

08 августа 2019

Семинар-практикум «Анализ предварительных результатов проведения ГКО земельных участков категории «земли населённых пунктов» на территории Воронежской области. Способы изменения и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости»

Анализ предварительных результатов проведения ГКО земельных участков категории «земли населённых пунктов» на территории Воронежской области по состоянию на 01.01.2019 года

В соответствии с п.9.2.2 **методических указаний о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226**, для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на следующие основные сегменты:

- 1 сегмент** «Сельскохозяйственное использование»;
- 2 сегмент** «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3 сегмент** «Общественное использование»;
- 4 сегмент** «Предпринимательство»;
- 5 сегмент** «Отдых (рекреация)»;
- 6 сегмент** «Производственная деятельность»;
- 7 сегмент** «Транспорт»;
- 8 сегмент** «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9 сегмент** «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10 сегмент** «Использование лесов»;
- 11 сегмент** «Водные объекты»;
- 12 сегмент** «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13 сегмент** «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- 14 сегмент** «Иное использование».

Выборочный анализ результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов по состоянию на 01.01.2019г.:

Сегмент 4. «Предпринимательство» (торгово-офисная недвижимость, автоцентры и автосалоны)

Сегмент 6. «Производственная деятельность» (производственно-складская недвижимость, АЭС, размещение автодорог, ж/д-путей, линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры)

Ценообразующие факторы. сегмент 4 «Предпринимательство»

№	г.о.г. Воронеж
1.	Расстояние объекта до центра населенного пункта
2.	Центральная канализация
3.	Расстояние объекта до общественно-делового центра
4.	Расстояние объекта до локальных центров, положительно влияющих на стоимость объекта недвижимости

№	г. Борисоглебск, г. Россошь, г. Лиски, г. Острогожск, г. Нововоронеж, с. Новая Усмань (численность > 30000 человек)
1.	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ (г.Воронеж)
2.	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе

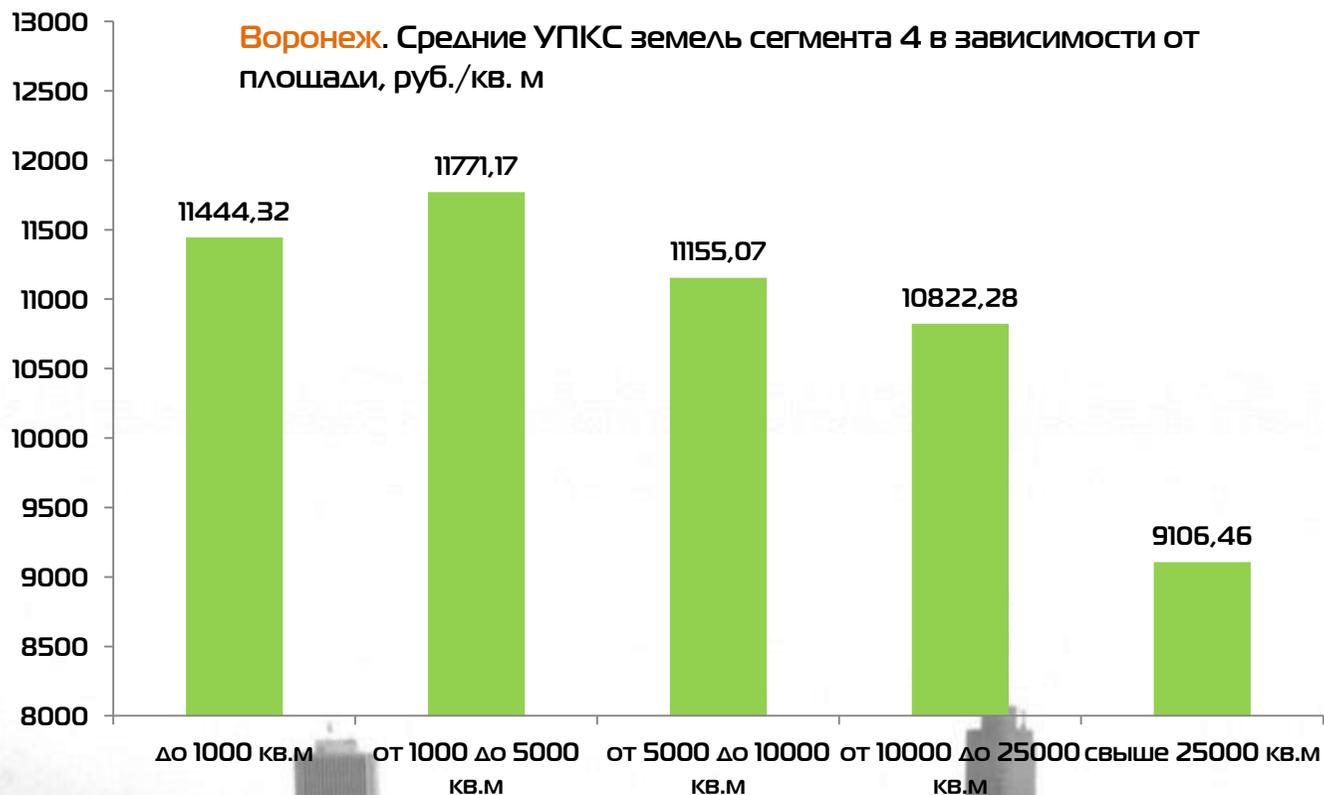
№	Прочие населенные пункты Воронежской области (численность < 30000 человек)
1.	Численность населения в населенном пункте
2.	Расстояние объекта до центра населенного пункта
3.	Центральное теплоснабжение
4.	Расстояние до остановок общественного транспорта

