МЕХАНИЗМЫ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 2020

Актуальные вопросы проведения государственной кадастровой оценки

Нормативно-правовое регулирование

В Ленинградской области принято решение о проведении государственной кадастровой оценки в 2020 году земельных участков следующих категорий земель:

- Земель водного фонда
- Земель населенных пунктов
- Земель сельскохозяйственного назначения

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 03.02.2020 № 65-р
Распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 565-р

- Земель промышленности и… иного специального назначения
- Земель особо охраняемых территорий и объектов
- Земель лесного фонда

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.12.2018 № 727-р

- *Объектов недвижимости (за исключением земельных участков) – объектов капитального строительства*

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 06.12.2019 № 818-р

Действующие результаты кадастровой оценки

№ п/п	Категория земель, вид использования	Год проведения ГКО (дата оценки)	Утверждающий документ
1	Земли сельхоз-назначения	2007 (01.01.2006)	Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области»
2	Земли населенных пунктов	2007 (01.01.2007)	Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области»
3	Земли водного фонда	2006 (01.01.2004)	Постановление Правительства Ленинградской области от 06.02.2006 № 30 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, учтенных в составе земель водного фонда Ленинградской области»
4	Садоводческие, огороднические и дачные товарищества	2010 (01.01.2008)	Постановление Правительства Ленинградской области от 30.12.2010 № 383 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан на территории Ленинградской области»

Действующие результаты кадастровой оценки

№ п/п	Категория земель, вид использования	Дата ГКО (дата оценки), год	Утверждающий документ
1	Земли промышленности и… иного назначения	2014 (05.09.2013)	Постановление Правительства Ленинградской области от 27.10.2014 № 490 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, … и земель иного специального назначения на территории Ленинградской области»
2	Земли лесного фонда	2010 (01.01.2010)	Постановление Правительства Ленинградской области от 30.03.2010 № 76 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Ленинградской области»
3	Земли водного фонда	2014 (05.09.2013)	Постановление Правительства Ленинградской области от 27.10.2014 № 489 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Ленинградской области»
4	Объекты капитального строительства	2013 (08.07.2012)	Постановление Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 № 257 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Ленинградской области» (с изменениями, внесенными ПП ЛО от 22.01.2014 № 5)

Источники информации

Перечень ЕГРН (РОСРЕЕСТР)

Формирование базы данных в ГБУ, дополнение сведений Перечня

Федеральные органы исполнительной власти

Региональные органы исполнительной власти

Иные источники информации

Обращения заявителей

Органы местного самоуправления

Работа ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» в 2018-2021 гг.

Объекты / год	2018	2019	2020	2021
Земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли водного фонда				
Земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли промышленности …				
Объекты капитального строительства				

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки (ГКО)

Сбор информации (подготовка) к проведению ГКО будущих периодов

Определение кадастровой стоимости /в соответствии с перечнем/

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов и объектов с изменившимися характеристиками (до 25% от общего количества объектов в год)

Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО

Категория	Кол-во объектов (шт.)
Земли населенных пунктов*	622 525
Земли сельскохозяйственного назначения*	647 185
Земли водного фонда*	55
Земли промышленности…**	18 397
Земли особо охраняемых территорий…**	1 183
Земли лесного фонда**	1 440
ВСЕГО ЗЕМЕЛЬ	1 290 786
Объекты капитального строительства**	1 969 099
Всего объектов	3 259 884

* - данные на 01.01.2019

** - данные на 01.12.2019

Сведения о количестве объектов будут уточнены по результатам выгрузки Перечня из ЕГРН

Подготовительный этап к определению кадастровой стоимости

Крайне важно получение от ОМСУ следующей информации:

- изменения инфраструктурного обеспечения земельных участков (дороги, эл-во, вода, тепло, газ),
- изменения в документах территориального планирования
- результаты работы земельного контроля, выявление нарушений землепользования, принятые меры
- изменение границ, образование территорий некоммерческих объединений (СНТ, ОНТ и т.п.)
- проведение торгов и результаты этих торгов
- обратная связь в отношении предварительных результатов ГКО

Согласование вида использования

В письмах-ответах по согласованию вида использования ЗУ обязательно указывать «СОГЛАСОВЫВАЕМ»

В отношении ответов, содержащих «подтверждаем», «не возражаем», «не противоречит имеющимся данным», «совпадает с данными ЕГРН» и т.п., ЦА Росреестра отказывает в положительной проверке (результаты оценки не соответствуют требованиям НПА)

Примеры неприемлемых ответов

… отказывает … отсутствует информация …
невозможна сверка … недостаточность …
не наделены полномочиями … все в ЕГРН …
противоречит имеющимся данным …
не располагаем сведениями об объекте …

Администрация сельского поселения муниципального района Ленинградской области на Ваш запрос сообщает, что **отказывает** в подтверждении видов разрешенного использования в связи с тем, что указанные в приложенном Вами перечне кадастровые номера земельных участков противоречат сведениям, имеющимся в администрации.

Также сообщаем, что кадастровые квартала, указанные в перечне, расположены в другом муниципальном образовании.

Местная администрация сельское поселение в ответ на Ваше обращение № 714-и-19 от 30.07.2019г., сообщает, что в соответствии с 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», 48-ОЗ «Об отдельных вопросах местного значения сельских поселений ЛО» полномочия по градостроительной деятельности, в том числе и ИСОГД являются полномочиями района.

Сведения о видах разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории , содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством лица, располагающие правами на использование земельных участков, обязаны использовать эти земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Администрация сельского поселения муниципального района Ленинградской области уведомляет о невозможности сверки и заполнения прилагаемой таблицы по объектам недвижимости, из-за отсутствия в администрации информации по запрашиваемым объектам недвижимости.

муниципального района Ленинградской области сообщает, что подтвердить (проверить) виды использования объектов недвижимости, сведения о которых предоставлены ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» из Единого государственного реестра недвижимости, не представляется возможным, т.к. в администрации отсутствует актуальная информация в отношении этих объектов. В своей работе администрация использует сведения Единого государственного реестра недвижимости.

использования объектов недвижимости, указанных в приложении, сообщает о недостаточности имеющейся у Администрации информации для подтверждения видов использования объектов недвижимости согласно приложению.

В соответствии с действующим законодательством органы местного самоуправления сельских поселений не наделены полномочиями по утверждению видов разрешенного использования вновь образуемым земельным участкам.

Учитывая вышеизложенное, подтвердить виды разрешенного использования объектов недвижимости (10829 объектов) указанных в запросе, не представляется возможным ввиду отсутствия актуальных сведений о них.

