

Министерство сельского хозяйства
Российской Федерации
Федеральное государственное образовательное
учреждение высшего образования

Председателю ПРОО
«Комиссия по садоводствам»
Войченко А.В.



**Государственный
университет по
землеустройству
факультет
землеустройства**

105064, Москва, К-64, ул. Казакова, 15

ИНН/ КПП: 7701113654 / 770101001
тел. (499) 261-81-01, факс. (499) 261-81-01
E-mail: t_papaskiri@mail.ru

06.03.2018 № 03-18

На _____ от _____

Уважаемая Анна Владимировна!

Согласно Вашей просьбе, нашими специалистами проведена краткая экспертиза отчета №17-5/2016 от 21.10.2016 г. об оценке кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Псковской области.

Дополнительно, краткий обзор вышеуказанного отчета приводится в приложении к нашему письму.

При необходимости мы можем провести полную экспертизу отчета №17-5/2016 от 21.10.2016 г., хотя, по нашему мнению, в целях определения качества проведенных работ по оценке кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, выводы, возможно, сделать по прилагаемому обзору.

В рамках Вашего запроса. Соответствует ли отчет об оценке № 17-5/2016 от 21.10.2016 года, выполненный ООО «ЦЭОС», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, сообщаем.

Федеральные стандарты оценки в Российской Федерации, представляют собой правовую и методологическую базу, которой оценщик обязан руководствоваться, при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Стандарты оценочной деятельности»: «стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и

требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО №4) раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение кадастровой стоимости.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

Согласно вышеуказанным стандартам наши специалисты провели краткий анализ отчета об оценке № 17-5/2016 от 21.10.2016 года, выполненный ООО «ЦЭОС» и выявили следующие замечания:

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98. Требования к отчету об оценке объекта оценки.

- В отчете не выполнено требование ст. 11 Закона о том, что Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297:

- Доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах (цены совершенных сделок и/или цены предложений) и характеристиках объектов-аналогов. Данный пункт ФСО №1 не выполнен.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299:

- Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. Данный пункт ФСО №3 не выполнен;

- Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов. Данный пункт ФСО №3 не выполнен;

- Отчет об оценке содержит сведения по анализу рынка объекта оценки, ценообразующим факторам, а также внешним факторам, влияющим на его стоимость, которые соответствуют стандарту ФСО №3. Данный пункт ФСО №3 не выполнен.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.)

- Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Данный пункт ФСО №7 не выполнен;

- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Данный пункт ФСО №7 не выполнен;

- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. Данный пункт ФСО №7 не выполнен;

- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. Данный пункт ФСО №7 не выполнен.

5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)» (утвержден Приказом Минэкономразвития №508 от 22.10.2010г.):

- Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости. Данный пункт ФСО №4 не выполнен.

- При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены. Данный пункт ФСО №4 не выполнен.

Необходимо отметить, что официальную экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости категорий земель в рамках действующего законодательства проводят только саморегулируемые организации оценщиков (СРО).

Существует два варианта уточнения (оспаривания) результатов кадастровой стоимости земельных участков различных категорий:

1. В настоящее время, все работы по кадастровой оценке земельных участков переданы в ведение ГБУ. Однако не известно, на какое время запланировано проведение кадастровых работ по землям сельскохозяйственного назначения, а также насколько корректно будет проведена следующая кадастровая оценка земель.

Как было указано выше, необходимо ожидать следующего тура проведения государственной кадастровой оценки земель (дата не определена). Сроки выполнения работ определяются в рамках законодательства РФ;

2. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в судебном порядке.

Механизм оспаривания зависит от организационной формы - физическое или юридическое лицо.

Первой инстанцией для юридических лиц является комиссия по рассмотрению споров, в случае отрицательного заключения, юридическое лицо подает иск в судебную инстанцию.