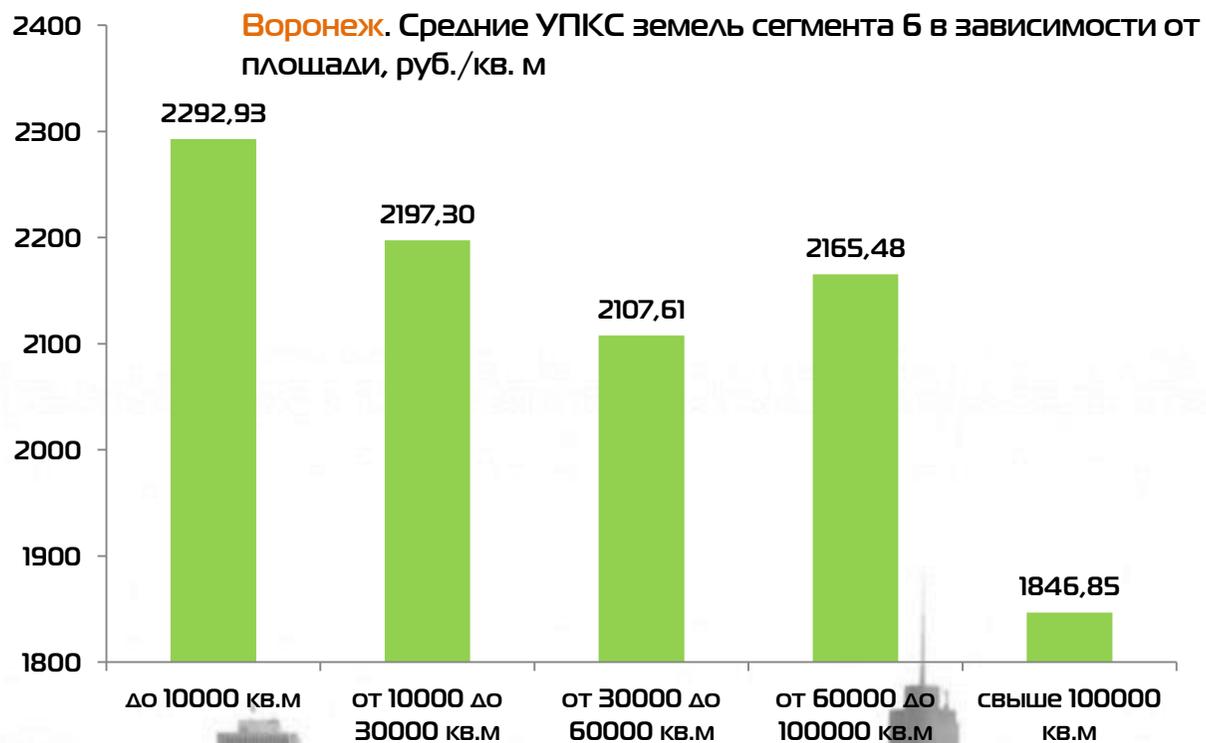
Ценообразующие факторы. сегмент Б «Производственная деятельность»

