В соответствии с постановлением Правительства Севастополя № 869-ПП от 16.11.2017г., 28 ноября 2017г. является датой перехода к проведению на территории города Севастополя государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Для осуществления данной задачи создано ГБУ г. Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки».

Обращаем внимание на то, что в настоящее время стоимость, указанная в строке «кадастровая стоимость» в базе ЕГРН (сведения о которой содержатся так же на публичной кадастровой карте, сайт http://pkk5.rosreestr.ru) является *нормативной стоимостью* (в соответствии с Законом города Севастополя от 25 июля 2014 г. № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», ст. 10, ч.3: «До утверждения результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Севастополя, в порядке, установленном Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости земельных участков вносятся сведения о нормативной цене земли, определенной в отношении соответствующих земельных участков»).

Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя был передан в Департамент имущественных и земельных отношений Севастополя, а затем в ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» перечень объектов оценки в количестве 48 935 штук, содержащий сведения, имеющиеся в базе ЕГРН (Единый Государственный Реестр Недвижимости). Из них расположено на территории Инкермана 1555 земельных участков. Земельные участки с неустановленной категорией включены не были. Расчет кадастровой стоимости таких участков будет после утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Севастополя.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки», а также сроки проверки и согласования регламентированы ФЗ № 237 от 03.07.2016 г., в соответствии с которым составлены промежуточные отчетные документы.

Основными этапами проведения государственной кадастровой оценки являются:

1. **Подготовка** к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением (Сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляется при необходимости с участием уполномоченного органа; в том числе сбор, обработка и учет (в случае если характеристики объекта недвижимости не изменялись) информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации; сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН.

2. **Обработка** бюджетным учреждением информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Перечень преобразуется в формат xls, xlsx и дополняется столбцами "Вид использования объектов недвижимости" и "Источник информации о виде использования объектов недвижимости". Столбец "Вид использования объектов недвижимости" заполняется бюджетным учреждением на основе приложения N 1 к Указаниям.

В соответствии с данным приложением, выделено 14 сегментов, к которым были отнесены земельные участки и присвоен код расчета.

На территории Инкермана имеются земельные участки в 12 сегментах, нет участков по сегменту 5-отдых (рекреация), 11- водные объекты и 14-иное использование.
Наибольшее количество земельных участков:

1) Земли для индивидуального жилого строительства (13.2) - 666
2) Земли для садоводческих, огороднических и дачных объединений (13.1) – 411 участков;
3) Производство (линейные объекты) (6.2) – 212 участков

Сегмент	Название сегмента	Количество ЗУ	% соотношение
1.1.	Сельскохозяйственное использование	3	0.19
2.1	Жилая застройка	13	0.83
3.1.	Общественное использование	107	6.87
4.1.	Предпринимательство	36	2.31
6.1.	Производство	42	2.7
6.2.	Производство (линейные объекты)	212	13.62
7.1.	Транспорт	30	1.93
8.1.	Обеспечение обороны и безопасности	5	0.32
9.1.	Охраняемые природные территории и благоустройство	6	0.39
10.1.	Использование лесов	16	1.03
12.1.	Специальное, ритуальное использование, запас	3	0.19
13.1.	Садоводческое, огородническое, дачное использование	411	26.4
13.2.	ИЖС и ЛПХ	666	42.77
Общий итог		**1555**	100

3. **Сбор и анализ** бюджетным учреждением информации о рынке объектов недвижимости. Определение бюджетным учреждением ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.

При расчете кадастровой стоимости были отобраны наиболее статистические значимые ценообразующие факторы, которые позволяют построить наиболее точную и логически обоснованную с позиции ценообразования рынка недвижимости модель.

4. **Проведение бюджетным учреждением оценочного зонирования**.

В процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

При проведении оценочного зонирования, в зависимости от сегмента, территория Балаклавского МО чаще всего выделялась как самостоятельная зона, так как представляет собой крупную административно-территориальную единицу и имеет свою специфику ценообразования.

5. **Определение** бюджетным учреждением кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки.

Осуществляется выбор подходов и методов оценки.

6. **Контроль качества** результатов определения кадастровой стоимости.

7. **Рассмотрение замечаний** к определению кадастровой стоимости.

