# Установление кадастровой стоимости в размере рыночной

Статистика отчетов об оценке РС



# Источник информации

- 1. Анализ был проведен по открытым данным, размещенным на сайте <u>Росреестра</u> (раздел «ОТЧЕТЫ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ»).
- 2. Анализ выполнялся по отчетам, размещенным на сайте Росреестра по состоянию на 05.06.2018 г. Сами отчеты не скачивались (за исключением отдельных примеров), в анализе использовалась только данные, представленные в реестрах.
- 3. Анализ сделан только по отчетам об оценке земельных участков. Отчеты по оценке ОКСов не анализировались.

# Дисклеймер

- 1. В любом реестре с большим количеством записей возможны ошибки и неточности. Естественно, они могут (и наверняка содержатся) и в анализируемых данных. Но учитывая общее количество отчетов, такие ошибки не должны кардинально сказаться на рассчитанных показателях.
- 2. В реестре могут присутствовать несколько записей, относящихся к одному кадастровому номеру. Например, по земельному участку 51:20:0003186:33 отчет №213/08-14 от 25.08.2014 г. был загружен 6 раз (Ссылка 1, Ссылка 2, Ссылка 3, Ссылка 4, Ссылка 5, Ссылка 6). Такие участки удалялись (оставлялась только одна из записей).

# Динамика участков по годам: количество



<sup>\* -</sup> на Росреестр загружены отчеты об оспаривании 110 811 земельных участков. В одном отчете может определятся стоимость нескольких участков. Общее количество отчетов 70 246.

22.06.2018



# Динамика количества участков по месяцам ожидаемые всплески в декабре



# Динамика участков по годам: площадь (га)





22.06.2018

### Распределение отчетов по регионам

#### Топ-20 по количеству участков

Регион	Количество отчетов	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв.м
Челябинская область	10 927	161 294 892 919	1 913 541 291
Московская область	8 193	406 583 829 745	381 518 289
Орловская область	7 402	39 453 843 851	7 429 454 978
Нижегородская область	5 734	81 332 384 177	274 865 532
Кемеровская область	4 941	39 703 500 989	213 115 316
Пермский край	4 252	75 085 308 806	237 491 720
Брянская область	3 865	86 905 141 644	1 607 258 186
Волгоградская область	3 777	58 788 470 082	1 467 174 245
Саратовская область	3 532	28 593 968 827	1 981 409 322
Тверская область	2 921	22 002 521 930	153 236 862
Иркутская область	2 441	48 871 097 746	182 638 779
Свердловская область	2 360	54 254 218 594	500 244 391
Вологодская область	2 098	8 857 882 835	20 684 518
Республика Башкортостан	2 079	36 588 311 078	43 557 704
Москва	1 922	1 009 919 831 800	71 452 771
Курская область	1 810	15 394 984 107	108 799 980
Курганская область	1 774	4 189 672 574	3 136 884 487
Смоленская область	1 662	9 765 064 346	212 823 866
Алтайский край	1 654	10 082 786 639	136 840 103
Оренбургская область	1 629	20 836 195 143	1 694 113 190

#### Топ-20 по площади

Регион	Количество отчетов	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв. м
Орловская область	7 402	39 453 843 851	7 429 454 978
Курганская область	1 774	4 189 672 574	3 136 884 487
Ставропольский край	477	15 510 227 339	2 155 677 660
Саратовская область	3 532	28 593 968 827	1 981 409 322
Челябинская область	10 927	161 294 892 919	1 913 541 291
Оренбургская область	1 629	20 836 195 143	1 694 113 190
Пензенская область	777	644 539 711 299	1 633 162 576
Брянская область	3 865	86 905 141 644	1 607 258 186
Волгоградская область	3 777	58 788 470 082	1 467 174 245
Тамбовская область	1 095	9 423 844 588	1 352 969 659
Приморский край	1 322	33 604 854 123	944 531 918
Республика Хакасия	1 385	11 940 605 330	827 812 877
Новосибирская область	1 488	17 837 660 049	689 355 470
Ульяновская область	847	13 520 980 131	585 250 860
Свердловская область	2 360	54 254 218 594	500 244 391
Амурская область	1 276	9 133 095 797	478 037 868
Московская область	8 193	406 583 829 745	381 518 289
Астраханская область	770	6 642 164 252	369 678 356
Ненецкий АО	53	932 717 685	305 454 110
Нижегородская область	5 734	81 332 384 177	274 865 532

