

- **Тема:** Проблемы и пути решения выявленные при
оценке земель промышленности

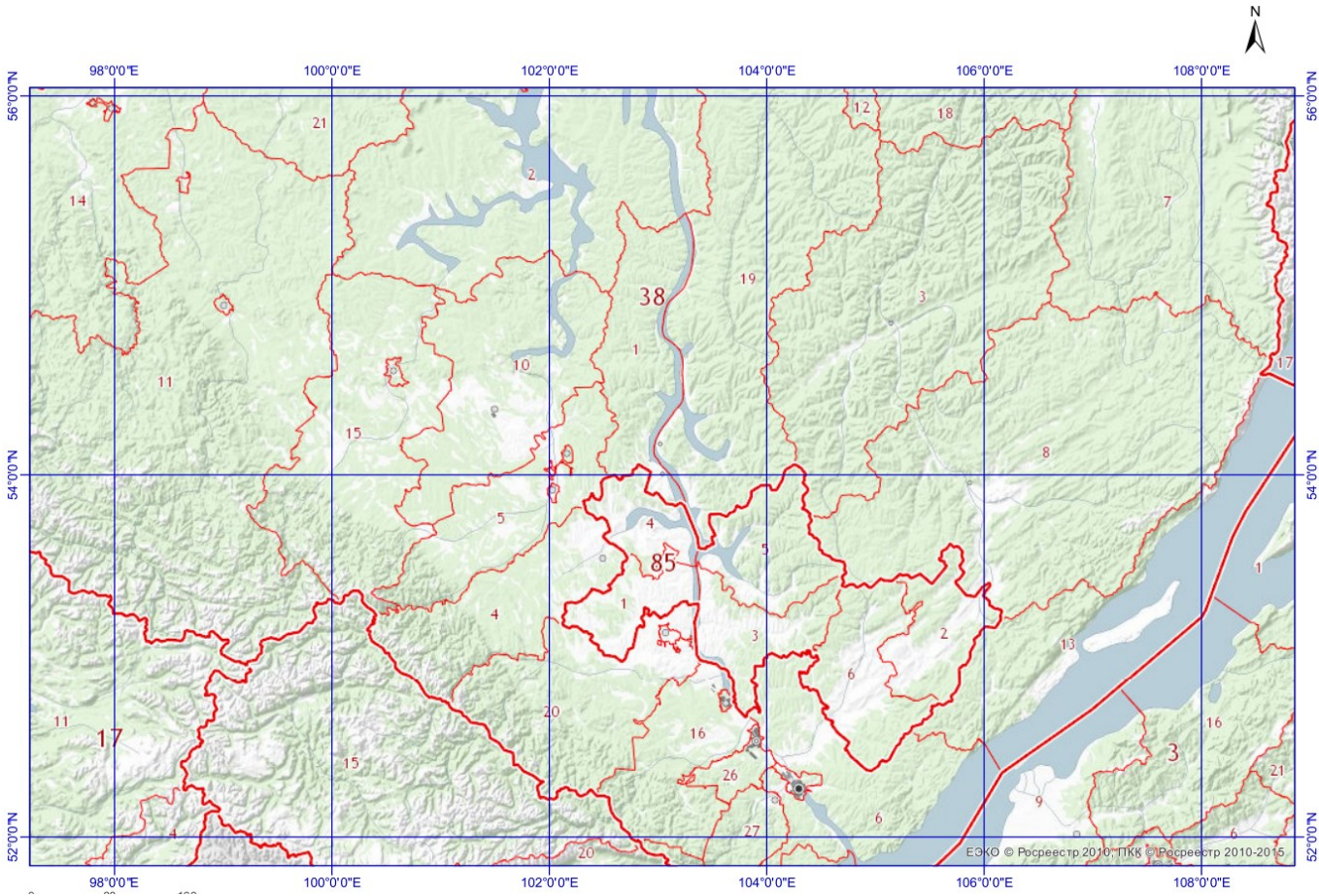
27.02.2019

Анастасия Александровна Раковская
Директор ОГБУ «ЦГКО» Иркутской области



ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Постановление Правительства Иркутской области от 09.10.2017 №642-пп «О проведении Государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области»