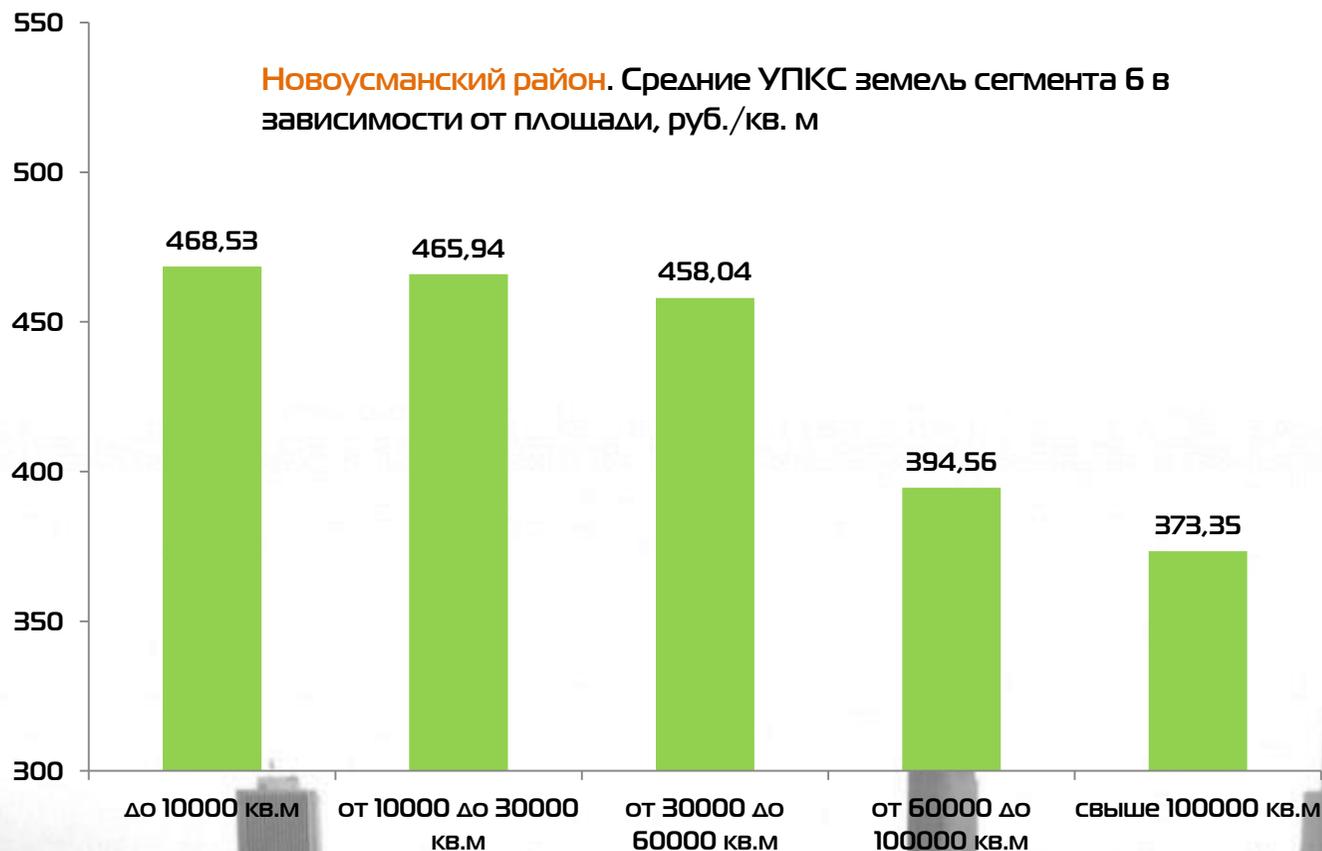
№	г.о.г. Воронеж
1.	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы
2.	Расстояние до ближайшей автомобильной дороги населенного пункта
3.	Расстояние объекта до общественно-делового центра
№	г. Борисоглебск, г. Россошь, г. Лиски, г. Острогожск, г. Нововоронеж, с. Новая Усмань (численность > 30000 человек)
1.	Численность населения в населенном пункте
2.	Расстояние объекта до центра населенного пункта
3.	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы
№	Прочие населенные пункты Воронежской области (численность < 30000 человек)
1.	Численность населения в населенном пункте
2.	Центральное водоснабжение