Физическое лицо имеет право подать сразу в судебную инстанцию минуя комиссию по рассмотрению споров. Примерные сроки оспаривания результатов кадастровой стоимости составляют от 3 до 6 месяцев. Для подачи заявления в комиссию, требуется отчет об оценке рыночной стоимости земельного(ых) участка(ов), а также документы в рамках действующего законодательства (Заявление, выписка из ЕГРН и т.д.)

В данной ситуации считаем наиболее целесообразным организацию проведения рыночной оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, иных категорий или вида разрешенного использования земель в составе категории земель в целях оспаривания кадастровой стоимости.

Сроки и стоимость работ по определению рыночной стоимости объектов недвижимости зависит от объемов выполнения работ, т.е. 10 участков или 1000 участков. Соответственно, массовый запрос на оценку от одного, либо нескольких СНТ наиболее экономически эффективен.

Для более точного определения рыночной стоимости необходимо понимание о количестве участков, подлежащих оценке.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости необходимы следующие документы: правоустанавливающие документы (правоподтверждающие документы), выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости, обязателен визуальный осмотр объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости земельных участков осуществляется в рамках действующего законодательства в области оценочной деятельности - Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Стандартов СРО.

Соответственно, мы имеем возможность предложить услуги специалистов в работах по оптимизации налогообложения.

Наши специалисты обладают сильнейшим экспертным потенциалом в практических вопросах оценки, имеют все необходимые документы и сертификаты для осуществления вышеуказанной деятельности на территории РФ, в соответствии с Российским законодательством.

Специалистами разработан ряд методических и практических пособий по оценке земель, в том числе по кадастровой оценке, экономическим инструментам природопользования.

Мы имеем достаточный опыт работы, в том числе: Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов в 3 субъектах РФ, Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий - 6 субъектов РФ, Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения в 12 субъектах РФ, Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Башкирии и Карачаево-Черкесской республик.

Кроме того, Специалистами в 2011 году разработано специальное программное обеспечение (СПО) «Программно-земельный комплекс по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. III тур», которое успешно использовалось при государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в субъектах РФ в 2011 – 2014 годах.

В 2015 – 2016 годах СПО прошло модернизацию, в результате чего уточнены коэффициенты влияния негативов на показатели расчетной урожайности оценочных культур в структуре севооборотов, обновлены почвенные характеристики, доработана технология расчета нормативных затрат по технологическим картам. Таким образом, СПО было подготовлено для выполнения земельно-оценочных работ IV тура оценки, проводимых в 2016 – 2019 годах. Расчеты с использованием данного программного продукта были выполнены в Рязанской и Нижегородской областях, республиках Башкортостан, Хакасия, Коми, Саха (Якутия), Карачаево-Черкессия и Пермском крае, также СПО приобретено Государственным университетом по землеустройству для учебных и научных целей.

При наличии заинтересованности с Вашей стороны, готовы провести комплекс работ по оптимизации налогообложения земель.

Приложение: Краткий обзор отчета №17-5/2016 от 21.10.2016 г. об оценке кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Псковской области

С уважением,

Декан факультета землеустройства,
Почётный землеустроитель России,
доктор экономических наук



**Краткий обзор отчета №17-5/2016 от 21.10.2016 г.
об оценке кадастровой стоимости земельных участков в составе земель
сельскохозяйственного назначения на территории Псковской области**

1. Стр.68. П.1.1.1.25 Сегментирование земельного рынка Псковской области.

При сегментировании земельного рынка однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно.

Согласно, приведенного вышеуказанного пункта, оценщик не обосновал приведенное сегментирование рынка земельных участков в рамках категории – земли сельскохозяйственного назначения. В тоже время оценщик указывает, что при сегментировании земельного рынка могут выступать иные категории и их целевые назначения. Данное суждение оценщика не обосновано, кадастровая оценка проводится в рамках земель сельскохозяйственного назначения. При сегментировании рынка оценщик использует множественную сегментацию – многофакторную модель сегментирования, описание (характеристика) данной модели не приведено. Далее по отчету оценщик использует группировку земельных участков в зависимости от категории земель (стр.92-93) – земли населенных пунктов, земли лесного фонда, земли промышленности. Земельные участки вышеприведенных категорий имеют различное функциональное назначение, характеристики и т.д., следовательно, сегментирование рынка для каждой отдельной группы должно формироваться индивидуально.

Неправильное формирование сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, может привести к ошибочному результату конечной кадастровой стоимости.

2. Стр. 71. П. 1.1.1.31. Предложение.

По мнению специалистов Vesco Consulting, сроки экспозиции земельных участков могут составлять от 1 дня до 4-5 лет и зависят от следующих факторов:...

Проверить ссылку на источник информации (*Vesco Consulting*) не представляется возможным. Оценщик в отчете указывает сроки экспозиции земельных участков от 1 дня до 4-5 лет. Данное суждение оценщиком не обосновано, применение данного источника информации не корректно, т.к. не указано для кого региона и категории земель (вида разрешенного использования) рассчитан срок экспозиции.

3. Стр. 72. П. 1.1.1.32. Ценовые показатели

Анализ данных сделок с земельными участками, расположенными в Псковской области, база которых представлена в Приложении к настоящему отчету (Приложение 3.1. Запросы и ответы), показывает, что цена 1 га земли в Псковской области находится в диапазоне от 0,89 руб. до 263 млн. руб. в зависимости от категории земельного участка, местоположения, близости водных объектов, крупных магистралей и прочих ценообразующих факторов, средняя цена – 3,5 млн рублей за 1 га.

Проверить данные выводы оценщика не предоставляется возможным, вследствие отсутствия данных в Приложении 3.1. ответы. В тоже время необходимо отметить, что оценщик использует данные сделок различных категорий земель, оценке подлежат только земли сельскохозяйственного назначения. Применение данных сделок с земельными участками различных категорий и в дальнейшем расчет средних значений по Псковской области приводит к заведомо ложному результату, т.к. категории земель (виды разрешенного использования) несут различную смысловую нагрузку, а как следствие, ценовые показатели предложений (сделок), т.е. нельзя сравнить земли сельскохозяйственного назначения (под с.х. производство) с землями населенных пунктов (многоэтажная жилая застройка) и т.д.

4. Стр. 73. П. 1.1.1.34. Выводы

Цена 1 га в Псковской области составляет от 1,5 руб. до 200 тыс. руб. в зависимости от категории земельного участка, местоположения, близости водных объектов, крупных магистралей и прочих ценообразующих факторов.

Проверить данные оценщика не предоставляется возможным, оценщик не приводит информации на основании каких данных приведен вышеуказанный диапазон цен. В тоже время, стр.72 П.1.1.1.32 Ценовые показатели, оценщик приводит диапазон цен от 0,89 руб. до 263 млн. руб. за гектар. Как было выше указано, оценщик использует рыночные данные различных категорий земель, что является ошибочным суждением оценщика.

5. Стр. 76. 1.1.2.2. Анализ сделок

За 2015 год по данным Росреестра была проведена 3021 сделка по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Псковской области (таб. 11 Статистика проведенных сделок отчета).

Проверить данные приведенные оценщиком не представляется возможным, отсутствует ссылка или сканированная страница источника информации.

Таблица 12. Площадь и цена проданных земель сельскохозяйственного назначения

Средняя цена сделок по продаже земель сельскохозяйственного назначения в 2015 году варьируется от 0,05 до 2 229,69 руб./кв.м. Резкий скачок цены за 1 кв.м. наблюдается в Порховском и Стругоокрасненском районах.

Проверить данные приведенные оценщиком не представляется возможным, отсутствует ссылка или сканированная страница источника информации, т.е. оценщик не приводит источник информации. По тексту отчета информация по продаже земельных участков по данным Росреестра за 2015 год относится к табл.11.

6. Стр. 78. 1.1.2.3. Выводы

Средняя цена сделок по продаже земель сельскохозяйственного назначения в 2015 году варьируется от 0,05 до 2 229,69 руб./кв.м. Резкий скачок цен за 1 кв.м. наблюдается в Порховском и Стругоокрасненском районах.

Как было указано в вышеприведенном пункте, оценщик не приводит источник информации, данный диапазон цен проверить не представляется возможным.

В условиях кризиса спрос на земельные участки Псковской области сократился. Это в первую очередь связано с нестабильной политической обстановкой, колебанием курса рубля, сокращением реальных доходов населения, повышением ключевой ставки ЦБ, а, следовательно, и со снижением объемов ипотечного кредитования.

Оценщик указал, что в условиях кризиса спрос на земельные участки сократился. На основании каких вывод оценщик делает данное заключение (отсутствуют ссылки на статистические данные). В случае, если спрос на земельные участки сократился, следовательно, согласно конъюнктуре рынка цены предложений на земельные участки должны снижаться, однако, оценщик этого не указывает.

Так же необходимо отметить, что указанные диапазоны цен сделок с земельными участками составляют:

- 5 до 2 22 969 руб./га земли сельскохозяйственного назначения (по данным анализа рынка);
- 1,5 руб. до 200 000 руб./га земли различных категорий (Стр. 73. П. 1.1.1.34. Выводы);
- 8,9 руб. до 263 000 000 руб./га земли различных категорий (Стр. 72. П. 1.1.1.32. Ценовые показатели).

Таким образом, оценщиком приведены диапазоны цены сделок, имеющие существенное различия в цене.

7. Стр.89 Ценообразующие факторы

Стоимость сотки земли на рынке Псковской области формируется под влиянием следующих факторов:

- *Передаваемые права: право собственности на участок всегда дороже права долгосрочной аренды, которое также может передаваться при совершении сделки; стоимость права собственности на земельный участок может отличаться от права долгосрочной аренды на 5-10%.....*

Оценщик приводит основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также интервалы значений этих факторов, однако, оценщиком не приведен источник информации на основании каких данных приведены вышеуказанные интервалы. В случае если оценщик провел анализ цен рынка земельных участков и выявил зависимость стоимости в разрезе рассматриваемого фактора или использовал иные источники, данная информация должна быть приведена в отчете.

8. Стр.90 П.5.4.1. Анализ состава объектов оценки по муниципальным районам (городским округам)

Таблица 16 Количество оцениваемых земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам/ городским округам

Названия строк	Количество
Бежаницкий р-н	1413
Великие Луки г.	8
Великолукский р-н	13272
Гдовский р-н	6359
Дедовичский р-н	504
Дновский р-н	999
Красногородский р-н	506
Куньинский р-н	1314
Локнянский р-н	617
Невельский р-н	2598
Новоржевский р-н	2045
Новосокольнический р-н	1530
Опочецкий р-н	2335
Островский р-н	3088
Палкинский р-н	2249
Печорский р-н	3216
Плюсский р-н	688
Порховский р-н	3228
Псков г.	20311
Псковский р-н	7318
Пустошкинский р-н	2128
Пушкиногорский р-н	2489
Пыталовский р-н	994
Себежский р-н	2007
Струго-Красненский р-н	1103
Усвяцкий р-н	453
Общий итог	82772

В вышеуказанной таблице оценщик приводит количество оцениваемых земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам/ городским округам. В таблице указы городские округа – Псков и Великие луки. Вызывает большое сомнение, что земельные участки, входящие в городские округа имеют категорию – земли сельскохозяйственного назначения.

9. Стр.92-94 П.5.4.2. Общее описание группировки объектов оценки

В процессе группировки были выявлены объекты, которые, по мнению оценщика, целесообразно отнести к видам разрешенного использования, отраженным в методиках государственной кадастровой оценки земель, отличных от земель сельскохозяйственного назначения, а именно: категории земель лесного фонда, земель населенных пунктов, земель промышленности, а именно:

категории земель населенных пунктов:

категории земель лесного фонда:

категории земель промышленности:

Как было отмечено выше, с целью минимизации искажений итогового результата кадастровой стоимости Оценщик принял решение производить расчет указанных выше объектов в соответствии с требованиями методических рекомендаций соответствующих категорий земель.

Данное суждение оценщика не обосновано, какое отношение земельные участки, входящие в состав земель сельскохозяйственного назначения имеют к другим категориям земель. Оценка земельных участков входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения должна проводиться только согласно методике ГКОЗ с.-х.

10. Стр.410-415. П.6.2. Сравнительный анализ полученных значений

Далее в таблице приводятся анализ полученных значений кадастровой стоимости со значениями кадастровой стоимости, действующими (использованными для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации) на дату формирования перечня объектов недвижимости.

Таблица 284 Основные показатели изменения средних УПКС по ВРИ (выборка)

Названия строк	Количество, шт	Среднее по предыдущий УПКС, руб./кв.м2	Среднее по УПКС, руб./кв.м	Изменение среднего значения УПКС (отношение ст.4 к ст.3)
1	2	3	4	5
Третья Группа	80	1,19	36,71	30,82
Бежаницкий р-н	4	0,61	7,26	11,90
Великолукский р-н	5	0,99	20,27	20,39
Гдовский р-н	2	0,90	16,32	18,13
Дедовичский р-н	1	1,52	13,76	9,05
Красногородский р-н	1	0,70	9,01	12,87
Новосокольнический р-н	1	1,58	1,76	1,11
Опочецкий р-н	1	0,76	26,37	34,70
Палкинский р-н	1	2,37	17,76	7,49
Печорский р-н	13	1,81	28,92	15,96
Плюсский р-н	3	3,91	7,26	1,85
Псковский р-н	38	1,61	50,59	31,43
Пустошкинский р-н	5	1,50	14,36	9,57
Пыталовский р-н	1	0,50	27,86	55,72
Себежский р-н	1	1,09	13,76	12,62
Струго-Красненский р-н	2	0,94	14,65	15,59
Четвертая Группа	26	0,80	2,68	3,34
Группа 12 ЗНП	1	0,09	2,66	29,56
Опочецкий р-н	1	0,09	2,66	29,56
Группа 4 ЗСХ	25	0,94	2,68	2,85
Бежаницкий р-н	2	0,61	2,70	4,43

Великолукский р-н	16	0,95	2,67	2,82
Дедовичский р-н	1	1,52	2,70	1,78
Локнянский р-н	2	0,78	3,00	3,85
Новосокольнический р-н	1	1,65	2,66	1,61
Палкинский р-н	1	0,09	2,66	29,56
Пустошкинский р-н	2	1,68	2,70	1,61
Шестая Группа	52 549	5,60	214,53	38,32
ВРИ не определено	7	1,29	2,58	1,99
Псковский р-н	1	1,61	3,13	1,94
Группа 1 ЗП	1	2,29	28,92	12,63
Печорский р-н	1	2,29	28,92	12,63
Группа 1_ЗНП	1	1,61	280,63	174,30
Псковский р-н	1	1,61	280,63	174,30
Группа 17 ЗНП	63	1,40	401,68	287,44
Бежаницкий р-н	4	0,93	14,94	16,05
Великолукский р-н	3	1,91	172,12	90,23
Дедовичский р-н	1	1,52	20,74	13,64
Красногородский р-н	2	0,68	11,77	17,42
Куньинский р-н	2	0,09	10,65	124,13
Локнянский р-н	3	0,77	31,93	41,64
Невельский р-н	3	0,47	399,59	850,57
Новоржевский р-н	1	1,12	62,46	55,77
Опочецкий р-н	6	0,34	166,41	491,51
Островский р-н	2	1,46	516,14	353,52
Палкинский р-н	3	2,37	4,80	2,03
Печорский р-н	3	2,20	134,15	61,02
Порховский р-н	15	2,00	52,25	26,17
Псковский р-н	10	5,92	20,06	3,39
Пушкиногорский р-н	2	1,30	45,75	35,20
Себежский р-н	3	0,95	230,12	243,15
Группа 2 ЗНП	38	2,34	224,61	95,85
Великолукский р-н	1	1,03	220,28	213,86
Дновский р-н	2	8,64	204,43	23,66
Красногородский р-н	2	0,70	205,16	293,09
Локнянский р-н	1	0,78	213,46	273,67
Невельский р-н	1	1,11	232,75	209,68
Новоржевский р-н	2	36,69	222,50	6,06
Новосокольнический р-н	1	0,58	219,65	378,06
Опочецкий р-н	2	0,83	205,38	248,66
Палкинский р-н	2	2,37	254,04	107,19
Плюсский р-н	2	1,68	218,23	129,90
Порховский р-н	1	1,92	208,11	108,39
Псковский р-н	16	12,05	272,62	22,63
Пустошкинский р-н	1	52,44	216,52	4,13
Пыталовский р-н	2	0,94	173,89	184,99
Струго-Красненский р-н	1	0,94	204,43	217,48
Усвяцкий р-н	1	20,04	227,02	11,33
Группа 2 ЗП	152	1,18	40,19	34,01
Великолукский р-н	18	1,05	264,35	252,35
Гдовский р-н	13	0,57	33,85	59,46
Красногородский р-н	7	1,10	70,14	63,58

Куньинский р-н	5	0,49	5,75	11,72
Локнянский р-н	2	0,98	1,16	1,18
Новоржевский р-н	4	1,13	182,68	161,25
Опочецкий р-н	1	0,76	94,05	123,75
Островский р-н	1	1,46	291,10	199,38
Палкинский р-н	6	2,43	170,63	70,15
Печорский р-н	13	1,49	108,97	73,08
Плюсский р-н	10	1,34	57,99	43,19
Порховский р-н	7	1,92	124,66	64,93
Псковский р-н	9	1,60	90,71	56,60
Пустошкинский р-н	9	1,68	3,08	1,84
Пушкиногорский р-н	4	1,30	102,90	79,16
Пыталовский р-н	5	0,62	203,59	327,54
Себежский р-н	2	1,09	10,79	9,90
Струго-Красненский р-н	12	1,08	47,19	43,79
Усвяцкий р-н	7	0,70	14,82	21,11
Группа 3 ЗНП	3	0,67	314,38	468,89
Псковский р-н	1	1,61	387,64	240,77
Пыталовский р-н	1	0,50	294,22	588,44
Группа 3 ЗП	3	0,99	557,99	565,53
Великолукский р-н	1	1,03	654,47	635,41
Пустошкинский р-н	1	1,68	684,41	407,39
Группа 4 ЗНП	52 027	7,92	212,35	26,82
Бежаницкий р-н	197	3,56	182,55	51,30
Великие Луки г.	8	13,16	234,66	17,83
Великолукский р-н	11 774	16,50	226,77	13,74
Гдовский р-н	4 566	4,05	217,43	53,65
Дедовичский р-н	8	3,89	182,46	46,92
Дновский р-н	829	12,84	201,86	15,72
Красногородский р-н	1	55,42	205,16	3,70
Куньинский р-н	12	5,97	217,68	36,48
Локнянский р-н	175	1,03	219,03	213,15
Невельский р-н	1 116	3,28	221,86	67,65
Новоржевский р-н	202	1,77	193,52	109,30
Новосокольнический р-н	1 171	9,85	214,62	21,80
Опочецкий р-н	766	1,38	201,75	146,67
Островский р-н	1 793	10,93	194,85	17,83
Палкинский р-н	471	5,65	214,86	38,00
Печорский р-н	1 670	4,56	212,16	46,53
Плюсский р-н	53	1,19	208,38	175,00
Порховский р-н	888	5,70	161,22	28,30
Псков г.	20 309	13,47	202,85	15,05
Псковский р-н	5 033	14,32	295,46	20,63
Пустошкинский р-н	81	5,27	206,20	39,12
Пушкиногорский р-н	774	3,66	185,65	50,66
Пыталовский р-н	110	0,94	173,89	184,99
Себежский р-н	4	0,63	208,30	331,16
Струго-Красненский р-н	3	34,74	213,42	6,14
Усвяцкий р-н	13	0,61	202,45	331,21
Группа 4 ЗП	130	3,95	80,05	20,25
Бежаницкий р-н	1	0,66	8,79	13,27