ПРОМ	2018
НП	2020
ООТ	2020
ЛФ	2020
ОКС	2021
СХ	2022

Крупнейшие промышленные предприятия

АО «Ангарская
нефтехимическая
компания» - АНХК

ОАО «Братский
лесопромышленный
комплекс» - БЛПК

ОАО «РУСАЛ Братский
алюминиевый завод» -
БрАЗ

ПАО "Коршуновский ГОК

ПАО «Иркутский
алюминиевый завод» -
ИркАЗ

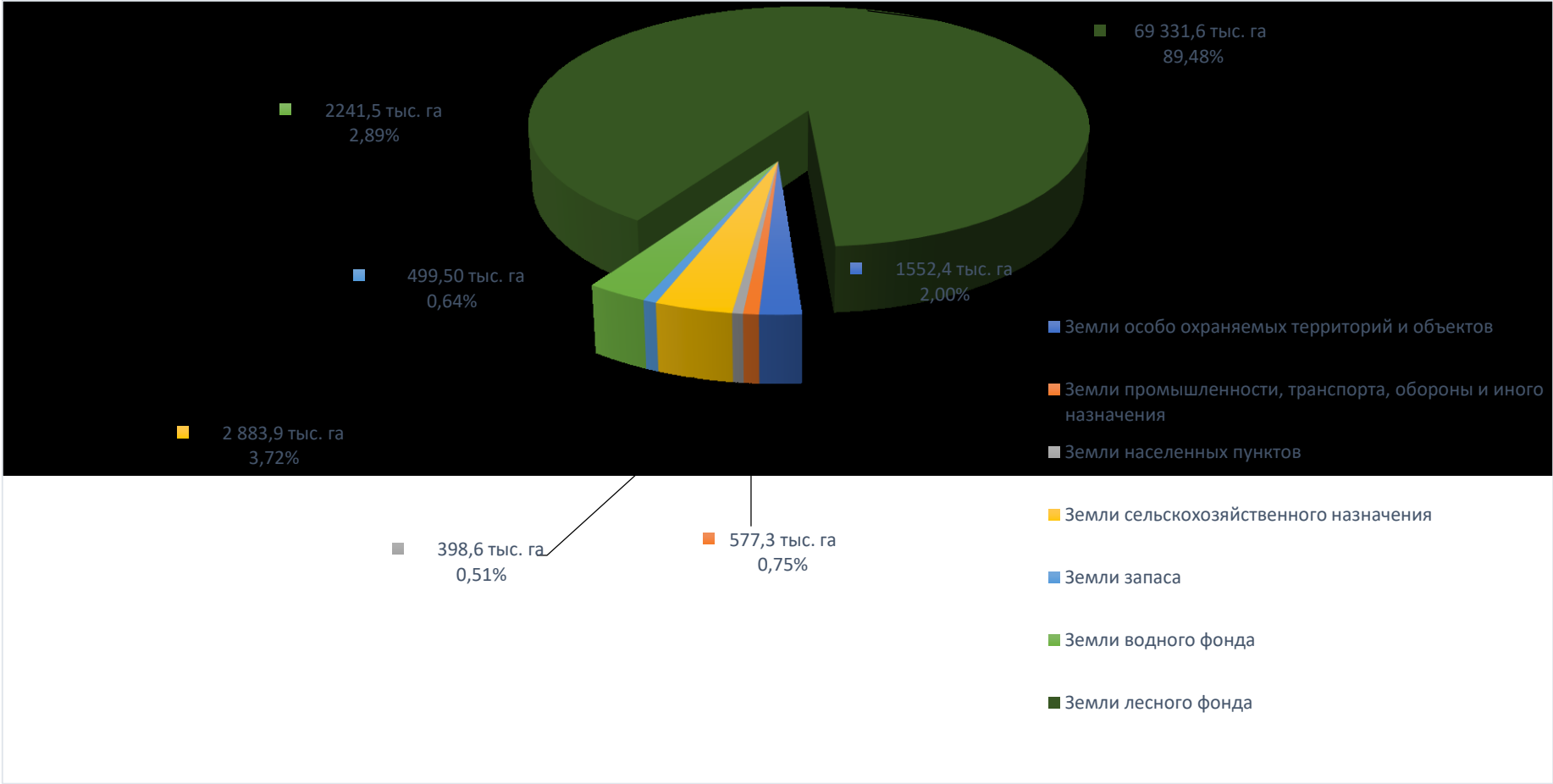
ООО «Иркутская нефтяная
компания» - ИНК

ООО «Газпром добыча
Иркутск»

ПАО «Научно-
производственная
корпорация «Иркут»

АО «Группа «Илим»

Категории земель



Налоговая база



кадастровая стоимость
земельных участков по
состоянию на 1 января
года, являющегося
налоговым периодом.

В результате работ по кадастровой оценке недвижимости, определяется, адекватная рыночной стоимости кадастровая стоимость объектов налогообложения, применяемая в качестве налоговой базы.

