

**Предварительные результаты
государственной кадастровой оценки
земельных участков
на территории Псковской области
в 2021 году**

27 августа 2021 года

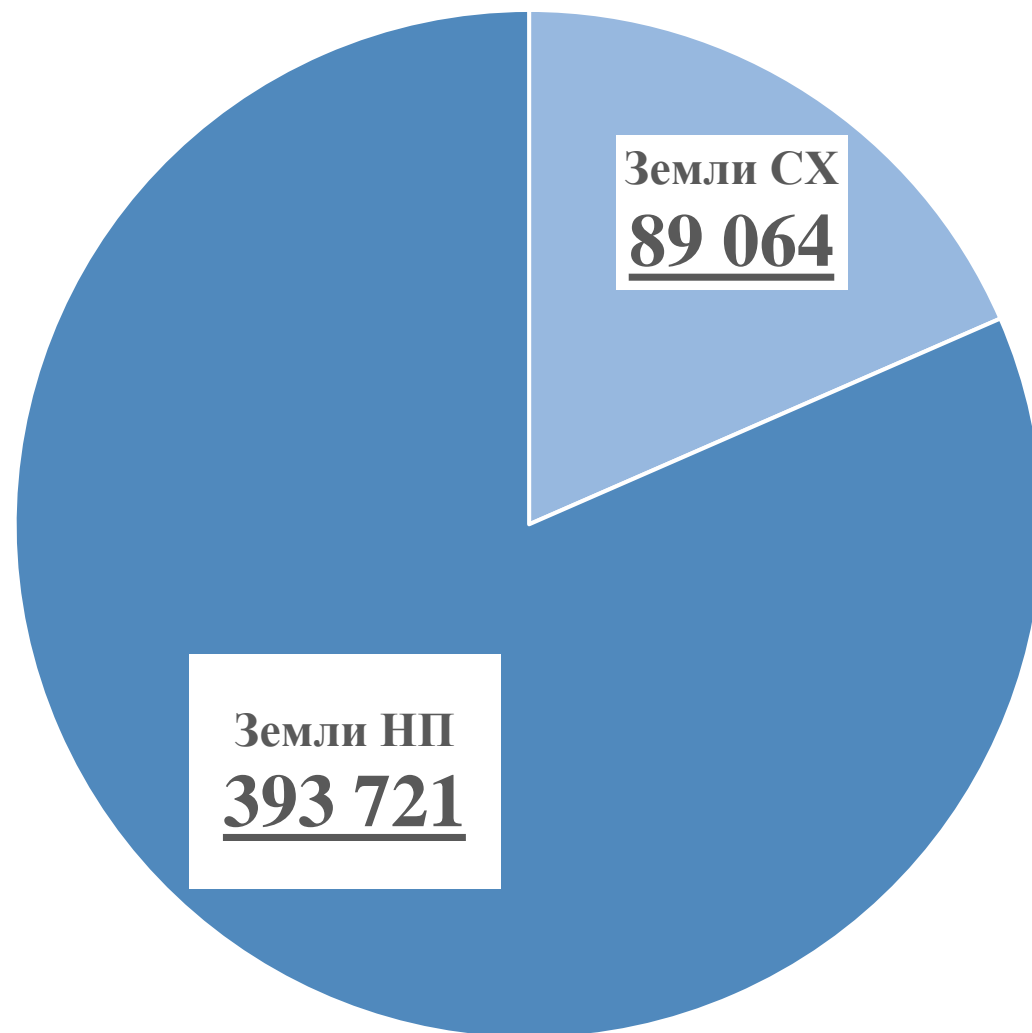
ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ГКО

- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
- Распоряжение Администрации Псковской области от 12.07.2019 № 331-р «О проведении в 2021 году государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Псковской области»

ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ:

- Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке – **482 785** земельных участков
- Рыночная информация, в том числе по сделкам - **22 537** объектов-аналогов (незастроенных земельных участков)