Примеры неприемлемых ответов

Категория земель	Вид разрешенного использования по правоустанав. документу	Код расчета по класси-фикатору в Проекте ГБУ «ЛенКадОценка	Наименование вида использования в Проекте ГБУ «ЛенКадОценка»	Примечание
земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	01:150	СХП: Хранение и переработка с/х продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки с/х продукции	Необходимо применять код расчета 01.010 СХИ-1: Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060, установить уд.показатель кад.стоимости 3,86 р/кв.м.
земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	01:010	СХИ-1: Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060	Необходимо применять код расчета 01.010 СХИ-1: Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060, установить уд.показатель кад.стоимости 3,86 р/кв.м.
земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования	не установлен	не установлен	Необходимо применить: код 01.000 СХИ. Ведение сельского хозяйства. Содержание данного

В письме от 08.10.2019 № 01-08-3582/2019 приведено:

Указание на получение конкретного результата для 163 ЗУ

Требование установить расчетный код 01:010 для 26 ЗУ с установленным кодом расчета 01:010

Требование установить код расчета для трех ЗУ, не представленных к ГКО

Примеры замечаний от правообладателей ЗУ

Замечания	Пояснения
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке ремонт сельскохозяйственной техники, используемой для осуществления растениеводства, должен быть уставлен код расчета: 01:010
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке размещен пункт ГСМ для сельскохозяйственной техники, используемой для осуществления растениеводства, должен быть уставлен код расчета: 01:010
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке размещено административное здание хозяйства, должен быть уставлен код расчета: 01:010
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке размещен зерносушильный комплекс, используемый для осуществления растениеводства, должен быть уставлен код расчета: 01:010

В письме – замечаниях к промежуточным отчетным документам от 20.09.2019, зарег. Вх. №28-ВЗ-19

Правообладателем приводится информация о некорректном присвоении расчетных кодов и пояснения с указанием корректных расчетных кодов

В МУ 226 застроенные или допускающие застройку ЗУ сельхозназначения относятся к 6 сегменту «Производственная деятельность»

Наименование вида использования	Код расчета вида использования
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"	01:000
Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060	01:010
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"	06:000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	01:150

Примеры замечаний от правообладателей ЗУ

Замечания	Пояснения
Земельный участок расформирован, снят с кадастрового учета	-

В обращениях правообладателей, ответах ОМСУ приводится информация «снят с учета», «не существует»
ГКО проводится в отношении всех объектов, представленных в Перечне ЕГРН по состоянию на дату выгрузки (01.01 года проведения ГКО). Отсутствие объекта на дату запроса, рассмотрения промежуточных отчетных документов, не является основанием для отказа в предоставлении ОМСУ сведений

Неверно определен Код расчета: 01:150	Данный земельный участок является полем, на котором выращиваются сельскохозяйственные культуры: зерновые, кормовые, технические, масленичные. Дорог, коммуникаций и сооружений на них нет, должен быть уставлен код расчета: 01:010, Оценочная группа: СХИ-1

В обращении правообладателя приведена информация о выращивании на участке (поле) сельхозкультур, а также отсутствии инженерных коммуникаций
ОМСУ письмом от 05.11.2019 № 2527 на запрос ГБУ довело информацию о том, что участок не застроен и предназначен для размещения футбольного стадиона

2. На земельном участке с кадастровым номером отсутствуют какие-либо здания. Предназначен для размещения футбольного стадиона. В настоящее время не используется.

Примеры неприемлемых ответов

Администрация согласовала указанные правообладателем в его запросе виды использования ЗУ
Одновременно администрация МО направила отказ в согласовании вида использования в ГБУ

На повторный запрос от 29.10.2019 № 991-И-19, содержащий перечень ЗУ для согласования вида использования, в т.ч.:

Код расчета вида использования	Наименование вида использования	Примечание
01:010	Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060	с учетом письма администрации исх. от 22.10.2019 № 1869/01-04-05

Администрация МО ответила согласованием видов использования ЗУ: от 30.10.2019 № 01-11-002033/19

Администрация муниципального образования Ленинградской области, исполняя полномочия администрации муниципального образования района Ленинградской области на основании статьи 13 Устава ского поселения Ленинградской области и статьи 25 Устава муниципального образования Ленинградской области, подтверждает согласование видов использования объектов недви-

Этой же датой поступило письмо с отказом в согласовании вида использования:

30.10.2019 № 2117/01-04-05

В мотивации отказа согласования ранее согласованного вида использования указываются и проекты изменений в Генплан МО, что недопустимо

В проекте внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинградской области данный земельный участок отнесен к производственной территориальной зоне (промзона).

Земельный участок с кадастровым номером , Ленинградская область, № 456, площадью 27882 кв.м., свободен от застройки, на участке не осуществляется сельскохозяйственное производство и иные виды деятельности.

На основании вышеизложенного подтвердить вид использования испрашиваемых земельных участков не представляется возможным.

Несвоевременность ответов

26.07.2019 № А-6089
на № _____ от _____

Просрочка 84 рабочих дня

Уважаемый Юрий Валерьевич!

В ответ на Ваше обращение (исх. №236-И-19 от 25.03.2019) направляем Вам перечень ресурсноснабжающих организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг на территории МО района

14.11.2019 № 1548
На № _____ от _____

Просрочка 144 рабочих дня

Уважаемый Юрий Валериевич!

В ответ на Ваши запросы от 18.04.2019 г. № 370-И-19, от 30.07.2019 г. № 676-И-19, от 20.09.2019 г. № 894-И-19, от 24.10.2019 г. № 1007-И-19, от 30.10.2019 г. № 1050-И-19 администрация МО «

13.06.19 № 869

Просрочка 45 рабочих дней

На Ваше письмо от 03.04.2019 № 289-И-19 (вх. от 04.04.2019 № 343) направляю корректированные сведения, имеющиеся в администрации согласно приложению к запросу.

от 16.07.19 № 462
На № 454-И-19 от 04.02.2019 г.

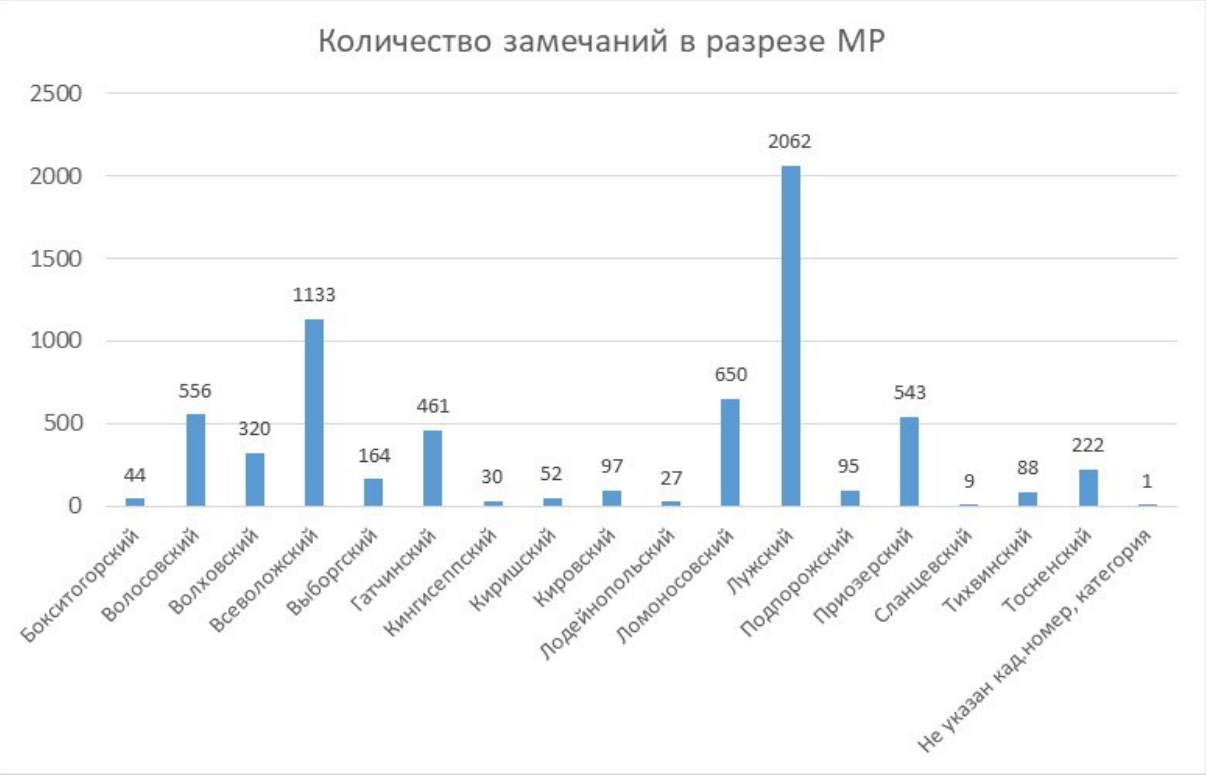
Просрочка 80 рабочих дней

В ответ на Ваши обращения (исх.№1168-И от 26.12.2018 г., исх.№323-И-19 от 09.04.2019 г., вх.№899 от 19.06.2019 г.) повторно сообщаем следующее.