22.06.2018



# Распределение отчетов по регионам

#### Топ-20 по кадастровой стоимости

Регион	Количество отчетов	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв.м
Москва	1 922	1 009 919 831 800	71 452 771
Пензенская область	777	644 539 711 299	1 633 162 576
Московская область	8 193	406 583 829 745	381 518 289
Челябинская область	10 927	161 294 892 919	1 913 541 291
Краснодарский край	1 424	146 902 080 104	240 186 818
Брянская область	3 865	86 905 141 644	1 607 258 186
Нижегородская область	5 734	81 332 384 177	274 865 532
Пермский край	4 252	75 085 308 806	237 491 720
Удмуртская Республика	1 280	67 466 951 957	38 590 955
Волгоградская область	3 777	58 788 470 082	1 467 174 245
Свердловская область	2 360	54 254 218 594	500 244 391
Иркутская область	2 441	48 871 097 746	182 638 779
Кемеровская область	4 941	39 703 500 989	213 115 316
Орловская область	7 402	39 453 843 851	7 429 454 978
Республика Башкортостан	2 079	36 588 311 078	43 557 704
Тюменская область	886	33 640 782 094	67 506 230
Приморский край	1 322	33 604 854 123	944 531 918
Ростовская область	701	32 924 320 283	42 789 812
Самарская область	827	30 374 092 404	40 937 135
Саратовская область	3 532	28 593 968 827	1 981 409 322

#### Топ-20 по удельной стоимости (на 1 кв. м)

Регион	Количество отчетов	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв. м
Пензенская область	777	644 539 711 299	1 633 162 576
Москва	1 922	1 009 919 831 800	71 452 771
Республика Северная Осетия	15	3 423 023 959	2 084 834
Краснодарский край	1 424	146 902 080 104	240 186 818
Санкт-Петербург	74	6 576 343 925	3 044 205
Удмуртская Республика	1 280	67 466 951 957	38 590 955
Воронежская область	254	13 218 206 960	20 088 706
Республика Татарстан	90	4 553 492 729	9 232 301
Московская область	8 193	406 583 829 745	381 518 289
Ростовская область	701	32 924 320 283	42 789 812
Ленинградская область	14	643 404 000	3 171 577
Рязанская область	392	17 440 282 912	41 396 675
Тюменская область	886	33 640 782 094	67 506 230
Самарская область	827	30 374 092 404	40 937 135
Республика Дагестан	221	7 705 242 165	3 854 713
Ставропольский край	477	15 510 227 339	2 155 677 660
Республика Саха (Якутия)	544	15 100 766 595	39 411 720
Приморский край	1 322	33 604 854 123	944 531 918
Омская область	345	8 517 193 176	18 965 829
Белгородская область	85	1 970 650 637	1 886 170

22.06.2018



# Распределение отчетов: регион и категория

#### Топ-20 по количеству участков

Земли населенных пу	унктов	Земли промышленности, з транспорта, связи, радиовещан информатики, земли для о космической деятельности, зе безопасности и земли иного назначения	ия, телевидения, беспечения емли обороны,	Земли сельскохозяйственног	го назначения	Земли водного фонда; Земли за лесного фонда; Земли особо оз территорий и объектов; Кате установлена	храняемых
Челябинская область	9 434	Московская область	459	Орловская область	6 208	Московская область	282
Нижегородская область	5 150	Кемеровская область	458	Московская область	3 786	Нижегородская область	122
Кемеровская область	4 457	Челябинская область	320	Курганская область	1 394	Республика Мордовия	72
Пермский край	3 995	Иркутская область	181	Челябинская область	1 109	Челябинская область	64
Московская область	3 666	Пермский край	171	Новосибирская область	988	Республика Карелия	36
Волгоградская область	3 630	Архангельская область	146	Псковская область	914	Республика Алтай	34
Брянская область	3 054	Брянская область	96	Брянская область	708	Республика Хакасия	29
Саратовская область	2 889	Нижегородская область	94	Саратовская область	562	Иркутская область	28
Тверская область	2 567	Курская область	60	Нижегородская область	368	Костромская область	28
Свердловская область	2 296	Саратовская область	60	Пензенская область	340	Удмуртская Республика	28
Иркутская область	2 228	Тамбовская область	59	Приморский край	336	Алтайский край	23
Вологодская область	2 038	Калужская область	58	Тверская область	334	Калужская область	23
Москва	1 922	Псковская область	56	Калужская область	323	Саратовская область	21
Республика Башкортостан	1 877	Вологодская область	52	Тамбовская область	272	Волгоградская область	18
Курская область	1 714	Республика Башкортостан	44	Оренбургская область	179	Краснодарский край	18
Алтайский край	1 609	Рязанская область	44	Республика Башкортостан	153	Кемеровская область	14
Смоленская область	1 608	Ямало-Ненецкий АО	44	Ярославская область	139	Приморский край	12
Оренбургская область	1 425	Тульская область	43	Республика Карелия	104	Тюменская область	10
Мурманская область	1 414	Удмуртская Республика	42	Волгоградская область	103	Тверская область	9
Республика Хакасия	1 303	Калининградская область	41	Ульяновская область	91	Кабардино-Балкарская Республика	8