8. **Определение кадастровой стоимости вновь** учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Таблица сравнения средних удельных показателей кадастровой стоимости по Инкерману и Севастополю:

Сегмент	Название сегмента	Средний УПКС Инкерман, руб.кв.м	Средний УПКС город Севастополь, руб.кв.м
1.1.	Сельскохозяйственное использование	16.79	18.37
2.1	Жилая застройка	3885.09	8179.20
3.1.	Общественное использование	1014.59	1958.11
4.1.	Предпринимательство	3415.76	7447.36
6.1.	Производство	2049.69	2515.21
6.2.	Производство (линейные объекты)	1312.56	2192.45
7.1.	Транспорт	1752.39	2068.28
8.1.	Обеспечение обороны и безопасности	1939.7	2364.96
9.1.	Охраняемые природные территории и благоустройство	10.21	24.87
10.1.	Использование лесов	4.72	3.4
12.1.	Специальное, ритуальное использование, запас	1141.84	994.60
13.1.	Садоводческое, огородническое, дачное использование	896.31	1421.11
13.2.	ИЖС и ЛПХ	2000.77	2455.54

УПКС сегмента ИЖС в разрезе населенных пунктов:

Населенные пункты	Стоимость ИЖС, руб./кв.м
Инкерман	1065- 2633.54

Таблица диапазона значений мин-макс цен:

Сегмент	Название сегмента	минимальный УПКС Инкерман МО, руб.кв.м	максимальный УПКС Инкерман МО, руб.кв.м
1.1.	Сельскохозяйственное использование	16.79	16.79
2.1.	Жилая застройка	2097.44	6248.7
3.1.	Общественное использование	561.79	4104
4.1.	Предпринимательство	1927.1	7951.46
6.1.	Производство	1688.49	3383.81
6.2.	Производство (Линейные объекты)	74.18	2194.86
7.1.	Транспорт	1401.14	2851.35
8.1.	Обеспечение обороны и безопасности	1724.19	2364.54
9.1.	Охраняемые природные территории и благоустройство	4.42	29.35
10.1.	Использование лесов	0.31	15.05
12.1	Специальное, ритуальное использование, запас	1141.84	1141.84
13.1.	Сады	764.3	1111.92
13.2.	ИЖС	1065	2633.54

Таблица объектов с минимальной кадастровой стоимостью:

Сегмент	Название сегмента	Площадь	Местоположение	Разрешенное использование	УПКС, руб./кв.м	Минимальная кадастровая стоимость, руб.
6.2	Производство (линейные объекты)	4	г. Севастополь, Балаклавский район, г.Инкерман, ВЛ-6 кВ ТП 719 - ТП 721, П-10 № 12	для обслуживания существующих объектов электросетей (под опорами ВЛ-6-10-35-110 кВ и ТП 10/0,4)	1026	4104

Таблица объектов с максимальной кадастровой стоимостью:

Сегмент	Название сегмента	Площадь	Местоположение	Разрешенное использование	Максимальная кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб./кв.м
3.1.	Общественное	416794	Российская Федерация, г.	Историческая	361 206 184.22	866.63

	использование		Севастополь, Нахимовский район, г. Инкерман, в районе Загайтанской и Монастырской скалы, "Крепость Каламита"			
6.1	Производство	137384	г. Севастополь, г. Инкерман, район Симферопольского шоссе - ул. Менжинского, участок 3	"тяжелая промышленность" (код 6.2)	275 033 151.12	2 001.93

В соответствии со ст. 391, ч.1 Порядок определения налоговой базы НК РФ, налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В настоящий момент ставки налога и льготы определяются Законом города Севастополя №81-ЗС о Земельном налоге от 19.11.2014 года и составляют:

Ставка налога	
0,025 %	для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и дачного хозяйства
0,01 %	Жилищный фонд и объекты инженерной инфраструктуры
0,3 %	Обеспечение обороны, безопасности, таможенных нужд
0,3 %	Сельскохозяйственное использование
1,2 %	В отношении прочих земельных участков

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и *Севастополя*) **и не могут превышать:**

0,3% - в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса; приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.

1,5% - в отношении прочих земельных участков

Категория налогоплатильщиков, для которых установлена льгота	**Размер,**	**Ед. измерения**	**Условия предоставления льготы**

Пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание; Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы; инвалиды I и II групп инвалидности; инвалиды с детства; ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий; физические лица, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах; физические лица, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику и тд.	600	кв.м.	Налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади одного земельного участка по выбору налогоплательщика, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении
Автономные, бюджетные и казенные учреждения города Севастополя и внутригородских муниципальных образований в городе Севастополе	100	%	В отношении земельных участков, предоставленных для оказания услуг в области образования, здравоохранения, культуры, социального обеспечения, физической культуры и не распространяется на земельные участки (части, доли земельных участков), сдаваемые в аренду; в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения

			возложенных на них функций, не распространяется на земельные участки (части, доли земельных участков), сдаваемые в аренду
Организации города Севастополя	100	%	В отношении земельных участков, используемых под кладбища; не распространяется на земельные участки (части, доли земельных участков), сдаваемые в аренду

Обращаем внимание на то, что с 1 января 2018 года налоговые льготы имеют ЗАЯВИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР!!

То есть граждане, имеющие право на льготу по транспортному налогу и налогу на землю, должны предоставить заявление по установленной форме. Более подробная информация на сайте Федеральной налоговой службы (www.nalog.ru).