

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А.К. Кортунова
ФГБОУ ВО Донской ГАУ

Кафедра Кадастра и мониторинга земель

Направление Землеустройство и кадастры

Профиль Земельный кадастр

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ к выпускной квалификационной работе

Формирование земельного участка под строительство
и размещение промышленного объекта на территории

Советского района Ростовской области

тема дипломной работы

Руководитель

профессор, доктор с.- х. наук
должн., уч. звание, уч. степ.

А.А. Новиков
иниц. фам.

Разработал студент

В.Х. Холодкова
иниц. фам.

Новочеркасск 2016 г.

Карта-схема Советского района Ростовской области



Экспликация по землям, необходимым под размещение и строительство объекта

| Вид пользо- вания | Кадастровые номера земельных участков | Площадь земельных участков, га | Площадь изъятия, га | Сельхоз. угодья | | |
|-------------------------|--|---|---------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
| | | | | всего, га | в том числе | |
| | | | | | пашня, га | корм. угодья, га |
| постоян- ное | 61:36:0600003:141 | 27,26 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | - |
| | 61:36:0600003:261 | 39,74 | 0,90 | 0,90 | - | 0,90 |
| | Итого | | | 2,10 | 2,10 | 1,20 |
| времен- ное | 61:36:0600003:141 | 27,26 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | - |
| | 61:36:0600003:261 | 39,74 | 0,80 | 0,80 | - | 0,80 |
| | Итого | | | 1,90 | 1,90 | 1,10 |
| Всего по проекту | | | 4,00 | 4,00 | 2,30 | 1,70 |

Удельный показатель кадастровой стоимости изымаемых сельскохозяйственных угодий

| Вид пользования | Кадастровый номер земельного участка | Балл бонитета | Площадь изымаемых с.-х. угодий, га | Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/м ² |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------------------------|---|
| Постоянное пользование | 61:36:0600003:141 | 37 | 1,20 | 3,63 |
| | 61:36:0600003:261 | 35 | 0,90 | 3,44 |
| Временное пользование | 61:36:0600003:141 | 37 | 1,10 | 3,63 |
| | 61:36:0600003:261 | 35 | 0,80 | 3,44 |
| Средневзвешенный УПКС по варианту | | 36 | 4,00 | 3,55 |

Расчет убытков

| Кадастровый номер участка | Площадь изымаемых с.-х. угодий, га | Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/м ² | Кадастровая стоимость с.-х. угодий, руб | Убытки, руб |
|---------------------------|------------------------------------|---|---|-------------|
| 61:36:0600003:141 | 1,20 | 3,63 | 43560 | 52272 |
| 61:36:0600003:261 | 0,90 | 3,44 | 30960 | 37152 |
| Итого | 2,10 | | | 89424 |

Расчет упущенной выгоды

| Кадастровый номер участка | Культура, угодье | Площадь, га | Средняя урожайность, т/га | Цена, т/руб | Ежегодный доход, руб | Коэффициент пересчета дохода | Упущенная выгода, руб |
|-------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Постоянное пользование | | | | | | | |
| 61:36:0600003:141 1 | Оз. пшеница | 1,20 | 3,95 | 10200 | 48348 | 10 | 483480 |
| 61:36:0600003:261 1 | Пастбище | 0,90 | 1,73 | 2600 | 4048 | 10 | 40482 |
| Временное пользование | | | | | | | |
| 61:36:0600003:141 1 | Оз. пшеница | 1,10 | 3,95 | 10200 | 44319 | 1,70 | 75342 |
| 61:36:0600003:261 1 | Пастбище | 0,80 | 1,73 | 2600 | 5,033 | 1,70 | 6117 |
| Итого по варианту | | 4,00 | | | | | 605421 |

Экономическое обоснование размещения и строительства объекта

| № п/п | Название показателя или параметра | Ед. изм. | Значение показателя или параметра |
|-------|--|--------------------|-----------------------------------|
| 1 | Общая площадь земельных участков под размещение объекта | га | 4,00 |
| 2 | Площадь земель, под размещение и строительство объекта (постоянное пользование) | га | 2,10 |
| 3 | Площадь земель, под размещение и строительство объекта (временное пользование) | га | 1,90 |
| 4 | Размер среднего балла плодородия почв | | 36 |
| 5 | Кадастровая стоимость изымаемых сельскохозяйственных угодий | руб | 142000 |
| 6 | Результат соответствия отклонения от средне районного значения УПКС | руб/м ² | - 0,28 |
| 7 | Размер убытков по земельным участкам под размещение и строительство объекта (постоянное пользование) | руб | 89424 |
| 8 | Размер упущенной выгоды | руб | 605421 |
| 9 | Количество правообладателей, затрагиваемых изъятием | ед. | 2 |

Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения (до отвода)

| Кадастровый номер участка | Площадь до изъятия, га | УПКС, руб/м ² | Кадастровая стоимость до изъятия, руб | Процент от кадастровой стоимости, % | Плата за землю, руб |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 61:36:0600003:141 | 27,26 | 3,63 | 989538 | 0,3 | 2968,6 |
| 61:36:0600003:261 | 39,74 | 3,44 | 1367056 | 0,3 | 4101,2 |
| Итого | | | | | 7069,8 |

Определение платы за земли сельскохозяйственного назначения в связи с отводом земель

| Кадастровый номер участка | Площадь после изъятия, га | УПКС, руб/м ² | Кадастровая стоимость после изъятия, тыс. руб | Процент от кадастровой стоимости, % | Плата за землю, руб |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|---------------------|
| 61:36:0600003:141 | 26,06 | 3,63 | 945978 | 0,3 | 2837,9 |
| 61:36:0600003:261 | 38,84 | 3,44 | 1336096 | 0,3 | 4008,3 |
| Итого | | | | | 6846,2 |

Определение платы за земли несельскохозяйственного назначения в связи с отводом земель

| Кадастровый номер | Площадь под размещение объекта, га | УПКС, руб/м ² | Кадастровая стоимость, руб | Процент от кадастровой стоимости, % | Плата за землю, руб. |
|-------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 61:36:0600003:141 | 1,20 | 3,63 | 43560 | 1,5 | 653,4 |
| 61:36:0600003:261 | 0,90 | 3,44 | 30960 | 1,5 | 464,4 |
| Итого | 2,10 | | | | 1117,8 |



**БЛАГОДАРЮ ЗА
ВНИМАНИЕ!**