ВРИ: торговый объект

Площадь ЗУ

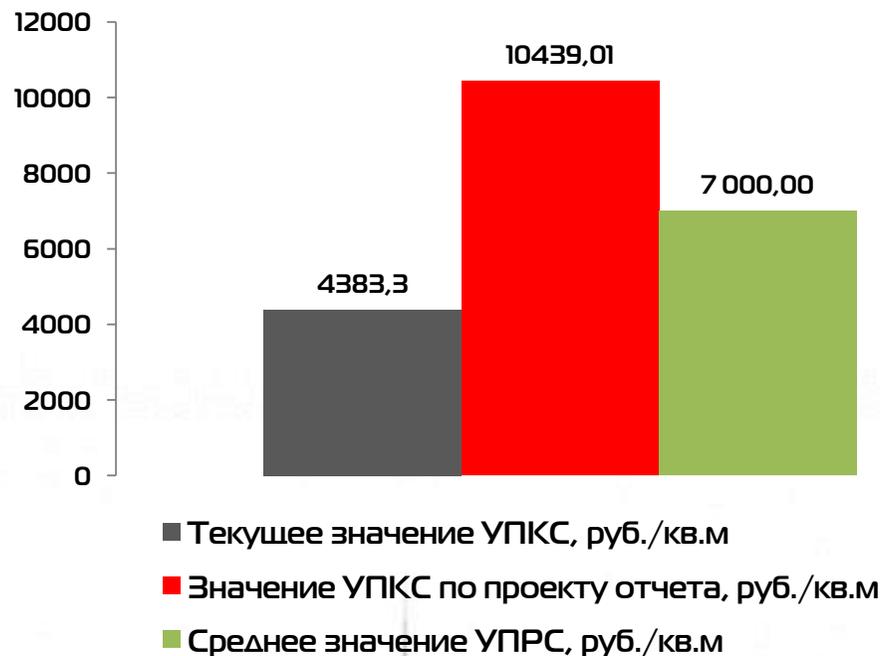
16 400 кв. м

Рост кадастровой

СТОИМОСТИ на 99,3 млн. руб.

Рост земельного налога

в 2,4 раза





ВРИ: торговый объект

Площадь ЗУ

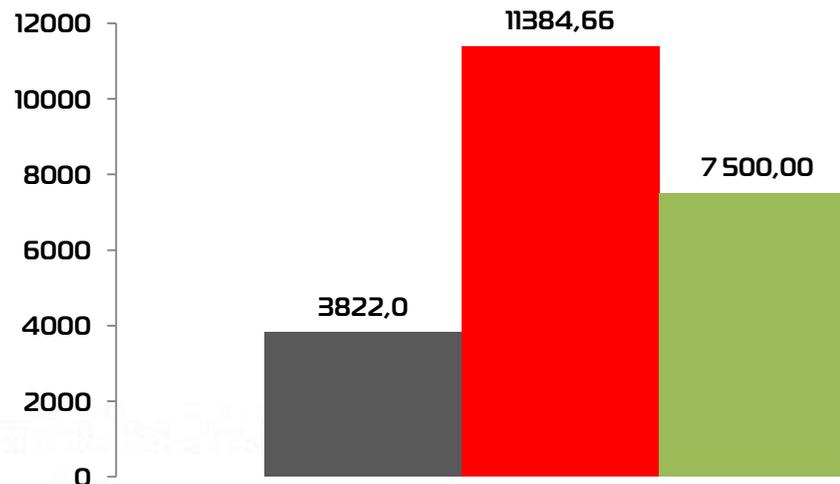
31 750 кв. м

Рост кадастровой

СТОИМОСТИ на 240,1 млн. руб.

