

**Рассмотрение предварительных
результатов государственной
кадастровой оценки объектов
недвижимости на территории
Псковской области
2019 году**

РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ

№ п/п	Район	Наименование района	Обоснование
1	60:01	Бежаницкий район	Необоснованная кадастровая стоимость. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
2	60:04	Дедовичский район	Нет специалистов и методики. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
3	60:05	Дновский район	Дорого для жилых домов (2 группа). Отправлено повторно 17.07.2019г. с разьяснениями.
4	60:06	Красногородский район	Несколько примеров и вопросов. Отправлено повторно 15.07.2019г. с разьяснениями.
5	60:08	Локнянский район	Дорого для жилых домов (2 группа). Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
6	60:09	Невельский район	Просьба изменить вид использования жилых жомов после пожара и адреса. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
7	60:10	Новоржевский район (1 из 4)	Не корректная оценка. Дорого для жилых домов в сельских населенных пунктах. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
8	60:11	Новосокольнический район	Дорого для старых сооружений, нежилых зданий, для неблагоустроенных жилых домов. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
9	60:13	Островский район	Дорого для микрорайона Остров-2. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
10	60:16	Плюсский район	Дорого для жилых объектов. Дешево для коммерческих. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
11	60:22	Себежский район	Дорого для жилых объектов. Дешево для коммерческих. Ошибки в методах и несоответствие полученных результатов ситуации на рынке недвижимости. Отправлено повторно 16.07.2019г. с разьяснениями.
12	60:23	Струго-Красненский район	Ошибка выгрузки Учреждением. Отправлено повторно 15.07.2019г. с разьяснениями.
13	60:25	город Великие Луки	Увеличение или снижение кадастровой стоимости от 50 до 300%. Отправлено повторно 15.07.2019г. с разьяснениями.

СТАТИСТИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной: $Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n$;

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов): $Y = \alpha_0 X_1^{\alpha_1} \dots X_n^{\alpha_n}$;

3) экспоненциальной: $Y = \alpha_0 e^{\alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n}$, где

Y - модельное значение зависимой переменной,

X_1, \dots, X_n - ценообразующие факторы объектов недвижимости,

$\alpha_0, \alpha_1, \dots, \alpha_n$ - коэффициенты модели.

Анализ качества статистической модели.

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверки, в том числе:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются, и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;

- обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;

- соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;

- по t-критерию Стьюдента: для сравнения средних величин t-критерий Стьюдента рассчитывается по следующей формуле:

$$t = \frac{M_1 - M_2}{\sqrt{m_1^2 + m_2^2}}$$

где M_1 - средняя арифметическая первой сравниваемой совокупности (группы), M_2 - средняя арифметическая второй сравниваемой совокупности (группы), m_1 - средняя ошибка первой средней арифметической, m_2 - средняя ошибка второй средней арифметической;

- по средней ошибке аппроксимации (< или = (10-15%));

- по коэффициенту детерминации R^2 (стремится к 1);

- по расчетному значению F-критерия Фишера (0,01-0,05).

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ (ЦОФ)

Группа	Техническое состояние	Тип дома (материал ограждающих конструкций)	Этаж расположения	Наличие воды	Наличие газа	Площадь, иная характеристика	Расстояние до городского округа (Псков, В.Луки)	Расстояние до водных объектов	Расстояние до ближайшего продуктового магазина	Расстояние до мед. объекта	Расстояние до ближайшей автобусной остановки	Расстояние до ближайшей средней школы	Расстояние до ближайшего райцентра (районной администрации)	Количество собранных аналогов
Группа 1	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	17367
Группа 2	×	×		×	×	×	×		×		×	×	×	7942
Группа 3	×					×	×				×			747
Группа 4	×	×	×	×	×	×							×	1088
Группа 5	×					×		×	×				×	224
Группа 6	×	×		×		×							×	479
Группа 7	×	×			×	×	×							642
Группа 8	×	×		×		×	×						×	386

РАНГОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЦОФ

Ранг	Площадь объекта, кв.м			
	1 группа	2 группа	4 группа	7 группа
1	до 45	до 50	до 50	до 1 000
2	45-65	50-100	50-100	1 000-3 000
3	65-85	100-200	100-250	свыше 3 000
4	свыше 85	свыше 200	свыше 250	

Шаговая доступность	
Значение	Расстояние, метр
близко	до 500
недалеко	500-1500
средняя доступность	1500-3000
далеко	свыше 3000

