

# **Кадастровая оценка земель промышленности описана в**

---

- Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 20.03.2003 № П/49 Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения**
-

---

**Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения, ее актуализация и корректировка осуществляются как постоянно действующая система мероприятий, обеспечивающих оперативное обновление информации о стоимости земель.**

---

# **Цель кадастровой оценки земель промышленности**

---

**Основная цель государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения – в отношении всех земельных участков, являющихся объектами оценки, рассчитана кадастровая стоимость.**

**В ходе выполнения работ  
исполнителем  
осуществлена группировка  
земельных участков по шести  
группам, определенным  
соответствующей методикой.**

---

- 
- Первая группа включает в себя земельные участки, предоставленные для размещения: аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.
-

- 
- Вторая группа включает в себя:
  - - земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;
  - - земельные участки для установления полос отвода железных дорог, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче - смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.
-

- 
- Третья группа включает в себя земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог.
-

- Четвертая группа включает в себя:
  - - земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;
  - - земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики;
  - - земельные участки для размещения железнодорожных путей;
  - - земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче - смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;
  - - земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
  - - земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса;
  - - земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей;
  - - земельные участки береговой полосы;
  - - земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
  - - земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;
  - - земельные участки для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;
  - - земельные участки для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации;
  - - земельные участки для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;
  - - земельные участки для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи.
-



- 
- Пятая группа включает в себя:
  - - земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;
  - - земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
  - - земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
  - - земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
  - - земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
  - - земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.
-

- 
- Шестая группа включает в себя:
  - - земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);
  - - земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);
  - - земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах (хранилища, склады и другие);
  - - земли иного специального назначения.
-

# Расчет кадастровой стоимости

---

- Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных ко второй группе, осуществлялся на основе построения статистических моделей в следующем порядке:
  - - определение состава земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения;
  - - сбор сведений о значениях факторов кластеризации земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения;
  - - кластеризация земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения;
  - - сбор рыночной информации о земельных участках;
  - - построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения;
  - - расчёт кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения.
  - Экспертной группой был определен перечень факторов кластеризации, оказывающих влияние на стоимость земельных участков второй группы земель промышленности и иного специального назначения Белгородской области:
  - 1. Расстояние до г. Белгород или г. Старый Оскол (наименьшее); км;
  - 2. Наличие газопровода; да/нет;
  - 3. Расстояние до ближайшей грузовой станции ж/д; км;
  - 4. Количество жителей в административном районе, в котором расположен объект оценки; тыс. чел.
  - 5. Объем промышленного производства в административном районе, в котором расположен объект оценки, тыс.руб.
-

# Метод государственной оценки земель промышленности

---

- Методика предназначена для определения кадастровой стоимости земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земель для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Данная методика не применяется для государственной кадастровой оценки земель недропользований.
  - Кадастровая стоимость земель промышленности вне черты поселений формируется с учетом следующих видов земельной ренты: межрегиональная земельная рента, определяемая различиями в уровнях социально-экономического развития и природными особенностями субъекта Российской Федерации; отраслевая рента, определяемая особенностями формирования рентного дохода в отраслях народного хозяйства и различных сегментах рынка недвижимости; локальная рента, связанная с факторами местоположения земельного участка, в том числе относительно системы расселения, промышленных узлов, особо охраняемых территорий; инфраструктурная рента, зависящая от уровня развития инженерно-транспортной системы и интенсивности ее использования.
-

- 
- Для расчета кадастровой стоимости земельных участков осуществлялся сбор рыночной информации в разрезе факторов кластеризации. Основными источниками информации по ценам предложений на земельные участки являлись средства массовой информации, публикующие объявления о продаже - областная газета «Моя реклама», интернет-сайты.
-

- 
- Расчет кадастровой стоимости земельных участков третьей группы осуществлялся в следующем порядке:
  - - определение перечня факторов кластеризации;
  - - сбор информации о значениях факторов кластеризации по объектам оценки;
  - - кластеризация земельных участков;
  - - выбор эталонного участка для каждого кластера;
  - - расчет рыночной стоимости эталонных ЗУ;
  - - расчёт кадастровой стоимости земельных участков.
-

- 
- В соответствии с методикой, состав факторов кластеризации рассматривался экспертной группой и был рекомендован для утверждения на областной межведомственной комиссии.
  - Экспертной группой был определен перечень факторов кластеризации, оказывающих влияние на стоимость земельных участков третьей группы земель промышленности и иного специального назначения Белгородской области:
    - 1. Расстояние до центра субъекта; км;
    - 2. Расстояние до ближайшего поселения численностью свыше 10 тыс. чел.; км;
    - 3. Класс дороги, ФЗ/РЗ/МЗ;
    - 4. Наличие энергоснабжения; да/нет;
-