## Распределение отчетов: регион и категория

Топ-20 по общей площади (в таблице приведена сумма по площади, кв. м)

Земли населенных г	Земли населенных пунктов		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли сельскохозяйственного назначения		ли запаса; Земли бо охраняемых Категория не а
Челябинская область	185 533 187	Свердловская область	153 196 056	Орловская область	7 410 146 417	Краснодарский край	58 874 885
Московская область	116 740 166	Волгоградская область	117 601 033	Курганская область	3 132 271 763	Московская область	23 569 191
Кемеровская область	115 582 313	Кемеровская область	95 247 889	Ставропольский край	2 145 631 369	Нижегородская область	4 218 980
Нижегородская область	111 016 602	Мурманская область	64 126 369	Саратовская область	1 937 207 153	Калужская область	3 453 536
Волгоградская область	106 994 465	Иркутская область	62 621 980	Челябинская область	1 699 672 643	Челябинская область	3 175 308
Иркутская область	72 286 688	Хабаровский край	47 167 728	Оренбургская область	1 653 344 220	Саратовская область	1 700 562
Москва	71 452 771	Московская область	43 488 973	Пензенская область	1 621 374 813	Алтайский край	1 681 382
Свердловская область	68 629 101	Костромская область	37 774 566	Брянская область	1 551 218 091	Костромская область	1 670 683
Пермский край	65 494 345	Челябинская область	25 160 153	Тамбовская область	1 333 580 556	Республика Алтай	1 660 377
Тюменская область	59 050 037	Астраханская область	24 499 272	Волгоградская область	1 241 717 202	Орловская область	1 658 823
Брянская область	51 293 267	Республика Саха (Якутия)	23 899 540	Приморский край	902 922 098	Иркутская область	1 584 233
Саратовская область	41 500 814	Пермский край	15 697 201	Республика Хакасия	805 751 171	Удмуртская Республика	1 333 722
Самарская область	40 937 135	Курская область	9 898 978	Новосибирская область	675 085 185	Тюменская область	1 237 562
Приморский край	38 075 383	Нижегородская область	8 370 644	Ульяновская область	553 873 464	Новгородская область	1 226 239
Тверская область	37 445 330	Архангельская область	7 598 607	Амурская область	463 486 326	Приморский край	1 094 776
Оренбургская область	37 015 845	Ульяновская область	7 582 288	Астраханская область	334 807 499	Республика Хакасия	1 060 273
Республика Башкортостан	36 306 197	Тульская область	7 553 644	Ненецкий АО	304 418 990	Республика Карелия	1 059 042
Хабаровский край	32 983 731	Тамбовская область	7 502 318	Свердловская область	278 123 215	Кемеровская область	973 886
Курская область	32 827 507	Тюменская область	6 978 631	Московская область	197 719 959	Пермский край	907 709
Краснодарский край	29 349 310	Краснодарский край	6 741 582	Смоленская область	187 698 941	Ленинградская область	883 778

22.06.2018



## Распределение отчетов: регион и категория

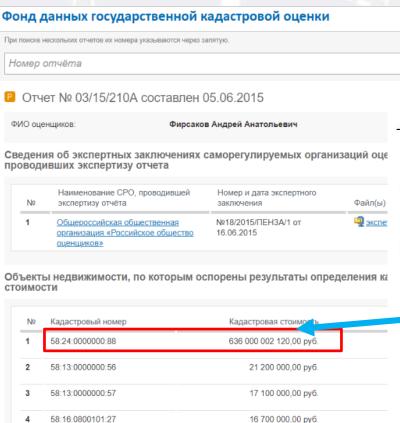
Топ-20 по кадастровой стоимости (в таблице приведена сумма по кадастровой стоимости, руб.)