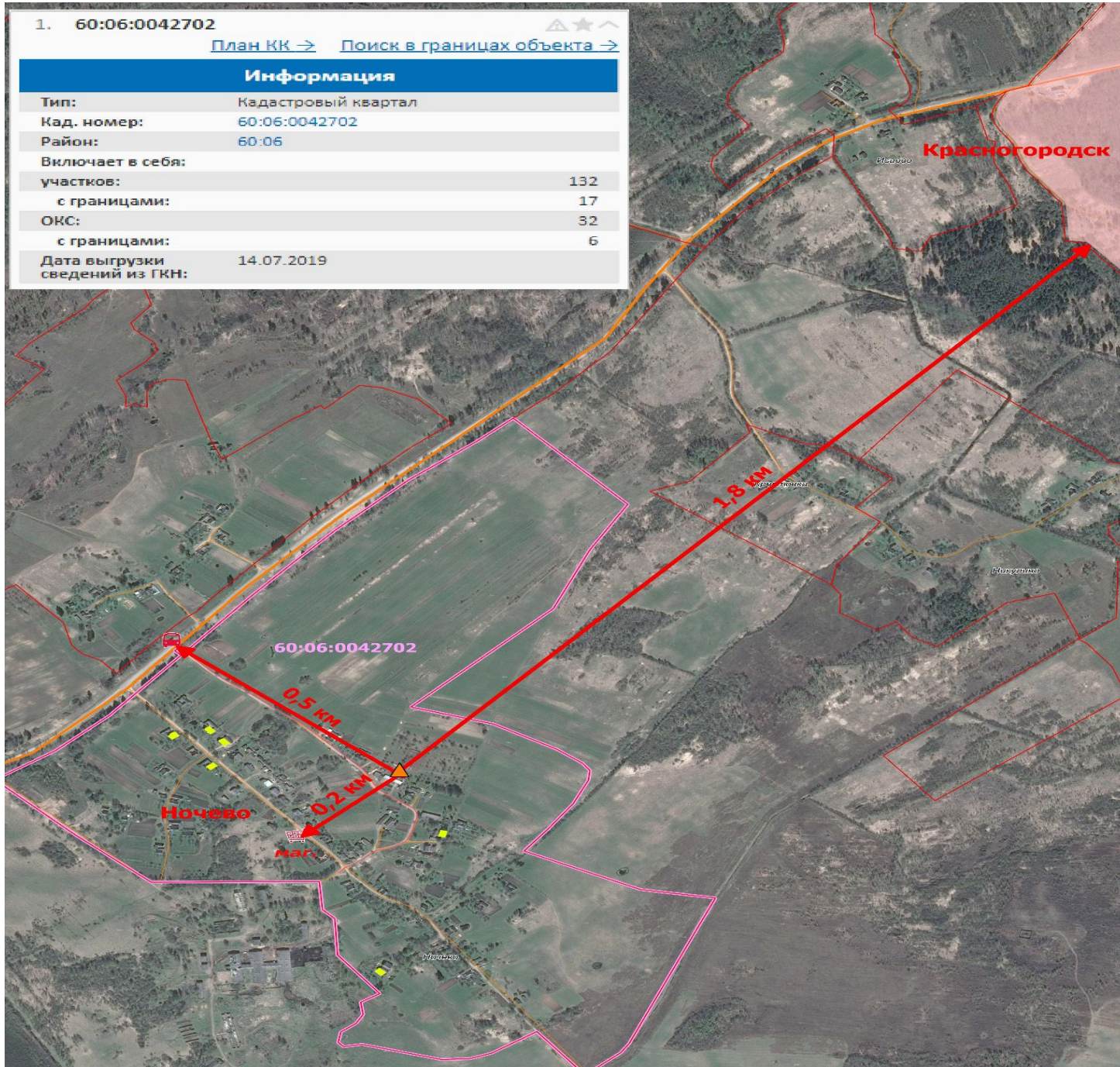
Общие корректировки	
Группа, №	Доля з/у, % и торг
1	14
2	26
4	30
7	17

РАНГОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЦОФ

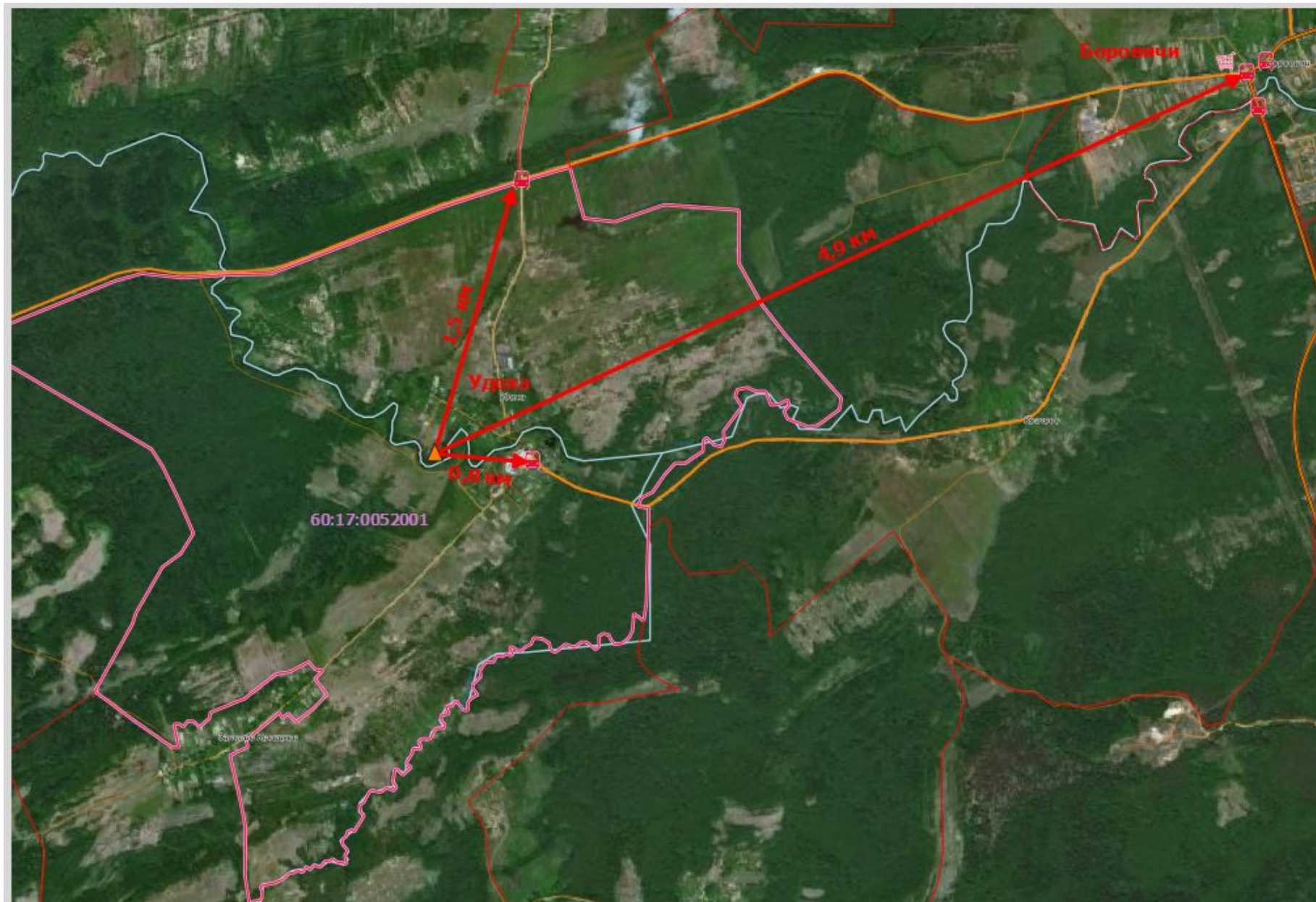
Техническое состояние	Материал стен	Год постройки
хорошее	кирпичные	2006-2018 гг.
удовлетворительное	кирпичные	1988-2005 гг.
требует косметического ремонта	кирпичные	1966-1987 гг.
требует ремонта	кирпичные	1930-1965 гг.
неудовлетворительное	кирпичные	до 1929 гг.

Техническое состояние	Материал стен	Год постройки
хорошее	бревенчатые	2012-2018 гг.
удовлетворительное	бревенчатые	1995-2011 гг.
требует косметического ремонта	бревенчатые	1984-1994 гг.
требует ремонта	бревенчатые	1960-1983 гг.
неудовлетворительное	бревенчатые	до 1959 гг.

ГРАФИЧЕСКИЕ ЦОФ



ГРАФИЧЕСКИЕ ЦОФ



РЕЗУЛЬТАТЫ ГКО

Район	Наименование района	Количество объектов	КС 2019
60:00		103	498 804 548
60:01	Бежаницкий район	11576	7 550 097 649
60:02	Великолукский район	19284	19 269 544 447
60:03	Гдовский район	13081	10 207 809 571
60:04	Дедовичский район	11792	10 325 526 284
60:05	Дновский район	10623	9 455 906 310
60:06	Красногородский район	4757	4 107 908 922
60:07	Куньинский район	6879	5 777 957 646
60:08	Локнянский район	6625	5 042 085 463
60:09	Невельский район	21187	22 721 058 543
60:10	Новоржевский район	7965	5 286 033 703
60:11	Новосокольнический район	10197	9 136 208 015
60:12	Опочецкий район	13743	17 478 362 737
60:13	Островский район	20755	77 075 233 145
60:14	Палкинский район	6061	5 559 474 919
60:15	Печорский район	17386	17 602 446 187
60:16	Плюсский район	9504	6 049 369 533
60:17	Порховский район	17871	14 501 112 961
60:18	Псковский район	37834	60 284 915 117
60:19	Пустошкинский район	8091	8 478 564 332
60:20	Пушкиногорский район	7581	8 899 507 167
60:21	Пыталовский район	7316	8 757 853 481
60:22	Себежский район	15947	16 490 457 658
60:23	Струго-Красненский район	10549	6 992 633 173
60:24	Усвятский район	3343	5 741 683 545
60:25	город Великие Луки	61156	152 107 709 192
60:27	город Псков	144606	389 162 895 575
Итого	Псковская область	505812	904 561 159 823

Результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости

Наименование	Количество
Перечень ОН с характеристиками	505 812
Мониторинг рынка недвижимости	32 919 (в т.ч. сделки из ЕГРН - 22 982)
Запросы	602
Ответы	811
Декларации о характеристиках	242
Результаты оспаривания ОКС	165
Рыночные отчеты	6
Техническая документация	более 200 000
Информационные системы и общедоступные данные	более 30

АНАЛИЗ ПЕРЕЧНЯ

Количество ОКС	505 812	
Валидный файл	137 516	27,2%
Невалидный файл	368 296	72,8 %

Наименование ошибки (противоречия данных Перечня)	Количество
Существенное изменение наименования	4783
Сооружения без ключевой характеристики	1819
Изменение площади в 2 и более раз	934
Учтенные сооружения без ключевой характеристики	594
Монолитные жилые дома	543
Объекты с огромными размерами или без них	538
Родительский КК не совпадает с районом	376
Адреса ОКС и помещения не совпадают	268
Здания меньше 5 кв.м.	246
Неверная подземная этажность	212
Один материал стен указан дважды	182
Этаж больше этажности	155
Объекты с огромными размерами или без них	133
КН ЗУ под ОКС на самом деле КН ОКС	65
Большая этажность (нужна ручная фильтрация)	22
Здания и помещения с огромной площадью или без	4
Здания и помещения с огромной площадью или без	3
Год постройки позже года ввода	2

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Виды ОКС	Кол-во ОКС	% от общего кол-ва
Здания	224 513	48,2
Помещения	266 579	48,6
Сооружения	12 325	2,65
Объекты незавершенного строительства (ОНС)	2 330	0,5
Машино-места	64	0,014
Единый недвижимый комплекс (ЕНК)	1	0,0002
ВСЕГО	505 812	

РЕЗУЛЬТАТЫ ГРУППИРОВКИ

№ гр.	Наименование группы	Объекты недвижимости, входящие в группу	Кол-во ОН	%
1	Многоквартирные дома	Многоквартирные жилые дома, квартиры	255 879	50,6
2	Дома малоэтажной жилой застройки	Индивидуальные жилые дома, таунхаусы, коттеджи, садовые дома	173 060	34,2
3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	Открытые и закрытые автостоянки, гаражи	22 978	4,5
4	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению	Магазины, торговые киоски, павильоны, ларьки, автомойки, автосалоны, кафе, рестораны, автозаправочные станции (АЗС)	15 842	3,1
5	Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	Гостиницы, апарт-отели, общежития, базы отдыха, пансионаты, пионерские лагеря, санатории	1157	0,2
6	Административные и бытовые объекты	Административные и бытовые здания, отделения полиции, отделения связи, почта, таможни	3 805	0,7
7	Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	Производственные, складские, административно-производственные здания, автосервисы, депо, объекты сельскохозяйственного производства	13 162	2,6
8	Учебные, спортивные, объекты культуры и искусства, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	Школы, детские сады, больницы, поликлиники, здания администраций, министерств, судов, прокуратуры, церкви, вокзалы, аэропорты.	5 872	1,2
9	Прочие объекты	Подвалы, сараи, объекты вспомогательного назначения, объекты, отнесение которых к другим группам невозможно	1 770	0,4
10	Сооружения	Мачтовые сооружения, опоры, вышки, навесы, линейные сооружения	12 222	2,4
11	ЕНК		1	-
12	Машино-места		64	-
Итого			505 812	

ВЫВОДЫ

Контроль качества и проверка результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Псковской области проведены в соответствии с требованиями Методических указаний.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- 1) Уполномоченному органу – Комитету по управлению государственным имуществом Псковской области:
 - направить результаты контроля качества и проверки результатов определения кадастровой стоимости в Государственное бюджетное учреждение Псковской области «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки»;

- 2) Государственному бюджетному учреждению Псковской области «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки»:
 - составить промежуточные отчетные документы в полном объеме;
 - разместить промежуточные отчетные документы на своем официальном сайте;
 - направить сведения о месте размещения таких документов и промежуточные отчетные документы в Росреестр для проверки на соответствие требованиям к отчету.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !