз	-	в 2.24 раз
	свыше 2 раз		
	<a href="http://www.pcrgroup.ru">www.pcrgroup.ru</a>		





До 01.01.2019г. - Выпадение из бюджета за текущий и последующие годы до следующей ГКС  
 После 01.01.2019г. - Выпадение из бюджета за предыдущие и последующие годы до следующей ГКС

### После 01.01.2019 г.



Оспаривание ЗУ приведет к выпадению из бюджета за 7 налоговых периодов  
 Оспаривание ОКСов приведет к выпадению из бюджета за 9,5 налоговых периодов  
 Создает большой стимул и экономический эффект для массового оспаривания КС для мелких и средних собственников.  
 Приведет к большой загрузке суда.

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!

**Лобанов Валентин Петрович**

Председатель НП «Самарская коллегия оценщиков»,  
председатель комитета по оценке и экономическому анализу ТПП Самарской области,  
представитель НСОД в Самарской области,  
член комиссии Росреестра по рассмотрению споров о ГКО

[taopcr@yandex.ru](mailto:taopcr@yandex.ru), тел. 8(927) 208-34-56

г. Самара 2018