Предложения

- Рассмотрение более активного взаимодействия между Исполнителем работ по определению кадастровой стоимости(ГБУ) и органами власти, имеющими информационные ресурсы, для повышения качества ГКО, путем заключения соглашений о сотрудничестве.
- Размещение на сайте ГБУ калькулятора расчета земельного налога.
- Разъяснение и информирование о возможностях предусмотренных статьями №14, 20 и 21 ФЗ 237, путём размещения сведений в информационных роликах с последующей трансляцией в СМИ

Сбор информации

Базы данных агентств недвижимости

Периодические печатные издания – копии периодических печатных изданий, отражающих текст объявления, дату и номер печатного издания

Сайты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – копии (образы) страниц сайта, отражающих текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления

Торги по предоставлению объектов недвижимости

АИС «Мониторинг рынка недвижимости»

Обработка информации

Описание объекта аналога	Адрес	Вид	Район	Город	Код КЛАДР	Населенный пункт	Улица	Код КЛАДР улицы	Текст объявления
00000076	Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Таежная	2001001000	Р-н Иркутский		3800100079600	р.п. Маркова	ул. Таежная (Изумрудный мкр.)	38001000796021200	Участок 5,89 сотки в коттеджном поселке Изумрудный, расположенный в экологически чистом месте. Свежий
00000081	Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Таежная	2001001000	Р-н Иркутский		3800100079600	р.п. Маркова	ул. Таежная (Изумрудный мкр.)	38001000796021200	Участок 5,16 сотки в коттеджном поселке Изумрудный, расположенный в экологически чистом месте. Свежий
00000126	Иркутск, Правобережный, Угольный проезд, 80А	2001001000		г. Иркутск	3800000300000		пр. Угольный	38000003000060500	Продажа земельного участка в хорошем районе города. Подходит под жилую и коммерческую (получение ОД-1)
00000128	Иркутский район, Позитив коттеджный поселок	2001001000	Р-н Иркутский		3800100044800	11 км Качугского тракта			Рельефный участок с естественным уклоном для амбициозных строительных проектов. Благодаря возвышению над
00000140	Иркутский район, Маркова рп, Березовый микрорайон, ул. Кольцевая	2001001000	Р-н Иркутский		3800100079600	р.п. Маркова	ул. Кольцевая (Березовый мкр.)	38001000796024700	АН Галерея гарантирует безопасность и полное юридическое сопровождение сделки купли-продажи земельных
00000141	Иркутск, Октябрьский, Виллюйская ул., 147	2001001000		г. Иркутск	3800000300000		ул. Виллюйская	38000003000008700	Продается земельный участок (ИЖС) площадью 21 сотка, в черте города по улице Виллюйская (п. Копай). На участке
00000172	Иркутский район, Еловый поселок	2001001000	Р-н Иркутский		3800100012700	н.п. Еловый	ул. Ручьевая	38001000127000500	Продам участок в п. Еловый 17 км. Байкальского тракта, левая сторона. кадастр номер:
00000245	Иркутский район, Куда деревня, ул. Ангарская	2001001000	Р-н Иркутский		3800100006500	с. Хомутово	ул. Ангарская	38001000065011500	Участок в Хомутово, ул. Ангарская. 934 кв.м, ИЖС, ровный, не огороженный. Есть разрешение на строительство, на
00000254	Шелеховский район, Баклаши село, Березовая ул.	2001001000	р-н Шелеховский		3802700000200	с. Баклаши	ул. Березовая	38027000002000400	Ровный участок, удобное месторасположение, адекватная цена
00000314	Иркутский район, Хомутово коттеджный поселок	2001001000	Р-н Иркутский		3800100006500	с. Хомутово	ул. Сельская	38001000065010000	Продам участок в Хомутово (Западный) - ОЧЕНЬ ХОРОШЕЕ МЕСТО!!! Участок
00000321	Иркутск, Правобережный, Озерное СНТ, ул. 8-я, 179	2001001000		г. Иркутск	3800000300000		СНТ Озерное	38000003000079700	расположен недалеко от центрального Продаётся участок 8 соток в садоводстве Озерное 5 км Александровского тракта ,в собственности.
00000336	Иркутский район, Еловый поселок	2001001000	Р-н Иркутский		3800100012700	н.п. Еловый			Здравствуйте, предлагаю вашему вниманию земельные участки. 14сот-500 000р 23сот-600 000р 23сот-600 000р
00000358	Иркутск, Правобережный, Карпинская ул.	2001001000		г. Иркутск	3800000300000		ул. Карпинская	38000003000023000	Продам участок в собственности под ИЖС. Рельефная местность. 38:36:000014:7782
00000374	Иркутск, Правобережный, Курортная ул.	2001001000		г. Иркутск	3800000300000		ул. Курортная	38000003000028300	Продам земельный участок общей площадью 15 соток по ул. Курортной. Разрешенное использование
00000389	Эхирит-Булагатский район, Усть-Ордынский поселок	2001001000	р-н Эхирит-Булагатский		3813300000100	п. Усть-Ордынский			Продаётся 15 Га Урочище Агрокомплекс В границах поселка, электричество Любая форма расчета Кад. Номер
00000414	Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный микрорайон, ул. Центральная	2001001000	Р-н Иркутский		3800100079600	р.п. Маркова	ул. Центральная (Изумрудный мкр.)	38001000796020900	Продается земельный участок Иркутский р-н, п.Березовка, ул.Центральная уч.36, площадью 1518 кв.м.
00000432	Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 86	2001001000		г. Иркутск	3800000300000		ул. Гоголя	38000003000012300	городской округ Иркутск, Свердловский округ, улица Гоголя 86, продается участок, 12 соток, Уважаемые Покупатели!!!

