**Овюрский район**

В соответствии с приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Тыва от 25.12.2020 № 93 «О проведении в 2022, 2023 годах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» в 2022 году на территории Республики Тыва проведена государственная кадастровая оценка земельных участков всех категорий земель.

В рамках государственной кадастровой оценки в 2022 году оценено 123 479 земельных участков, из них:

- категории земель населенных пунктов – 108 167 ед.;

- земель сельскохозяйственного назначения – 13 623 ед.;

- земель промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 1 334 ед.;

- земель особо охраняемых территорий и объектов – 194 ед.;

- земель лесного фонда – 61 ед.;

- земель водного фонда – 4 ед.;

- земли запаса – 6 ед.;

- категория земель не установлена – 90 ед.

В Овюрском районе количество оцененных участков составляет 3 165 ед. (2,56 % от общего количества оцененных участков), из них категории:

- земель населенных пунктов – 2 661 ед. или 2,46 % от общего количества оцененных участков земель населенных пунктов;

- земель сельскохозяйственного назначения – 431 ед. или 3,16 % от общего количества оцененных участков земель сельскохозяйственного назначения;

- земель промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 72 ед. или 5,4 % от общего количества оцененных участков земель промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земель особо охраняемых территорий и объектов – 1 ед. или 0,52 % от общего количества оцененных участков земель особо охраняемых территорий и объектов.

В соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценки в результате группировки объекты оценки были распределены по 14 сегментам.

| **Категория**  **Сегмент** | **Кол-во ЗУ в категории** | | | | **Кол-во ЗУ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земли НП** | **Земли СХ** | **Земли промышл.** | **Земли ООПТ** |
| 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование" | 1 | 373 | - | - | 374 |
| 2 сегмент "Жилая застройка" | - | - | - | - | - |
| 3 сегмент "Общественное использование" | 108 | - | 3 | - | 111 |
| 4 сегмент "Предпринимательство" | 84 | - | 10 | - | 94 |
| 5 сегмент "Отдых (рекреация)" | 3 | - | - | - | 3 |
| 6 сегмент "Производственная деятельность" | 127 | 55 | 28 | - | 210 |
| 7 сегмент "Транспорт" | 4 | - | - | - | 4 |
| 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности" | - | - | 16 | - | 16 |
| 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройства" | 1 | - | - | 1 | 2 |
| 10 сегмент "Использование лесов" | - | - | - | - | - |
| 11 сегмент "Водные объекты" | - | - | - | - | - |
| 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас" | 3 | - | 15 | - | 18 |
| 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | 2 330 | 3 | - | - | 2 333 |
| 14 сегмент "Иное использование" | - | - | - | - | - |
| Всего: | 2 661 | 431 | 72 | 1 | 3 165 |

В итоге проведенной государственной кадастровой оценки на территории Овюрского района наблюдается суммарное увеличение общей кадастровой стоимости оцененных земель в 1,09 раз (с 719,72 млн. рублей до 787,64 млн. рублей), из них:

- по землям населенных пунктов увеличение в 1,33 раз (с 229,48 млн. рублей до 305,15 млн. рублей);

- по землям сельскохозяйственного назначения уменьшение в 1,13 раз (с 317,48 млн. рублей до 280,66 млн. рублей);

- по землям особо охраняемых территорий и объектов увеличение в 1,18 раз (с 70,04 млн. рублей до 82,78 млн. рублей);

- по землям промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличение в 1,16 раз (с 102,72 млн. рублей до 119,05 млн. рублей).

Наиболее **увеличилась** кадастровая стоимость земельных участков:

- для общественного использования в 1,54 раза (с 16,85 млн. рублей до 25,85 млн. рублей);

- для предпринимательства в 1,16 раза (с 82,4 млн. рублей до 95,29 млн. рублей);

- для отдыха (рекреации) в 2,26 раза (с 0,29 млн. рублей до 0,65 млн. рублей);

- для индивидуальной, малоэтажной жилой застройки, садоводства и огородничества в 1,42 раза (с 172,08 млн. рублей до 243,67 млн. рублей);

- для охраняемых природных территорий и благоустройств в 1,18 раз (с 70,14 млн. рублей до 82,87 млн. рублей).

Наиболее **уменьшилась** кадастровая стоимость земельных участков:

- для сельскохозяйственного использования в 1,18 раз (с 246,46 млн. рублей до 209,06 млн. рублей);

- для специального, ритуального использования в 1,25 раза (с 24,23 млн. рублей до 19,37 млн. рублей).

Ниже рассмотрим причины увеличения (уменьшения) несколько **значимых объектов** Овюрского района.

1. Кадастровая стоимость земельных участков для объектов сельскохозяйственного использования увеличилась в 1,18 раз (с 246,46 млн. рублей до 209,06 млн. рублей), в связи с увеличением количественных показателей экономических факторов (увеличение безрисковой ставки и ставки дисконтирования, повышение ставки рисков, связанных с ведением сельского хозяйства).

2. Земельные участки с отсутствующей кадастровой стоимостью (4 земельных участка) по результатам государственной кадастровой оценки 2022 года суммарная кадастровая стоимость изменилась с 0 рублей на 6,19 млн. рублей.

3. Кадастровая стоимость земельных участков для общественного использования увеличилась в 1,54 раза (с 16,85 млн. рублей до 25,85 млн. рублей), в связи с тем, что в качестве объектов аналогов были приняты объекты аналоги из предпринимательства с корректировкой на вид разрешенного использования. Решение об использовании в качестве объектов аналогов земельных участков из предпринимательства обусловлено тем, что рыночная стоимость земельных участков для общественного использования формируется, как правило, под влиянием тех же факторов, что и земельные участки, относящихся к предпринимательству.

4. Кадастровая стоимость земельных участков для индивидуальной, малоэтажной жилой застройки увеличилась в 1,35 раз (с 164,37 млн. рублей до 221,8 млн. рублей), в связи с тем, что рыночная стоимость данных земельных участков увеличилась на рынке недвижимости, также зависит от таких факторов как расстояние от села до районного центра, численность жителей населенного пункта, расстояние от населенного пункта до г. Кызыла.

5. Кадастровая стоимость земельных участков для автомобильных дорог, связи, железнодорожных путей рассчитывалась с использованием значений удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, граничащих с указанными земельными участками, согласно методическим указаниям, в связи с чем кадастровая стоимость увеличилась в 3 раза (с 9,38 млн. рублей до 28,16 млн. рублей).

6. Кадастровая стоимость земельных участков для отдыха (рекреации) увеличилась в 2,26 раз (с 0,29 млн. рублей до 0,65 млн. рублей), в связи с изменением рыночной стоимости данных земельных участков на рынке недвижимости. Основными ценообразующими факторами являются: местоположение, площадь (фактор масштаба), дата предложения/сделки, категория земель.

7. Кадастровая стоимость земельных участков для специального, ритуального использования в 1,25 раза (с 24,23 млн. рублей до 19,37 млн. рублей), в связи с тем, что в качестве объектов аналогов были использованы земельные участки под объекты производственной деятельности с корректировкой на вид разрешенного использования. Решение об использовании в качестве объектов аналогов земельных участков из производственной деятельности обусловлено тем, что рыночная стоимость земельных участков для специального и ритуального использования формируется, как правило, под влиянием тех же факторов, что и земельные участки, относящихся к предпринимательству.