Рост земельного налога

в 2,98 раза



- Текущее значение УПКС, руб./кв.м
- Значение УПКС по проекту отчета, руб./кв.м
- Среднее значение УПРС, руб./кв.м



ВРИ: торговый объект

Площадь ЗУ

40 689 кв. м

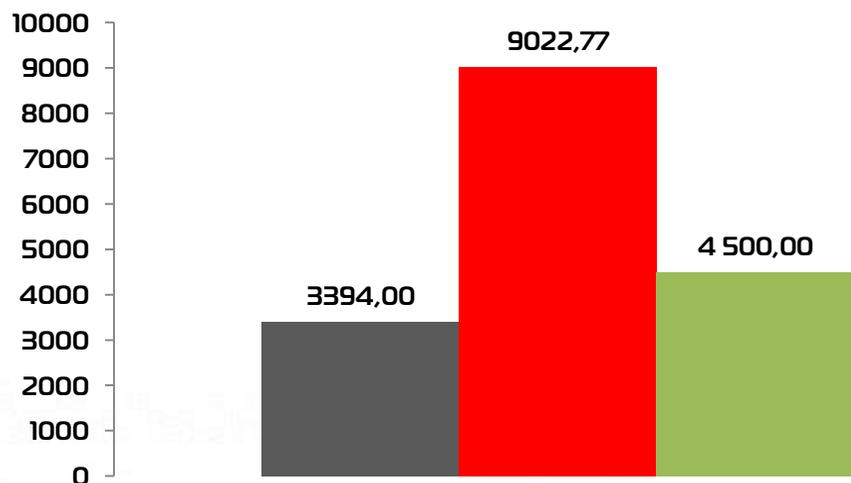
Рост кадастровой

СТОИМОСТИ на 229,0 млн.

руб.

Рост земельного налога

в 2,66 раза



- Текущее значение УПКС, руб./кв.м
- Значение УПКС по проекту отчета, руб./кв.м
- Среднее значение УПРС, руб./кв.м



ВРИ: торговый объект

Площадь ЗУ

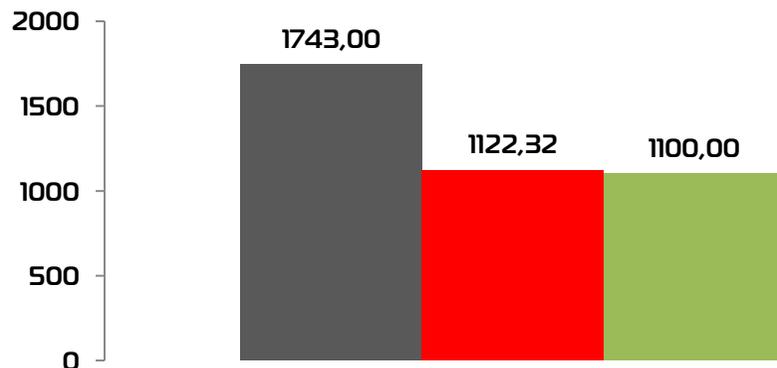
171 233 кв. м

Снижение кадастровой

СТОИМОСТИ на 106,3 млн. руб.

Снижение земельного налога

на 35,6%



■ Текущее значение УПКС, руб./кв.м

■ Значение УПКС по проекту отчета, руб./кв.м

■ Среднее значение УПРС, руб./кв.м

бизнес-центр
ЭЛЕКТРОН

ВРИ: офисный объект

Площадь ЗУ

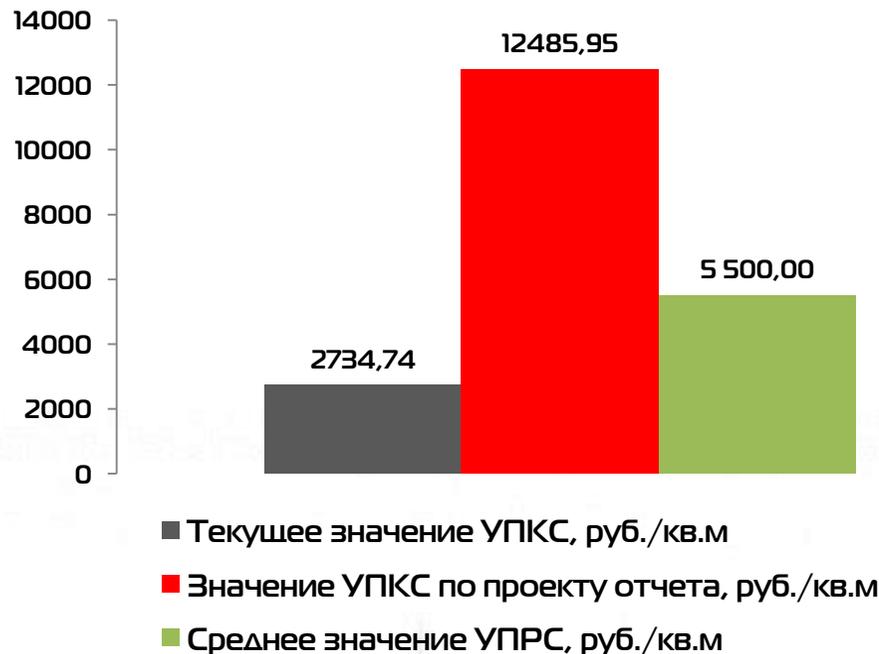
5 330 кв. м

Рост кадастровой

СТОИМОСТИ на 51,9 млн. руб.

Рост земельного налога

в 4,56 раза



СИБУР
ВОРОНЕЖСИНТЕЗКАУЧУК

ВРИ: производство

Площадь ЗУ

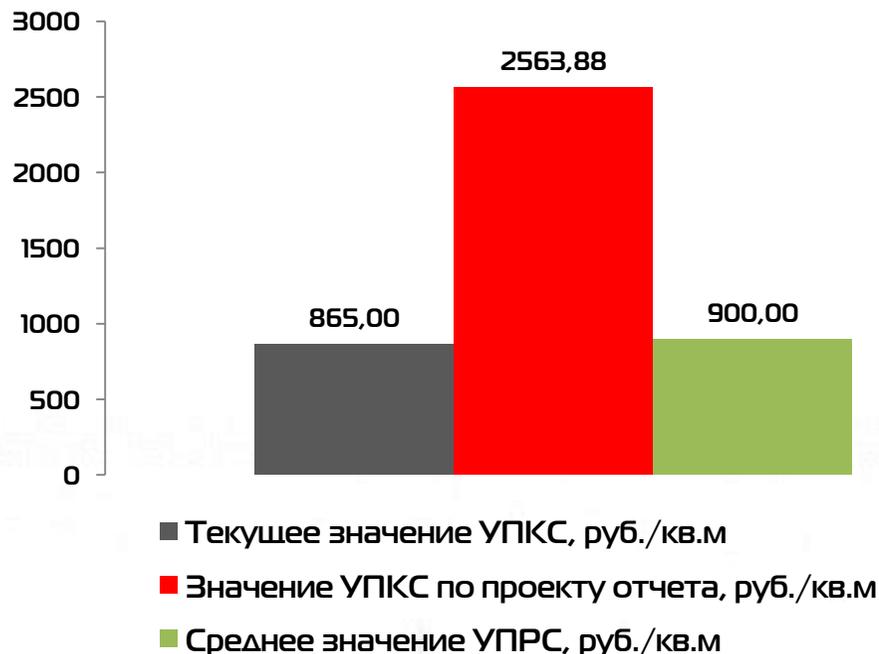
1 062 120 кв. м

Рост кадастровой

СТОИМОСТИ на 1,8 млрд. руб.