Список ценообразующих факторов

Органы местного самоуправления	Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ (г. Иркутск); км.
	Расстояние от населенного пункта до административного центра муниципального района, км.
	Наличие в населенном пункте ж/д вокзалов, станции, платформ
	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)
	Круглогодичная транспортная доступность (наземным транспортом)
	Наличие в населенном пункте магазинов, школ, медицинских учреждений, дошкольных образовательных учреждений
	Обеспеченность населённого пункта инженерными коммуникациями(централизованное газо/водо/электро/тепло-снабжение, канализация)
	Наличие зоны особого режима использования (свалки, военные полигоны, кладбища, скотомогильники, тюрьмы, очистные сооружения, ТЭЦ, прочее)
	Численность населения в населенном пункте, чел.
	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта
	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, руб.
	Выручка от реализации продукции, работ, услуг в целом по району, млн.руб.
	Введено в действие общей площади жилья
Министерство строительства, дорожного хозяйства Иркутской области	Наличие сервитутов, установленных в отношении земельных участков
	Значение интенсивности транспортного потока
СанПин 2.2.1/2.1.1.-14	
	Размер Санитарно-защитной зоны
Постановления Правительства Иркутской области	
	УПКС граничащих земельных участков

Сегментация

Сегментация объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования*

С изменениями и дополнениями от:

9 августа 2018 г.



Наименование вида использования	Код расчета вида использования	Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков)
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"	01:000	1.0
Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 - 01.060	01:010	1.1
Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	01:020	1.2
Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	01:030	1.3
Овощеводство в открытом грунте	01:031	1.3
Овощеводство тепличное	01:032	1.3

Неоднозначность ВРИ

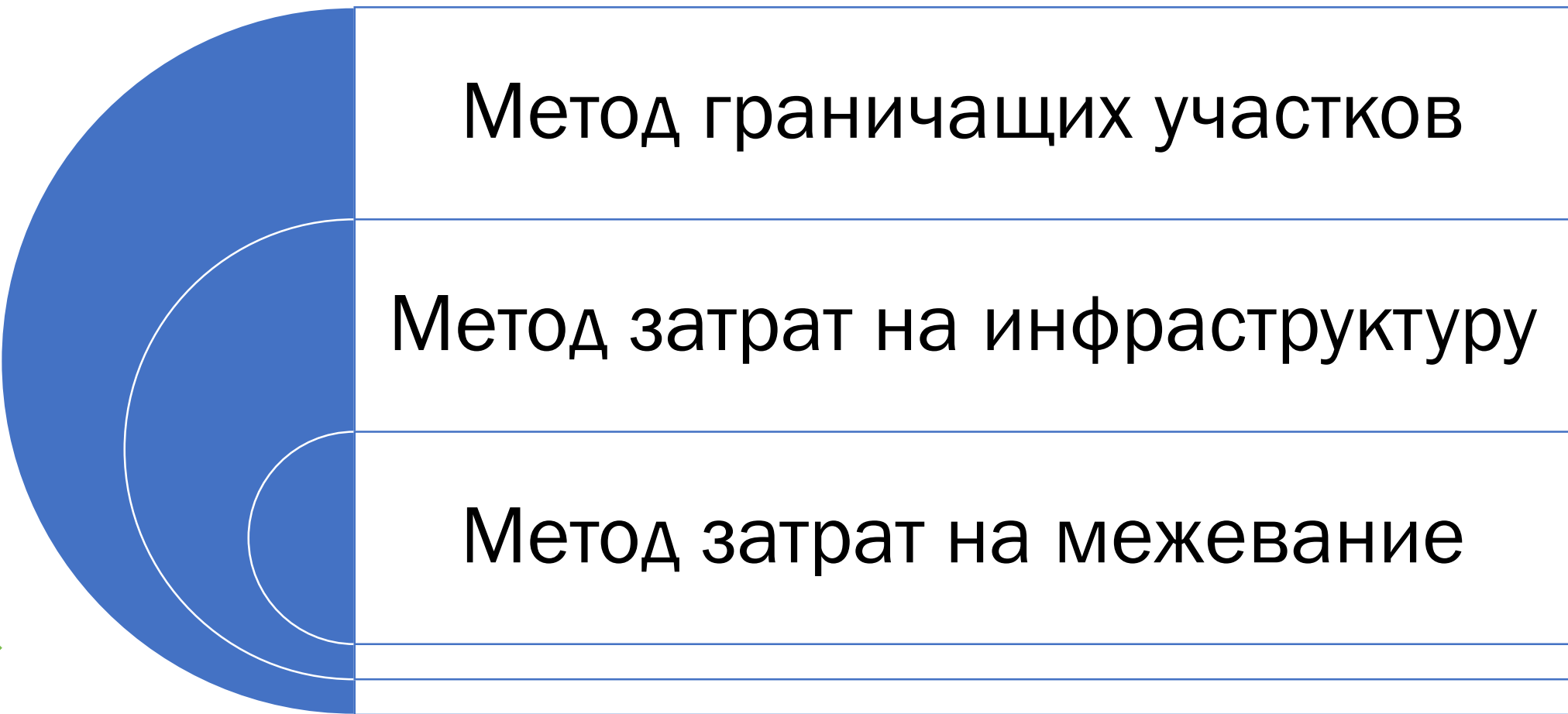
По правообладателю(арендатору)