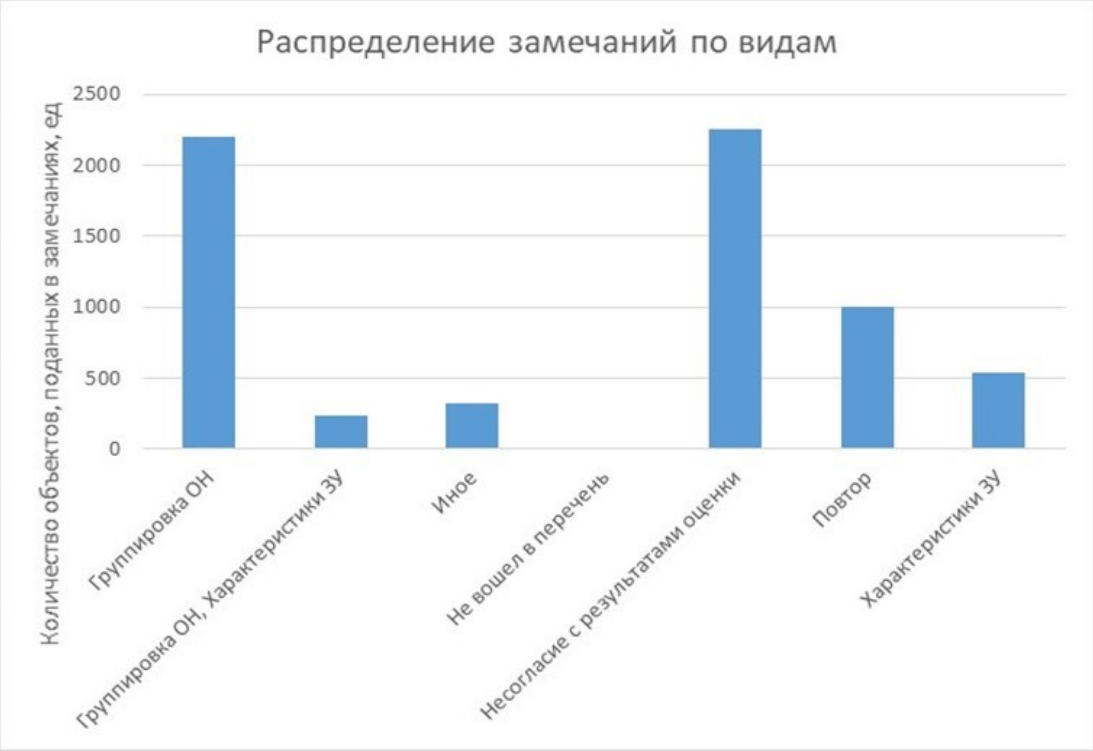
Отдельные письма с нарушением сроков ответов, предусмотренных 237-ФЗ (20 рабочих дней), содержат «повторно сообщаем»… при отсутствии первичного ответа

В СЭД, в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка», фиксируется вся переписка. В соответствии с требованиями к отчету о результатах ГКО все ответы ОМСУ публикуются в приложении к отчету

Краткий анализ поступивших замечаний к ГКО ЛО 2019



Категория земель	Количество объектов, подлежащих ГКО, ед	Общее количество		
		поступивших замечаний, ед.	Объектов, по которым поступили замечания,	
			ед.	% от общего
ЗСХН	647 185	441	4 975	0,77%
ЗНП	622 526	852	1 565	0,25%
ЗВФ	55	-	-	-
Иное	-	4	14	-
Всего	1 269 766	1 297	6 554	0,52%



37,1% замечаний – несогласие с результатами группировки

34,4% – несогласие с результатом без какой либо аргументации

15,2% – повторные обращения (дубликаты)

8,1% – несогласие по инженерной обеспеченности ЗУ

5,0% – требование установить в размере действующей КС

0,2% – в отношении объектов, не представленных к оценке

Информация по работе с администрациями МО ЛО

Низкое качество и искажение исходных данных в том числе может привести к искажению результатов ГКО
Несоответствие фактического использования разрешённому, наличие самостроя, самозахватов, незарегистрированных объектов – частные случаи нарушений и искажения исходных данных

Результаты использования неполной и/или недостоверной информации	Последствия
Искажение результатов в сторону занижения кадастровой стоимости	прямые потери местных бюджетов
Искажение результатов в сторону завышения кадастровой стоимости	рост социальной напряжённости, оспаривание результатов ГКО – снижение базы налога, предъявление возмещения расходов, связанных с оспариванием, – прямые потери местных бюджетов

Губернатором Ленинградской области на совещаниях, в том числе посвященных подготовке к определению кадастровой стоимости, неоднократно отмечалось, что по эффективности реализации потенциала пополнения бюджета на местах будут приниматься решения о субсидировании тех или иных муниципальных образований

«Суммы штрафов, установленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях за административные правонарушения, выявленные должностными лицами органов муниципального контроля, подлежат зачислению в бюджеты муниципальных образований, за счет средств бюджетов которых осуществляется финансовое обеспечение деятельности указанных органов, по нормативу 100 процентов»

п. 5 ст. 46 Бюджетного Кодекса РФ

Согласование группировки объектов

Информация из Перечня объектов, предоставленных для проведения ГКО

47:16:0621001:34 Земельный уча

Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64

Для ведения личного подсобного хозяйства

Квартира кв д.64

Характеристики по данным РХОН ЛО
Характеристики по данным выгрузки из ЕГРН
Дополнительные характеристики
Документы
Карта
Протокол обработки
Декларации/обращения

Основные характеристики

Вид объекта учёта	Земельный участок
Наименование объекта	01
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер объекта	47:16:0621001:34
Кадастровый блок	47:16:0621001
Дата создания	24.11.2005

Сведения о расположении объекта

КЛАДР	4701000000000
Описание	Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64
ОКАТО	41225000000
Код региона	47
Муниципальное образование	Суховская волость
Улица	
Дом	
Корпус	
Строение	
Квартира	кв д.64

Значение площади	0,02
Единица измерения площади	Квадратный метр

Сведения о кадастровой оценке объекта

Значение	6,10
Единица измерения	Рубль
Номер акта об утверждении	б/н
Дата акта об утверждении	17.02.2015
Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости	Акт определения кадастровой стоимости
Дата определения	17.02.2015
Дата внесения в ГКН	17.02.2015
Дата вступления в законную силу акта	17.02.2015

Разрешенное использование

Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Вид использования по документу	для ведения личного подсобного хозяйства

Уточнение местоположения

Сведения о ЗУ с ОКС сдаваемым в наём

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	47:16:0621001:34
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.11.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	0,02
Единица измерения (код):	Квадратный метр

0,02

Без координат границ

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки | 47:16:621001:34 | Найти

Земельные участки 1

1. 47:16:0621001:34 Без координат границ
Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64