Великолукский р-н	59	13,99	189,61	13,56
Гдовский р-н	2	0,87	1,46	1,68
Дедовичский р-н	4	1,52	36,78	24,20
Дновский р-н	2	1,71	11,30	6,61
Куньинский р-н	10	0,48	39,05	81,36
Невельский р-н	2	1,11	140,84	126,88
Новоржевский р-н	3	0,37	7,83	20,96
Новосокольнический р-н	3	1,23	63,17	51,36
Опочецкий р-н	1	0,76	40,24	52,95
Островский р-н	5	1,46	66,02	45,22
Палкинский р-н	4	0,10	6,21	61,65
Печорский р-н	7	2,21	129,68	58,74
Порховский р-н	4	1,87	130,01	69,38
Псковский р-н	17	1,60	221,46	138,79
Пустошкинский р-н	3	1,68	58,74	34,96
Пушкиногорский р-н	2	0,59	43,09	73,07
Себежский р-н	1	1,09	99,12	90,94
Группа 5 ЗНП	8	2,45	1 476,93	601,73
Опочецкий р-н	1	0,86	991,30	1 152,67
Псков г.	2	21,71	2 956,04	136,16
Псковский р-н	5	3,33	1 845,58	553,53
Группа 5 ЗП	21	1,36	195,96	144,22
Великолукский р-н	5	1,08	167,26	154,66
Дедовичский р-н	1	0,09	113,52	1 261,33
Опочецкий р-н	1	1,12	217,57	194,26
Палкинский р-н	1	2,45	146,53	59,81
Печорский р-н	5	2,29	238,64	104,07
Порховский р-н	3	1,77	234,03	132,04
Псковский р-н	2	1,61	417,40	259,25
Пыталовский р-н	2	0,50	229,88	459,76
Себежский р-н	1	0,58	113,52	195,72
Группа 6 ЗП	6	1,33	10,77	8,07
Великолукский р-н	1	1,81	58,13	32,20
Невельский р-н	1	0,09	1,00	11,62
Группа 7 ЗНП	2	10,08	692,01	68,65
Порховский р-н	2	10,08	692,01	68,65
Группа 8 ЗНП	3	0,48	218,22	455,93
Куньинский р-н	3	0,48	218,22	455,93

Согласно вышеприведенной таблице, оценщик указывает группы земельных участков ЗП (земли промышленности), ЗНП (земли населенных пунктов), оценщиком не приведено на каком основании он использует вышеуказанные группы при определении кадастровой стоимости земельных участков входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения, методикой ГКОЗ сельскохозяйственного назначения, это не предусмотрено. В тоже время необходимо отметить, что в ряде случаев превышение рассчитанной кадастровой стоимости относительно предыдущих результатов кадастровой стоимости варьирует от 1,1 (Новосокольнический р-н) до 1 261,33 раза (Дедовичский р-н), среднее значение 125,88 раз (в целом по Псковской области), данные приведены в графе 5 вышеуказанной таблицы.

Ранее в отчете оценщик указал, что в условиях кризиса спрос на земельные участки Псковской области сократился. Это в первую очередь связано с нестабильной политической обстановкой, колебанием курса рубля, сокращением реальных доходов населения, повышением ключевой ставки ЦБ, а, следовательно, и со снижением объемов ипотечного кредитования.

Согласно данному заключению рынок земельных участков должен остаться на прежнем уровне или снижаться, в проведенной работе мы видим обратный процесс.