По ОКС расположенным на данном ЗУ

По данным публичной карты

ВАЖНО!

*«Согласование кодов видов расчета с ОМС и последующее
подписание посредством ЭЦП.»*



Метод граничащих участков

Метод затрат на инфраструктуру

Метод затрат на межевание

Метод граничащих участков

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Кадастровый номер	Код расчета вида использования	Площадь	Категория земельных участков, граничащих с оцениваемым земельным участком	УПКС земельных участков, граничащих с оцениваемым участком	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	
4				Земли сельскохозяйственного назначения	1,74			
5	38:00:000000:108	07:020	15601	Земли лесного фонда	0,64	0,64	9 984,64	
6	38:00:000000:109	07:020	81045	Земли лесного фонда	0,64	0,64	51 868,80	
7	38:00:000000:110	07:020	5583	Земли сельскохозяйственного назначения	1,47	1,47	8 207,01	
8	38:00:000000:134	07:020	22174	Земли лесного фонда	0,55	1,42	31 487,08	
9				Земли сельскохозяйственного назначения	1,74			
10				Земли сельскохозяйственного назначения	1,97			
11	38:00:000000:227	07:010	38551	Земли населенных пунктов	69,75	35,61	1 372 801,11	
12				Земли сельскохозяйственного назначения	1,47			
13	38:00:000000:321	07:020	17400	Земли населенных пунктов	37,69	13,33	231 942,00	
14				Земли сельскохозяйственного назначения	1,74			
15				Земли лесного фонда	0,55			
16	38:00:000000:383	03:011	28	Земли сельскохозяйственного назначения	2,01	2,01	56,28	
17	38:00:000000:413	07:020	120539	Земли лесного фонда	0,59	13,41	1 616 427,99	
18				Земли населенных пунктов	38,08			
19				Земли сельскохозяйственного назначения	1,56			
20	38:00:000000:437	07:020	38742	Земли лесного фонда	0,57	7,43	287 853,06	
21				Земли сельскохозяйственного назначения	1,97			

Метод затрат на инфраструктуру

$$C_{оо} = (C_{оа} + K1 + K2) * S_{з\gamma}$$

- $C_{оо}$ – рыночная стоимость земельного участка – объекта оценки для целей установления кадастровой стоимости;
- $C_{оа}$ – удельная средняя стоимость объектов-аналогов;
- $K1$ – корректировка на вид использования (возникающая в силу различия в сроках освоения земельных участков различных видов использования);
- $K2$ – корректировка на учет экологических требований;
- $S_{з\gamma}$ – площадь оцениваемого земельного участка.

Метод затрат на межевание



Вывод

Легитимность информации

Возможность дальнейшего использования

Унифицирование информации

ФЗ №222 от 03.03.2018 (правила установления СЗЗ)

Сопоставимость с рыночными данными

Однозначность понимания

Защищённость данных

Спасибо за внимание



Скачать презентацию в *.pdf