Информация | Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	47:16:0621001:34
Кад. квартал:	47:16:0621001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ленинградская область, Кировский район, Суховская волость, д.Горка, д.64
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6,10 руб.
Декларированная площадь:	0 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для ведения личного подсобного хозяйства

Виды разрешенного использования

на примере использования «Для сельскохозяйственного производства»

Вид разрешенного использования «по документу» по данным ЕГРН на 01.01.2019:

- *для выращивания жень-шеня и др. лекарственных растений, и сельхоз. продуктов*
- *для сельхозяйственного использования*
- *предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование), крестьянско-фермерские хозяйства*
- *животноводческие комплексы, фермы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт и складирование), крестьянско-фермерские хозяйства*
- *сельхозпроизводство*
- *для выращивания сельхозпродуктов без права застройки*
- *земельный участок для сельхозпроизводства*
- *для строительства дома и выращивания сельхозпродуктов*
- *для выращивания сельхозпродуктов под существующий жилой дом …*

Для целей оценки возможность застройки, а также вид сельскохозяйственной деятельности может существенно отразиться на результате расчёта стоимости

Итоговые результаты могут различаться на несколько порядков (от копеек до тысяч рублей)

Информация в отношении проводимых торгов

Требуются сведения о предлагаемых к продаже (аренде) объектах недвижимости с их подробным описанием, стартовой цене и результатах торгов

сообщает итоги:

аукциона (открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений о цене) состоявшегося **18 января 2019** года продаже:

ЛОТ – 1

Нежилого помещения

Собственник продаваемого объекта: Муниципальное образование «Советское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области

Местонахождение объекта: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Советское городское поселение», пгт. Советский, ул. Лесная, д. 8, пом. 1

Основание для проведения аукциона - Постановление администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области 21.11.2018 года № 4093

Продавец: КУМИГ администрации МО «Выборгский район», адрес: г. Выборг, ул. Ушакова, 1, каб. 2.

Цена сделки - 90 000 (Девяносто тысяч) рублей.

Покупатель -

ЛОТ- 2

Нежилого помещения

Собственник продаваемого объекта: Муниципальное образование «Советское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области

Местонахождение объекта: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Советское городское поселение», пгт. Советский, ул. Лесная, д. 8, пом. 2

Основание для проведения аукциона - Постановление администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области 21.11.2018 года № 4095

Продавец: КУМИГ администрации МО «Выборгский район», адрес: г. Выборг, ул. Ушакова, 1, каб. 2.

Цена сделки - 92 000 (Девяносто две тысячи) рублей.

Покупатель -

ЛОТ – 2 – встроенного нежилого помещения

Собственник продаваемого объекта: Муниципальное образование «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области

Местонахождение объекта: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Большая Гвардейская, д. 1

Основание для проведения аукциона - постановление администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 29.11.2018 года № 4207.

Продавец: КУМИГ администрации МО «Выборгский район», адрес: г. Выборг, ул. Ушакова, 1, каб. 2.

Аукцион (открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене) по продаже - «нежилого помещения площадью 119,3 кв. м, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Большая Гвардейская, д. 1» **признан несостоявшимся в виду отсутствия заявок (протокол заседания конкурсной (аукционной) комиссии по рассмотрению поступивших заявок № 614 - А от 23.01.2019 г.)**

ПРОТОКОЛ
О РЕЗУЛЬТАТАХ АУКЦИОНА
ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Дата и время проведения аукциона: 06.03.2019 года 15 час. 30 мин.

2. Место проведения аукциона: Ленинградская обл., г. Приозерск, ул. Исполкомовская, д. 6 (конференц-зал).

3. **Основные характеристики земельного участка**:

Объект аукциона: **ЛОТ №2** – Земельный участок площадью 1230 кв.м, кадастровый номер **47:03:1002001:2699,** расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Мичуринское сельское поселение, поселок Мичуринское, улица Железнодорожная, участок 2г, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок расположен в квартале малоэтажной жилой застройки, в 990 м от береговой линии оз. Мичуринское, вне пределов водоохранных зон водных объектов. Участок ограничен: с востока и северо-запада – землями пос. Мичуринское, с других сторон – землями соседних участков. Рельеф участка – выраженный с уклоном к востоку, перепад высот до 2,5 м. Почвы – суглинок. Растительность – сосна, береза, луговая. Технические условия для подключения к тепловым сетям, сетям водопровода и канализации:

1. Теплоснабжение и ГВС от общепоселковых сетей не предусмотрено. Источник теплоснабжения – автономный энергонезависимый. Для обеспечения подачи тепла произвести устройство автономной системы теплоснабжения по проекту.

2. Водоснабжение от общепоселковых сетей невозможно в связи с отсутствием свободной мощности. Для обеспечения подачи воды произвести устройство автономной системы водоснабжения (скважины или колодца) по проекту.

3. Водоотведение от общепоселковых сетей не предусмотрено с связи с их отсутствием на данной территории. Предусмотреть систему локальной канализации по проекту, включающую в себя наружную сеть, внутридомовую сеть, устройство для сбора сточных вод.

Электроснабжение: данный объект находится в зоне действия центра питания ПС-110 кВ Мичуринская (ПС 330) с возможностью технологического присоединения. Для присоединения объекта строительства к сетям ПАО «Ленэнерго» собственник земельного участка должен подать заявку и заключить договор. Сроки подключения определяются в рамках договора. Срок действия исходных данных для проектирования до 30.10.2020 г. Для более подробного ознакомления (в том числе о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке, о плате за подключение на дату опубликования данного извещения) исходные данные (технические условия) для проектирования, а также информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, размещены на сайте torgi.gov.ru.

Начальная (стартовая) цена земельного участка – 774000 рублей, шаг аукциона – 23220 рублей, размер задатка – 696000 рублей.

Предмет аукциона: величина стоимости земельного участка (цена).

ЛОТ -1 - нежилого здания с земельным участком

Собственник продаваемого объекта: Муниципальное образование Выборгский район Ленинградская область

Местонахождение объекта: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Гончаровское сельское поселение» , пос. Черкасово, ул. Железнодорожная, д.38 а

Продажа проводится в соответствии с прогнозным планом-программой приватизации муниципального имущества на 2016-2018 г, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 28.11.2017 года № 214 и на основании постановления администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 28.01.2019 года № 153

Характеристика объекта:

Этажность здания – 2

Площадь здания – 245,6 кв. м

Кадастровый номер здания– 47:01:1103005:218

Площадь земельного участка – 767 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка– 47:01:1103005:178

Категория земель – земли населенных пунктов

Разрешенное использование – для бытового обслуживания

Техническое состояние нежилого здания – неудовлетворительное , присутствуют повреждения и деформация здания

Текущее использование – не используется

Начальная (стартовая) цена объекта – 1 430 959 (один миллион четыреста тридцать тысяч девятьсот пятьдесят девять) рублей без НДС

Шаг аукциона – 71 547,95 (семьдесят одна тысяча пятьсот сорок семь рублей) 95 копеек

Задаток – 286 191,80 (двести восемьдесят шесть тысяч сто девяносто один рубль) 80 копеек.