Земли населенны		Земли промышленности, энергетики, гранспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли сельскохозяйственного назначения		Земли водного фонда; Земли запаса; Земли лесного фонда; Земли особо охраняемых территорий и объектов; Категория не установлена	
Москва	1 412 462 719 464	Московская область	64 535 328 668	Московская область	37 379 488 751	Московская область	28 748 901 562
Московская область	285 163 715 029	Мурманская область	7 027 971 809	Орловская область	27 489 399 172	Краснодарский край	2 741 293 583
Челябинская область	134 638 921 135	Кемеровская область	6 940 898 563	Ставропольский край	9 653 142 873	Костромская область	576 287 078
Краснодарский край	105 591 276 495	Краснодарский край	5 346 571 530	Курганская область	4 648 590 879	Нижегородская область	571 519 409
Пермский край	72 403 330 365	Иркутская область	4 144 423 208	Брянская область	4 001 885 952	Челябинская область	346 957 789
Свердловская область	55 628 797 101	Астраханская область	3 278 547 738	Псковская область	3 610 540 940	Калужская область	316 888 100
Нижегородская область	50 069 065 548	Хабаровский край	2 486 502 138	Тамбовская область	2 817 917 707	Иркутская область	276 332 218
Волгоградская область	49 551 933 840	Пермский край	2 184 839 171	Оренбургская область	2 646 259 560	Кабардино-Балкарская Республика	275 878 859
Республика Башкортостан	42 044 399 275	Волгоградская область	2 028 907 085	Челябинская область	2 623 590 144	Алтайский край	227 364 697
Тюменская область	35 658 714 428	Калужская область	1 995 647 834	Пензенская область	2 491 840 517	Ленинградская область	189 659 000
Мурманская область	34 389 366 507	Свердловская область	1 747 474 342	Волгоградская область	1 925 250 415	Тюменская область	158 770 597
Ростовская область	33 699 543 294	Челябинская область	1 434 957 380	Калужская область	1 872 472 504	Тверская область	139 695 492
Кемеровская область	33 149 960 451	Курская область	1 209 956 330	Приморский край	1 872 253 066	Республика Карелия	123 089 000
Иркутская область	32 528 311 321	Республика Башкортостан	1 202 613 428	Саратовская область	1 559 907 772	Новгородская область	103 859 000
Приморский край	32 077 548 831	Архангельская область	903 162 361	Новосибирская область	1 229 143 821	Саратовская область	102 644 958
Удмуртская Республика	31 737 060 886	Нижегородская область	863 015 493	Краснодарский край	909 850 624	Республика Алтай	90 358 900
Оренбургская область	29 227 340 371	Костромская область	845 868 068	Ульяновская область	717 569 585	Волгоградская область	75 326 860
Тверская область	27 079 581 783	Новосибирская область	804 797 436	Республика Хакасия	686 459 901	Приморский край	71 199 572
Самарская область	22 439 819 676	Тамбовская область	795 373 131	Амурская область	653 536 854	Ульяновская область	65 913 496
Курская область	22 080 324 464	Воронежская область	779 362 300	Нижегородская область	553 770 897	Удмуртская Республика	60 837 568



# Самый дорогой объект – техническая ошибка!

Найти



🔇 СЕРВИСЬ
-----------

Справочная информация по объектам недвижимости в

Отчет об оценке 03/15/210А

2

Nº π/π.	Кадастровый номер	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
8	58:16:0831001:49	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир СПК "Вперед". Почтовый адрес ориентира: Пензенская обл., Лунинский р-н, СПК "Вперед"	16 471 207	18 600 000
9	58:16:0800101:27	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Пензенская обл., Лунинский район, СПК "Заря". Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Лунинский	14 839 426	16 700 000
10	58:24:0000000:88	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир с. Загоскино. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р.н Пензенский	60 421 300	63 700 000
11	58:24:0000000:89	установлено относительно ориентира, расположенного в година участка. Ориентир с. Ермоповка Сориентира: обл. Поческая администрация	108 267 800	114 000 000
12	58:16:0810101:38	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир СПК "Заря". Почтовый адрес ориентира: Пензенская обл., Лунинский р-н, СПК "Заря"	8 020 242	9 050 000
13	58:16:0900601:4	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир СПК "Вперед". Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Лунинский район, СПК "Вперед"	8 577 094	9 680 000

Полученная оценка выражает независимое суждение Оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, носит рекомендательный характер (ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ № 135 от 29.07.98г. в редакции от 08.03.2015 г.)) и может быть использована в качестве отправной точки при определении имущественных прав.