АНАЛИЗ ПЕРЕЧНЯ ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ



АНАЛИЗ ПЕРЕЧНЯ ПО СЕГМЕНТАМ

№ сегмента	Наименование сегмента	Основные виды использования земельных участков (в том числе для размещения и обслуживания ОКС)	Кол-во ЗУ
1	Сельскохозяйственное использование	Растениеводство, животноводство, садоводство, скотоводство, пчеловодство, рыбоводство, питомники, ЛПХ и др. (ЗУ без ОКС)	47 159
2	Жилая застройка (средне- и многоэтажная)	Среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка	2 515
3	Общественное использование	Коммунальное, бытовое и социальное обслуживание (бани, прачечные, парикмахерские), почта, здравоохранение, образование, культурное развитие, религиозное использование, управление, спорт, транспорт, вооруженные силы; здания воинских частей, пограничных войск и управления Гос. границей	4 979
4	Предпринимательство	Кинотеатры, общественное питание, банковская и страховая деятельность, объекты торговли, в том числе беспешинной, рынки, развлечения, таможня, причалы, гольф и др.	3 896
5	Отдых (рекреация)	Гостиницы, пансионаты, кемпинги, базы отдыха, туризм, охота и рыбалка, детские и спортивные лагеря, следственные изоляторы и тюрьмы, санатории	308
6	Производственная деятельность	Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения, АЗС, автомойки и автосервисы, здания и сооружения коммунального хозяйства (котельные, водопроводы), недропользование, промышленность, энергетика, связь, склады, транспорт, трубопроводы, дороги, заготовка древесины и др.	13 767
7	Транспорт	Гаражи, стоянки, парковки, места стоянки и депо маршрутного автотранспорта	9 405
8	Обеспечение обороны и безопасности	Охрана Гос.границы: ограждения; пограничные знаки, просеки и полосы	1
9	Охраняемые природные территории и благоустройство	Спортивные и детские площадки в зоне жилой застройки, охрана природных территорий, набережные, скверы, бульвары, лечебно-оздоровительная местность в курортной и санаторной местностях и др.	496
10	Использование лесов	Заготовка, хранение и переработка древесины и лесных ресурсов, охрана лесов	39
11	Водные объекты	Хозяйственно-бытовое водоснабжение, пляжи и др.	15
12	Специальное, ритуальное использование, запас	Испытательные полигоны, уничтожение вооружения и захоронение отходов, полигоны ТБО, кладбища, места захоронения, культовые сооружения, скотомогильники, земли запаса	414
13	Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	ИЖС, ЛПХ, малоэтажная и блокированная застройка, садоводство и огородничество, индивидуальные гаражи и вспомогательные сооружения	398 682
14	Иное использование	Виды фактического использования земельных участков не определены	1 109
ВСЕГО			482 785

ИЗМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Категория земель	КС 2016, млн. руб.	Средний УПКС 2016, руб.	КС 2021, млн. руб.	Средний УПКС 2021, руб.	Изменения, млн. руб.	Изменения, %
1	Земли населенных пунктов	281 296,9	210,62	189 148,0	141,62	92 148,9	-32,76
2	Земли сельскохозяйственного назначения	62 181,9	3,08	47 951,5	2,38	14 230,4	-22,89
Итого		343 478,8		237 099,5		106 379,2	
Средняя величина			15,97		11,02		-30,97

ИЗМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ 2016/2021

ОСНОВНОЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР – МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ З/У!

В соответствии с требованиями Методических указаний:

- изменилась сегментация (группировка) объектов недвижимости;
- изменились ценообразующие факторы;
- изменились модели расчета кадастровой стоимости;

Учитываются:

- обеспеченность инженерной и транспортной инфраструктурой до границ земельного участка;
- степень освоения окружающей территории земельного участка

Не учитываются:

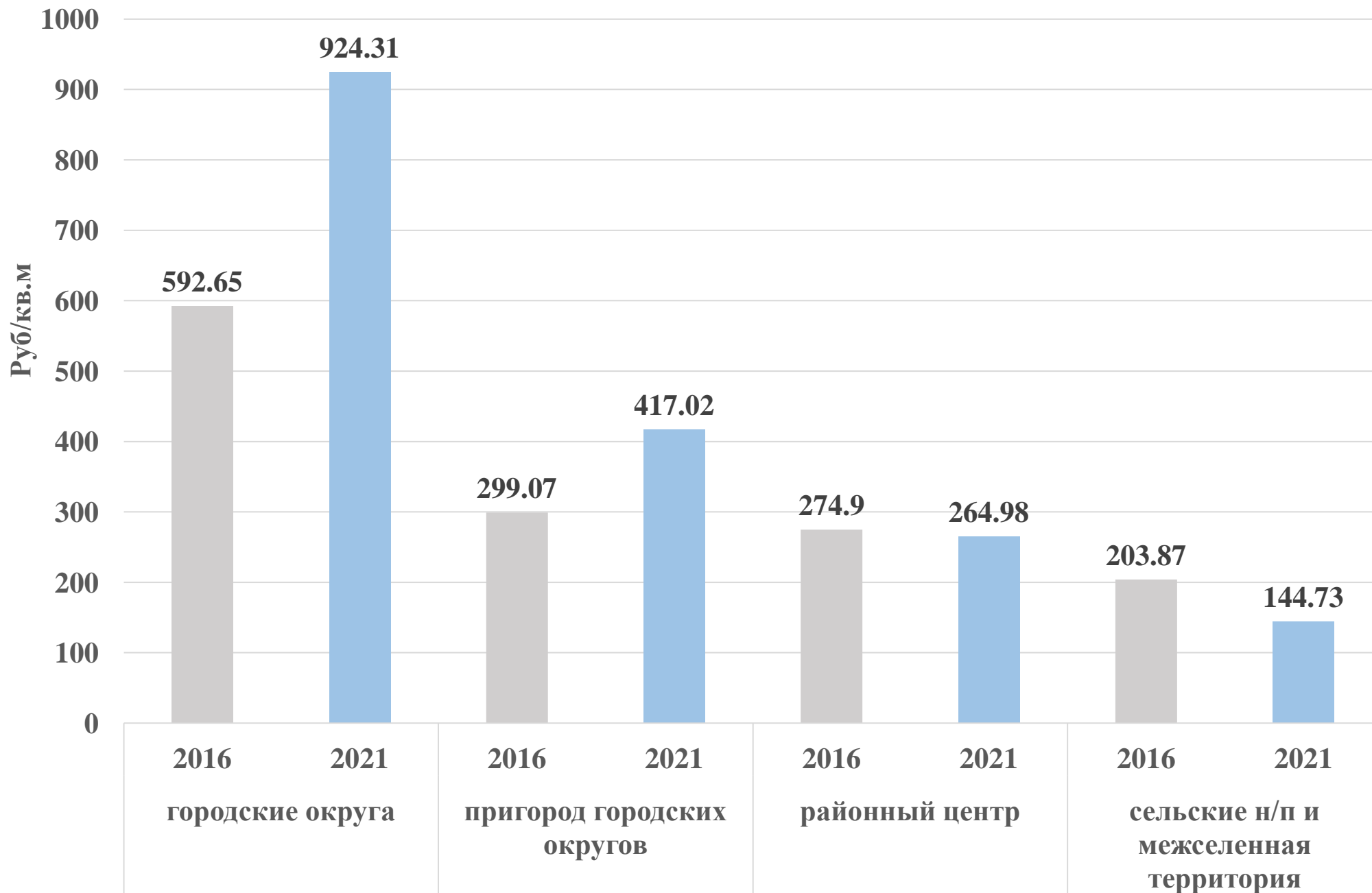
- улучшения земельного участка (в том числе наличие объекта капитального строительства на земельном участке);
- степень благоустройства (инженерные коммуникации внутри границ земельного участка), искусственные покрытия и малые архитектурные формы;
- озеленение, за исключением земельных участков части сегментов «Сельскохозяйственное использование», «Использование лесов»

СРЕДНИЕ УПКС ПО ЦЕНОВЫМ ЗОНАМ

Земли населенных пунктов			Земли сельскохозяйственного назначения		
Ценовая зона	Год проведения кадастровой оценки	Средняя кадастровая стоимость, руб. / кв. м.	Ценовая зона	Год проведения кадастровой оценки	Средняя кадастровая стоимость, руб. / кв. м.
городской округ	2016	592.65	городской округ	2016	323.40
	2021	924.31		2021	1 173.49
	% изменения	55.96		% изменения	262.86
пригород городских округов	2016	299.07	пригород городских округов	2016	248.62
	2021	417.02		2021	415.60
	% изменения	39.44		% изменения	67.16
районный центр	2016	274.90	районный центр	2016	45.68
	2021	264.98		2021	51.87
	% изменения	-3.61		% изменения	13.55
сельские н/п и межселенная территория	2016	203.87	сельские н/п и межселенная территория	2016	115.54
	2021	144.73		2021	98.07
	% изменения	-29.01		% изменения	-15.12