Срок внесения задатка (зачисление на счет КУМИГ) – **по 26 марта 2019 года**

Срок возвращения задатка:

- участникам аукциона, за исключением его победителя в течение пяти календарных дней со дня подведения итогов аукциона

- претендентам, не допущенным к участию в аукционе в течение пяти календарных дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона

До внесения задатка необходимо заключить договор о задатке в КУМИГ администрации МО «Выборгский район» по адресу: г. Выборг, ул. Ушакова, д.1, каб. 2

Форма и срок платежа - разница между аукционной стоимостью и задатком оплачивается единовременно в течение десяти дней с момента подписания договора

Задаток, разница между выкупной стоимостью и задатком перечисляются по реквизитам: **ИНН 4704054056, КПП 470401001, УФК по Ленинградской области (КУМИГ администрации МО «Выборгский район», л/с 05453001140), р/с 40302810100003002114 в отделении по Ленинградской области Северо-Западного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург), БИК 044106001**

Проведение аукциона и подведение итогов продажи муниципального имущества состоится **29 марта 2019 года** в 11-00 по адресу: г. Выборг, ул. Ушакова, 1 (КУМИГ администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области).

Время начала приема комиссией предложений по цене в день подведения итогов аукциона с 11-00 до 11-10, подведение итогов с 11-10 до 11-20.

Критерий выявления Победителя - наивысшая цена.

ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» за период с 2015 по 2019 год была проанализирована информация с сайта torgi.gov.ru
по 6 721 лоту предложений к продаже ЗУ (продажа – 3 239, аренда – 3 482), 4 300 сделок с ЗУ (продажа – 1 714, аренда – 2 586)

Дополнительно собирается информация в отношении единых объектов недвижимости, помещений

Пример некорректной оценки об оспаривании кадастровой стоимости

Подбор аналогов в нарушение ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения»

оспаривается КС ЗУ, ВРИ «Для использования под дачное строительство», S = 265 350 кв.м, район пос.Рощино

Характеристики	Объекты сравнения			
	№ 5	№ 6	№ 7	№8
Источник информации	ЗО №7, 2011	ЗО №7, 2011	ЗО №7, 2011	ЗО №7, 2011
Местоположение	Ленинградская область, Выборгский район, Синищино	Ленинградская область, Выборгский район, Житково	Ленинградская область, Выборгский район, Кирилловское	Ленинградская область, Выборгский район, Мысовое
Удаленность от КАД	100 км	130 км	110 км	100 км
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения
Разрешенное использование	Для сельхоз использования	Для сельхоз использования	Для сельхоз использования	Для сельхоз использования
Общая площадь участка, кв. м	21 000	66 500	50 000	21 000
Условия подъезда	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Инженерная обеспеченность	Не обеспечен	Не обеспечен	Не обеспечен	Не обеспечен
Удаленность от водоема	вблизи оз Вишневское, в персп коттеджная застройка	свой берег озера	Нет данных	700 м от оз Александровское
Наличие ограничений использования	нет	нет	нет	нет
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.	2 800 000	8 000 000	6 000 000	2 600 000
Цена предложения, руб./кв. м	133,3	120,3	120,0	123,8
Скорректированная стоимость	**79,7**	**85,4**	**89,6**	**75,1**
Суммарная корректировка, %	-41%	-27%	-36%	-41%

Цитата из отчета в обоснование корректировки:

В некоторых районах местные органы с радостью предлагают помощь в получении необходимых согласований, и взамен предприниматель перечисляет в «благотворительный фонд на развитие инфраструктуры района» приличную сумму, но не менее $100 за сотку.

Уточнение данных Перечня

В указанном квартале учтено 405 ЗУ, в том числе с ВРИ:

- *дачное строительство – 280 ЗУ*
- *сельхозиспользование – 44 ЗУ*
- *коттеджная застройка – 33 ЗУ*
- *производственно-складское – 15 ЗУ*
- *инженерная инфраструктура – 15 ЗУ*
- *ИЖС, ЛПХ – 5 ЗУ (каждого ВРИ)*
- *благоустройство – 2 ЗУ*
- *СНТ, КФХ, дет.сад, малоэтажная застройка, торговля, пож.водоём – 1 ЗУ (каждого ВРИ)*

Противоречивые, неполные сведения о земельных участках

Перечень | Карта | Геоданные | Верификация | Импорт | Экспорт

кадастровый номер...	дата с...		разрешенное использование: вид использования по документу	сведения о ка...: значение	сведения о площади...: значение площади	сведения о расположении объекта: описание
47:07:0000000:39616	1994-12-15	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39623	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39624	2003-12-09	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39685	2013-09-07	01	для сельскохозяйственного производства	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39695	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39778	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли АОЗТ "Пригородно.
47:07:0000000:39900	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39903	1994-12-15	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39920	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:39941	2003-12-04	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40047	1994-12-15	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40142	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40145	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40180	1994-12-15	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40199	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40227	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40230	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40233	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40316	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40491	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40528	2003-12-04	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40529	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40531	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40562	2013-09-07	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40595	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40630	2013-09-07	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40655	1994-12-15	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригородный"
47:07:0000000:40679	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригород
47:07:0000000:40698	2003-12-10	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригород
47:07:0000000:40744	2013-09-07	01	Земли сельскохозяйственного назначения		27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригород
47:07:0000000:40808	1994-12-15	01	Для ведения садоводства	16732600728	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригород
47:07:0000000:40964	1994-12-15	01	для сельскохозяйственного использования	165362499	27423300	Ленинградская область, Всеволожский район, земли СПК "Пригород