Рост земельного налога

в 2,96 раза





ВРИ: офисно-гостиничный

объект

Площадь ЗУ

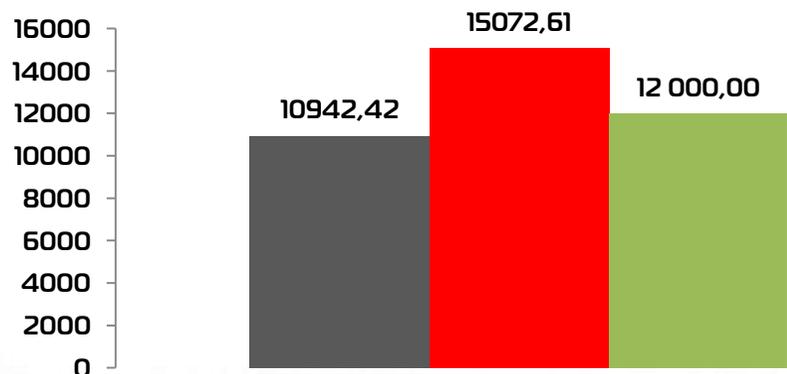
1 853 кв. м

Рост кадастровой

стоимости на 7,7 млн. руб.

Рост земельного налога

на 38%



■ Текущее значение УПКС, руб./кв.м

■ Значение УПКС по проекту отчета, руб./кв.м

■ Среднее значение УПРС, руб./кв.м



ВРИ: автосалон

Площадь ЗУ

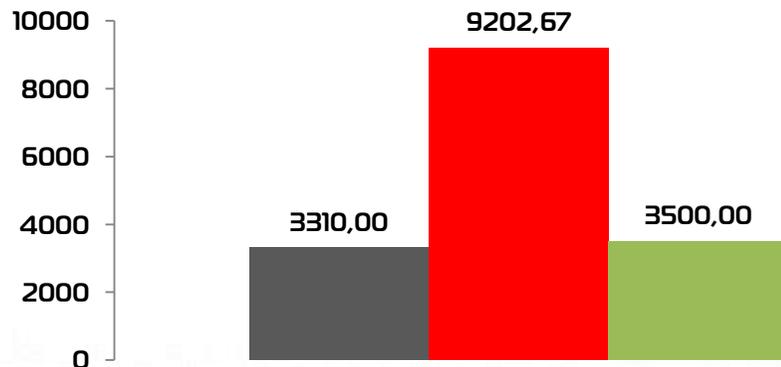
1 953 кв. м

Рост кадастровой

СТОИМОСТИ на 11,5 млн. руб.

Рост земельного налога

в 2,78 раза



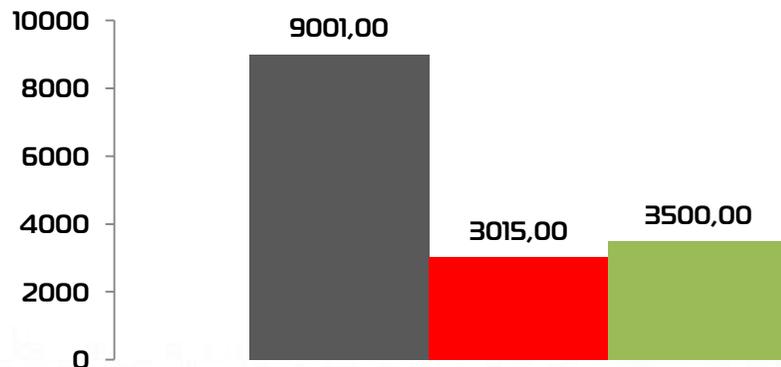
- Текущее значение УПКС, руб./кв.м
- Значение УПКС по проекту отчета, руб./кв.м
- Среднее значение УПРС, руб./кв.м



ВРИ: АЗС
Площадь ЗУ
1 340 кв. м

**Снижение кадастровой
СТОИМОСТИ на 8,0 млн. руб.**

**Снижение земельного
налога
в 2,98 раза**



- Текущее значение УПКС, руб./кв.м
- Значение УПКС по проекту отчета, руб./кв.м
- Среднее значение УПРС, руб./кв.м



394018, г. Воронеж
ул. Фридриха Энгельса, дом 56, офис
18



+7 (473) 253-12-53
+7 (473) 232-25-01



info@investocenka.ru



www.investocenka.ru