Источник (ссылка на отчет)

58:16:0900601:4

С уважением, Заместитель генерального директора ООО «Сура-Сервис»

М.В. Маслов

22.06.2018 Стр. 11



9 680 000,00 py6.

# Самые дорогие объекты по каждой категории\*

Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория ЗУ	Рыночная стоимость, руб.	Дата оценки	Кто выполнял оценку (компания, оценщик, СРО)
77:02:0016003:1	г Москва, ш Ярославское, вл 26, корпус 1-14	575 967	Земли населенных пунктов	16 899 192 552	01.01.14	ООО «Центр независимой экспертизы собственности», Марченкова Светлана Владимировна, СРО РАО
50:16:0201004:19	обл. Московская, муниципальное образование "Городской округ Черноголовка", г. Черноголовка	4 261 285	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	9 443 007 560	01.01.13	ГУП МО МОБТИ, Чистякова Инна Евгеньевна, СРО СВОД
26:02:000000:71	Ставропольский край, р-н Ипатовский, Территория Муниципального образования Красочного с/с	355 078 158	Земли сельскохозяйственного назначения	2 272 501 000	07.06.16	ИП Попова Ольга Викторовна, СРО СМАО
50:08:0000000:1586 79	Московская область, Истринский район, Павло- Слободское с/пос.	1 885 170	Земли особо охраняемых территорий и объектов	3 845 627 000	17.10.14	ООО «Независимая Экспертная Организация «Макс», Новиков Алексей Олегович, СРО РОО

<sup>\*</sup> В таблице приведены объекты с максимальной рыночной стоимостью для каждой категории ЗУ



# Самые большие участки по каждой категории\*

Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория ЗУ	Рыночная стоимость, руб.	Дата оценки	Кто выполнял оценку (компания, оценщик, СРО)	
34:03:000000:10	Волгоградская обл., г. Волгоград, п. Водный.	34 917 514	Земли населенных пунктов	25 771 000	20.01.16	ООО «Консалтинговая фирма «ЦЕНТР АНАЛИТИК», Пахомова Наталья Александровна, СРО РОО	
66:19:0000000:337	Свердловская область, Пригородный р-н, с восточной стороны МО г. Н.Тагил (Ленинский район) на восток 42км., по границе МО Верхнесалдинский городской округ	142 490 536	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	1 367 909 146	01.01.12	ООО «Уральский центр развития земельных отношений», Зелятдинова Зарема Бектемировна, СРО РАО	
26:02:000000:71	Ставропольский край, Ипатовский район, Территория Муниципального	355 078 158	255 070 150	Земли сельскохозяйственного	2 272 501 000	07.06.16	ИП Попова Ольга Викторовна, CPO CMAO
20.02.000000.71	образования Красочного сельсовет		назначения	299 820 000	01.01.12	ООО ЦЭС "Бизнес-Ресурс", Тупогузов Эдуард Викторович, СРО МСО	
23:13:1101000:54	Россия, Краснодарский край, Красноармейский район, х. Колос, примерно в 570 м по направлению на северо-восток от хутора	50 843 228	Земли особо охраняемых территорий и объектов	421 000 000	01.01.15	ИП Мелконов Анатолий Артемович, СРО РАО	

<sup>\*</sup> В таблице приведены объекты с максимальной площадью для каждой категории ЗУ



### Оценщики: самое большое количество отчетов

ФИО	СРО	Аттестат НИ *	Аттестат ДИ *	Аттестат Бизнес *	Количество отчетов
Бардокин Дмитрий Евгеньевич	MCO	да	нет	нет	134
Банин Сергей Николаевич	POO	да	нет	нет	126
Князев Даниил Александрович	POO	нет	нет	нет	88
Карпухин Андрей Викторович	ЭС	да	да	нет	82
Константинова Ольга Николаевна	POO	да	нет	нет	70
Локтев Павел Владимирович	MCO	нет	нет	нет	70
Грибанова Мария Сергеевна	MCO	да	нет	нет	69
Козырева Ольга Владимировна	POO	нет	нет	нет	66
Михайлова Валентина Владимировна	MCO	да	да	нет	61
Языков Анатолий Аркадьевич	POO	нет	нет	нет	60

<sup>\* -</sup>наличие аттестатов проверялось по реестру на 15.04.2018 г.



### Спасибо за внимание!

22.06.2018 Стр. 15