1 - 43 из 43 << < стр. 1 из 1 > >>

27423300

Суммарная площадь 43 ЗУ – 1 179 кв. км

Площадь Всеволожского МР – 2 945 кв. км

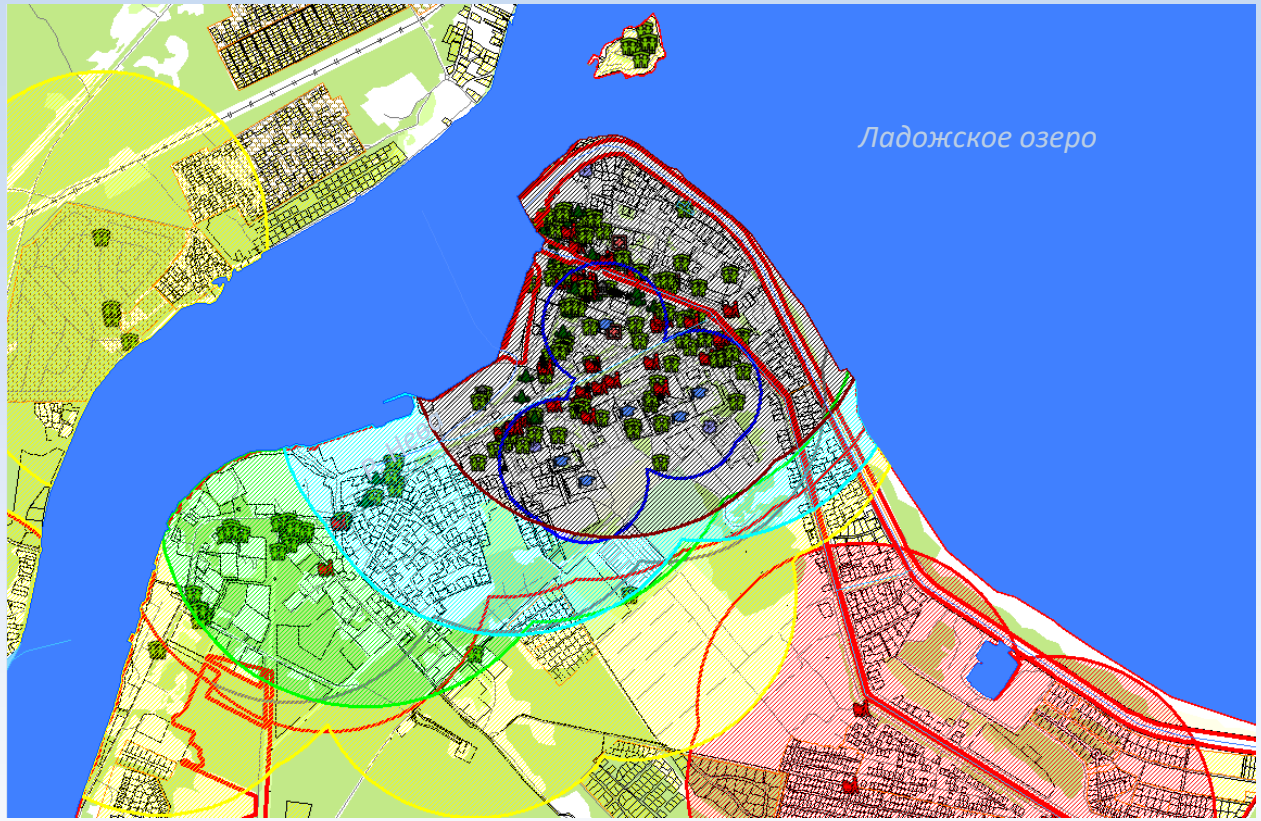
Без координат границ

земли СПК "Пригородный"

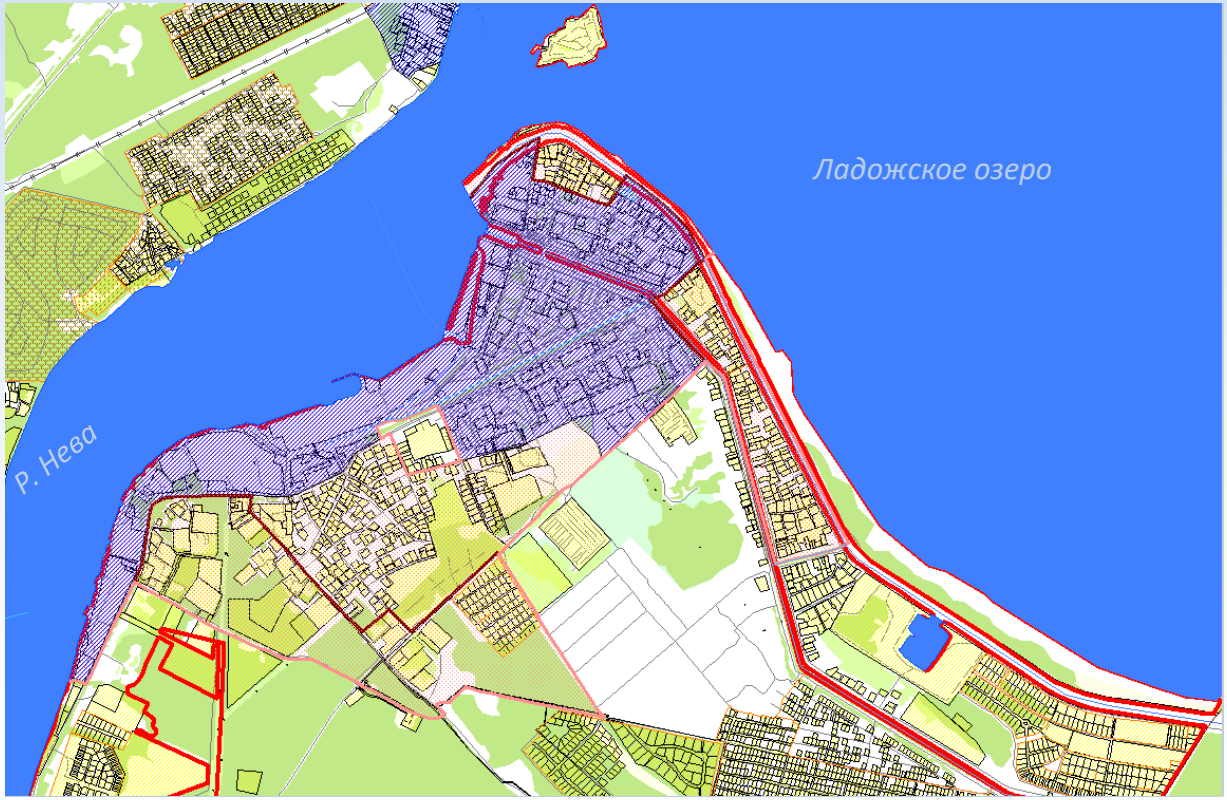
1 - 43 из 43

Названия строк	Количество объектов
Для ведения садоводства (УПКС 610,16 руб. за кв.м)	10
для сельскохозяйственного использования (УПКС 6,03 руб. за кв.м)	6
для сельскохозяйственного производства (УПКС 6,03 руб. за кв.м)	1
Земли сельскохозяйственного назначения (УПКС 0 руб. за кв.м)	26
Общий итог	43

Цифровая карта Ленинградской области



Зоны *социальной инфраструктуры*



Зоны *инженерной инфраструктуры*

Распределение участков по сегментам рынка

По результатам обработки Перечня на 01.01.2019

Сегмент рынка	Кол-во участков, ед.			Всего	
	Земли населенных пунктов	Земли с/х назначения	Земли водного фонда	Ед.	%
01 Сельскохозяйственное использование	2 935	24 425	-	27 360	2,16%
02 Жилая застройка (средне- и многоэтажная)	5 791	22	-	5 813	0,46%
03 Общественное использование	5 581	69	-	5 650	0,45%
04 Предпринимательство	9 876	187	-	10 063	0,79%
05 Отдых (рекреация)	1 396	38	-	1 434	0,11%
06 Производственная деятельность	23 295	22 084	5	45 384	3,57%
07 Транспорт	13 304	15	-	13 319	1,05%
08 Обеспечение обороны и безопасности	-	-	-	0	0,00%
09 ОПТ и благоустройство	677	31	-	708	0,06%
10 Использование лесов	2	-	-	2	0,00%
11 Водные объекты	21	5	3	29	0,00%
12 Специальное, ритуальное использование, запас	469	49	-	518	0,04%
13 Сад-во и огородничество, малоэт. жил. застр.	559 167	600 260	1	1 159 428	91,31%
14 Иное использование	12	-	46	58	0,01%
Общий итог	622 526	647 185	55	1 269 766	100,00%

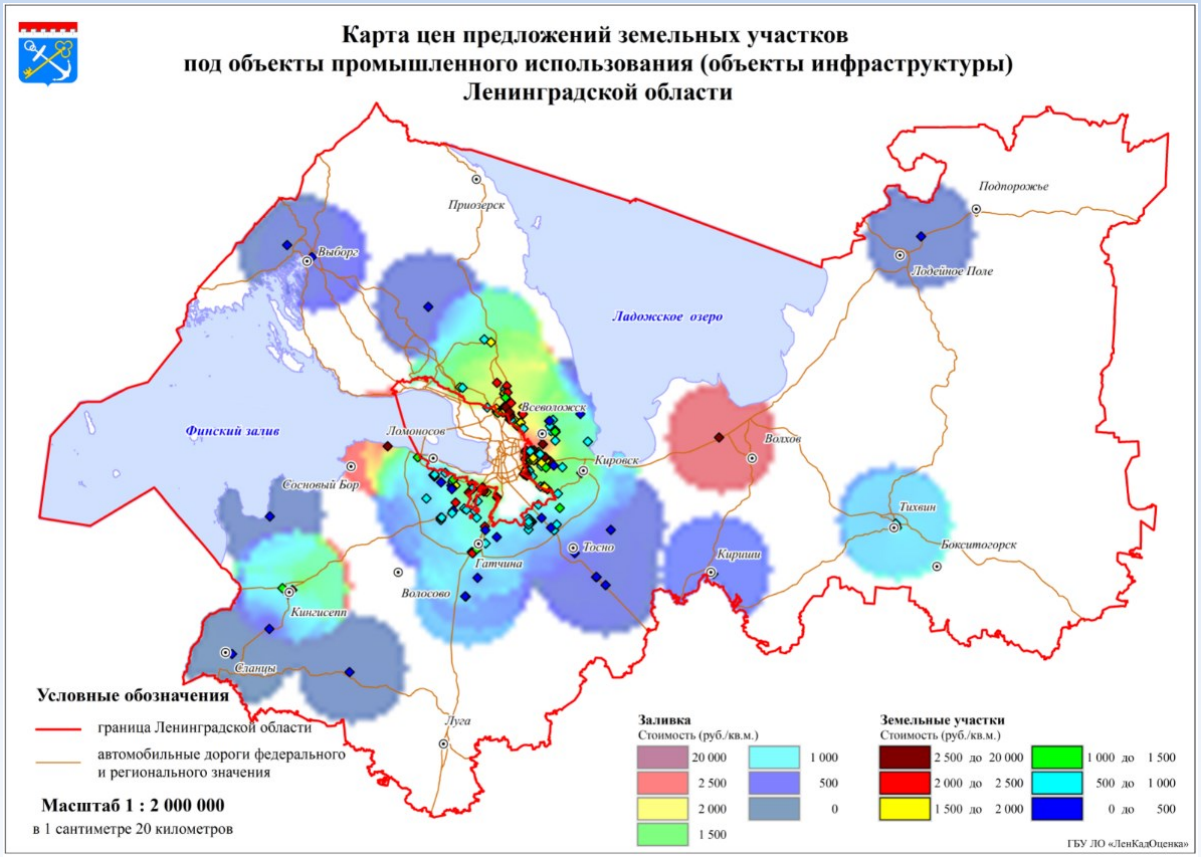
Используемые методы расчета (выборочно)

Идентификатор группы	Наименование (краткое описание) группы	Наименование подхода	Метод расчета
СХИ-1	Сельскохозяйственное использование	Доходный	Капитализация земельной ренты
СХИ-2	Рыбоводство	Доходный	Капитализация земельной ренты
КОММ	Коммерческое использование	Сравнительный	Статистическое моделирование
ПРОМ - 1	Промышленное использование	Сравнительный	Статистическое моделирование
СХП	Сельскохозяйственное промышленное использование	Сравнительный	Статистическое моделирование
СОМЖ - 1	Садоводческое, огородническое использование и малоэтажное жилищное строительство на расстоянии от 0 до <=90 км от СПб	Сравнительный	Статистическое моделирование

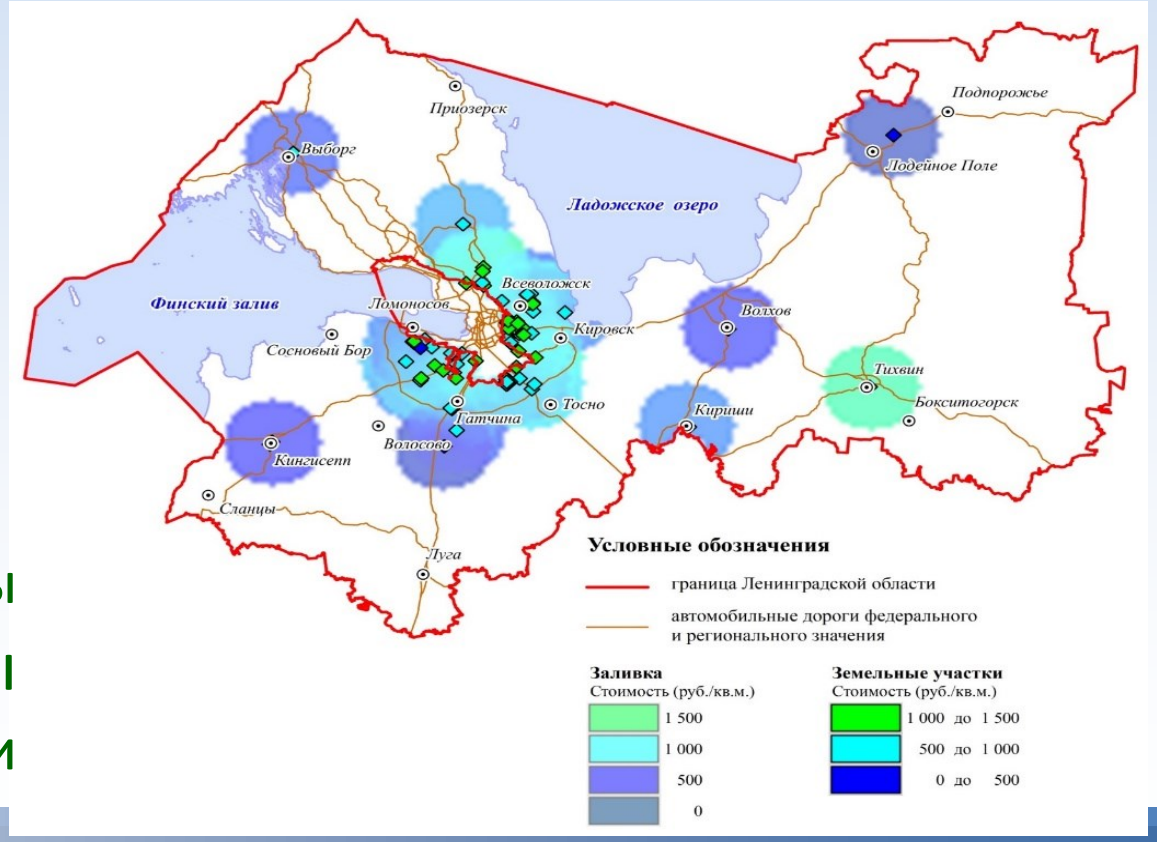
Пример результата расчета (моделирования) кадастровой стоимости – используемые формулы

Оценочная группа	Код расчета	Формула
ПРОМ – 1 (Промышленное использование)	06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:090; 06:092; 06:110; 06:111; 07:012; 07:013; 07:042; 08:010; 08:012; 10:011; 05:040; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 07:011; 07:031; 07:032; 07:040; 11:030; 06:010; 06:011; 06:013; 08:031	УПКС = 230,9119* <Прочие коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение)> +200,2289 * <Газоснаб> + 186,0908 * <Электроснаб>+ 391,9842 *<ЕСЛИ(Площадь_РРеестр<100; 1,8359; 1,8359*((Площадь_РРеестр/100)^(-0,0853))>+ 268,0116 * <Расположение в индустриальном парке (развитая промышленная площадка)> + 0,129006 * <ЕСЛИ(Дист_СПб_по_дор<1000;7408,1;7408,1*((Дист_СПб_по_дор/1000)^(-0,741)))> -164,396

Карта цен предложений промышленных ЗУ

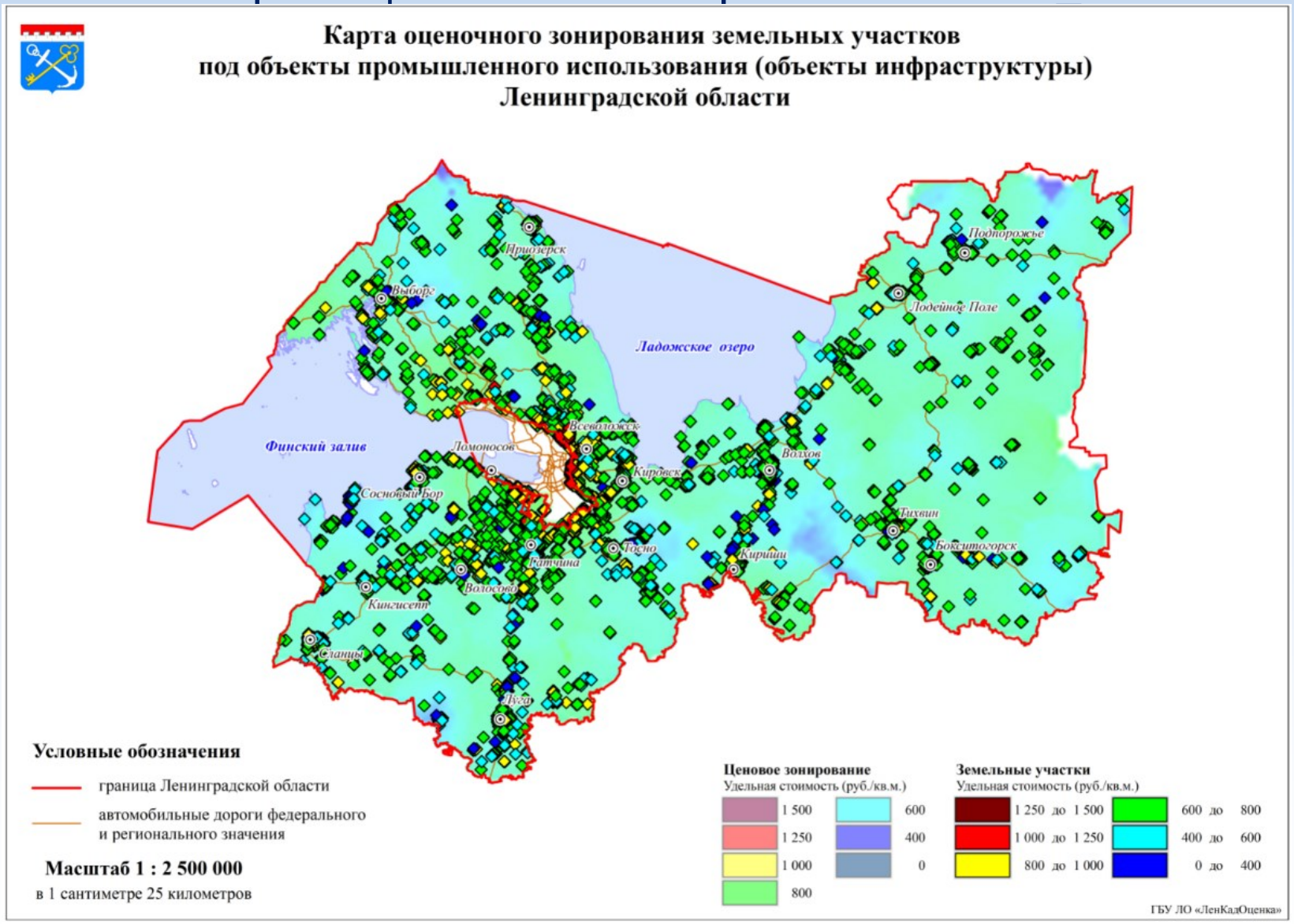


Карта цен предложений ЗУ под объекты промышленного использования (объекты инфраструктуры)



Карта цен предложений ЗУ под объекты промышленного использования (объекты инфраструктуры), использованные в модели

Карта оценочного зонирования ПРОМ ЗУ



Укрупненный сравнительный анализ результатов ГКО (на примере 6 сегмента)

Категория, Сегмент (Оценочная группа)	Кол-во Объектов оценки, ед.	Кол-во рыночных данных, ед.	Диапазон рыночных данных, руб./кв. м	Диапазон рассчитанных УПКС, руб./кв. м
Земли сельхозназначения Промышленное использование (ПРОМ-1, ПРОМ-2)	479	551	53,00 – 6 839,00	4,56 – 1 273,22
Земли населенных пунктов Промышленное использование (ПРОМ-1, ПРОМ-2)	13 611			4,78 – 2 214,81

Предварительные результаты ГКО-2019

Минимально возможный уровень КС ЗУ вне зависимости от ВРИ и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на ЗУ

Смоделированная исходя из затрат на межевание и оформление прав участков, площадью 0,02 кв.м составила 35 000 руб. за участок или 1,75 млн руб./кв.м

Соотношение смоделированной стоимости этих участков и действующей кадастровой стоимости (12,87 руб./кв.м) составило 135 975,14

№ п/п	Категория, Оценочная группа	Кол-во Объектов оценки, ед.	Кол-во рыночных данных, ед.	Диапазон рыночных данных, руб./кв. м	Диапазон рассчитанных УПКС, руб./кв. м
1.1	Земли сельхозназначения «Сельхозиспользование»	24 423	409	2,00 – 47,00	2,93 – 8,74
1.2	Земли населенных пунктов «Сельхозиспользование»	2 934			3,85 – 8,22
1.3	Земли сельхозназначения «Сельхозпроизводство»	17 907	1 020	2,00 – 200,00	4,56 – 188,97
1.4	Земли населенных пунктов «Сельхозпроизводство»	1 104			4,56 – 188,97

Сравнительный анализ действующей и рассчитанной кадастровых стоимостей (на примере 13 сегмента (ИЖС, СОД))

Категория земель, сегмент (группа)	Кол-во Объектов оценки, ед.	Действующая кадастровая стоимость (КСд)		Рассчитанная кадастровая стоимость (КСр)*		КСр/КСд, %
		Суммарная КСд, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	Суммарная КСр, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	
Земли сельхозназначения, до 90 км от СПб	435 018	349 719	0,00 – 148 268,97	673 034	150,50 – 2 432,60	↑ 192,45%
Земли населенных пунктов, до 90 км от СПб	324 081	247 831	0,00 – 3 370 900,00	443 609	150,50 – 2 771,70	↑ 178,99%
Земли сельхозназначения, от 150 км от СПб	14 483	5 244	0,00 – 1 768,39	3 015	33,17 – 483,39	↓ 57,49%
Земли населенных пунктов, от 150 км от СПб	101 027	19 432	0,00 – 3 024,25	20 348	42,42 – 584,90	↑ 104,71%

* без учета значений кадастровой стоимости, рассчитанных исходя из затрат на межевание

Сравнительный анализ действующей и рассчитанной кадастровых стоимостей (на примере 1 и 6 сегментов, с/х)

Категория земель, сегмент (группа)	Кол-во Объектов оценки, ед.	Действующая кадастровая стоимость (КСд)		Рассчитанная кадастровая стоимость (КСр)		КСр/КСд, %
		Суммарная по участкам, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	Суммарная по участкам, млн. руб.	Диапазон значений, руб./ кв. м	
Земли с/х назначения, СХИ-1	24 392	241 430	0,00 – 349 002,97	96 081	3,85 – 7,22	↓ 39,80%
Земли населенных пунктов, СХИ-1	2 919	4 375	0,00 – 4 641,72	378	3,85 – 7,22	↓ 8,64%
Земли с/х назначения, СХП	17 904	23 335	0,00 – 5 846 522,03	40 626	4,56 – 188,97	↑ 174,10%
Земли населенных пунктов, СХП	1 108	29 998	0,00 – 3 064,09	3 645	4,56 – 188,97	↓ 12,15%

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
д. 68, лит. А, оф. 517
www.lenkadastr.ru
info@lenkadastr.ru