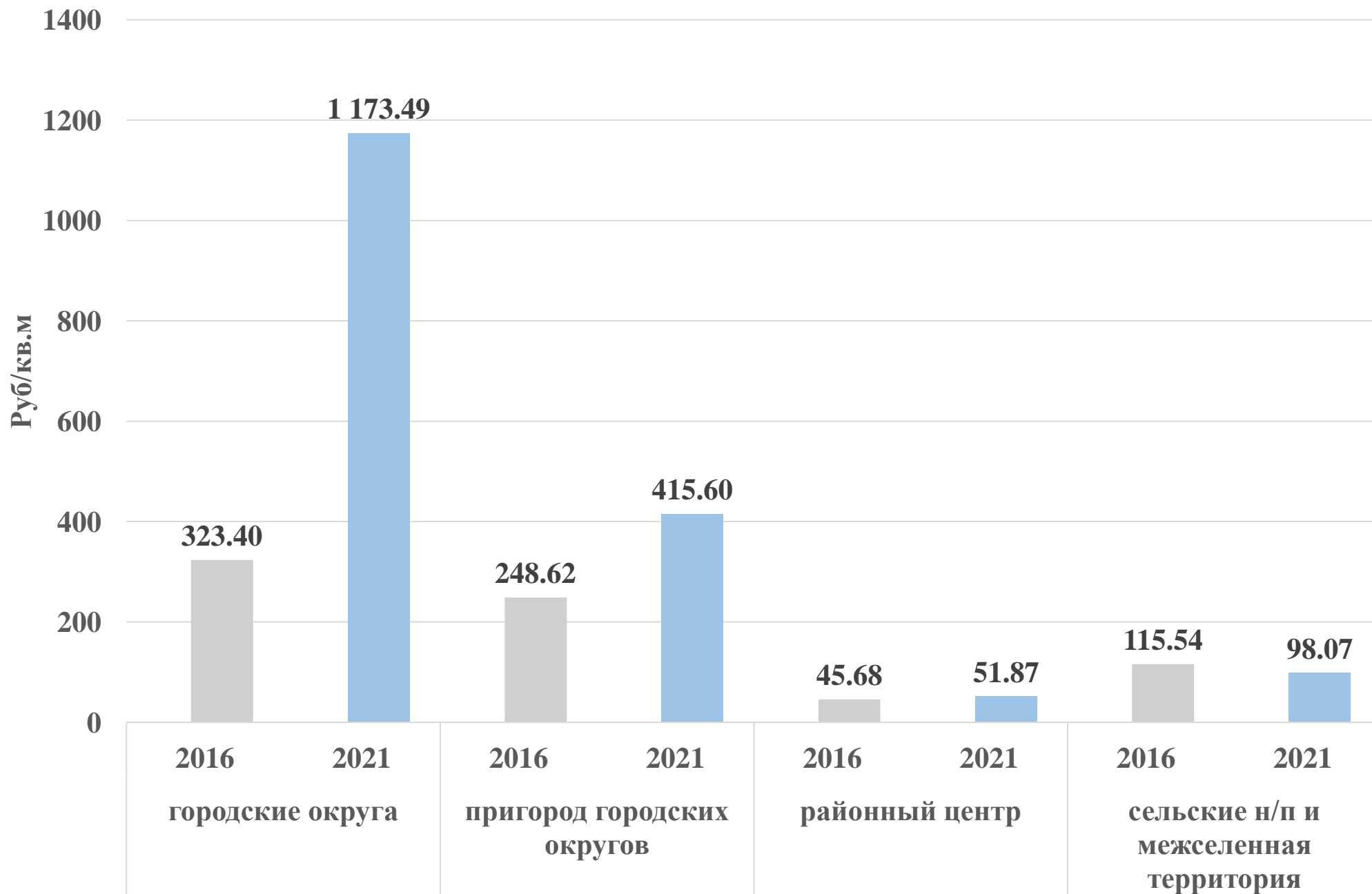
СРЕДНИЕ УПКС ПО ЦЕНОВЫМ ЗОНАМ

Земли населенных пунктов



СРЕДНИЕ УПКС ПО ЦЕНОВЫМ ЗОНАМ

Земли сельскохозяйственного назначения



СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ ПО СЕГМЕНТАМ 2016/2021

Земли населенных пунктов					
№ сегмента, наименование	Год проведения ГКО	Средняя КС, руб. / кв. м.	№ сегмента, наименование	Год проведения ГКО	Средняя КС, руб. / кв. м.
1 Сельскохозяйственное использование	2016	115.98	8 Обеспечение обороны и безопасности	2016	579.86
	2021	1.39		2021	59.92
2 Жилая застройка (средняя и многоэтажная)	2016	1 728.18	9 Охраняемые природные территории и благоустройство	2016	184.52
	2021	1 672.18		2021	2.14
3 Общественное использование	2016	420.76	10 Использование лесов	2016	27.06
	2021	280.87		2021	0.56
4 Предпринимательство	2016	1 235.56	11 Водные объекты	2016	83.89
	2021	1 141.27		2021	5.35
5 Отдых (рекреация)	2016	527.75	12 Специальное, ритуальное использование, запас	2016	106.29
	2021	430.75		2021	10.85
6 Производственная деятельность	2016	276.03	13 Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	2016	220.84
	2021	277.13		2021	217.96
7 Транспорт	2016	482,30	14 Иное использование	2016	327.43
	2021	349.31		2021	298.19

СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ ПО СЕГМЕНТАМ 2016/2021

Земли сельскохозяйственного назначения					
№ сегмента, наименование	Год проведения ГКО	Средняя КС, руб. / кв. м.	№ сегмента, наименование	Год проведения ГКО	Средняя КС, руб. / кв. м.
1 Сельскохозяйственное использование	2016	34.96	8 Обеспечение обороны и безопасности	2016	-
	2021	1.24		2021	-
2 Жилая застройка (средняя и многоэтажная)	2016	-	9 Охраняемые природные территории и благоустройство	2016	0.48
	2021	-		2021	0.59
3 Общественное использование	2016	104.16	10 Использование лесов	2016	0.17
	2021	108.37		2021	0,60
4 Предпринимательство	2016	1 169.30	11 Водные объекты	2016	-
	2021	1 396.67		2021	-
5 Отдых (рекреация)	2016	79.26	12 Специальное, ритуальное использование, запас	2016	47.74
	2021	107.11		2021	8.44
6 Производственная деятельность	2016	93.67	13 Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	2016	221.56
	2021	121.85		2021	272.21
7 Транспорт	2016	-	14 Иное использование	2016	52.64
	2021	-		2021	54.12

РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЙ КС, ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

№ п/п	Наименование муниципального образования	Количество ОН (всего в перечне)	Замечания и предложения	Результат
1	Новоржевский район	15 048	Кадастровая стоимость объектов недвижимости в черте города Новоржев значительно уменьшилась, по сравнению с предыдущей оценкой.	Уменьшение кадастровой стоимости по части земельных участков обусловлено данными рынка объектов недвижимости, численностью населения и уровня заработной платы района.
2	Псковский район	49 385	Обратить внимание и проверить правильность определения КС ЗУ в СНТ «Многа», поскольку УПКС отличается в 2 раза.	Проверили: ЗУ СНТ расположены в двух кадастровых кварталах, один из которых входит в четырёхкилометровую зону вдоль границы города Пскова, что увеличивает КС таких ЗУ.
3	Палкинский район	15 339	1 объект недвижимости не является «объектом жилой застройки», код использования 02:010 заменить на 01:183 (обеспечение с/х производства).	В период приема замечаний будет изменен сегмент и пересчитана КС.
4	город Великие Луки	16 399	<p>В ответе дана оценка экономической деятельности части коммерческих предприятий города, а не стоимости земельных участков.</p> <p>Дано заключение о несоответствии работ по ГКО требованиям Методических указаний и выполнении Учреждением таких работ не в полном объеме.</p>	<p>Оценка качества и объема работ, а также соответствие результатов требованиям Методических указаний и законодательства РФ, в целом, относятся к полномочиям Росреестра.</p> <p>Без информации органов местного самоуправления о фактическом использовании ОН - любые результаты могут быть искажены, а в дальнейшем оспорены правообладателями. В перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО, включены сведения ЕГРН на 01.01.2021 г. , за исключением сведений о правообладателях. Учреждение направило в Администрацию города письмо с соответствующими пояснениями и предложениями.</p>

ПОРЯДОК И СРОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАМЕЧАНИЙ

Замечания к проекту отчета представляются в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня размещения в Фонде данных государственной кадастровой оценки (п. 13 ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке») любыми заинтересованными лицами, в том числе заинтересованными органами государственной власти и органами местного самоуправления и 15 (пятнадцати) календарных дней после размещения текущей версии проекта отчета (проект отчета после учета замечаний).

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Согласовать предварительные результаты и направить проект отчета на проверку в Росреестр; органам местного самоуправления, в которых размер действующих налоговых ставок по земельному налогу установлен ниже возможных значений 0,3 и 1,5%, - рассмотреть возможность пересмотра размера таких ставок в сторону увеличения до максимальных значений.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !