



Кафедра экономики, информатики и математики

# ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Корешков Александр Витальевич

**Научный руководитель:**

*доктор экономических наук, профессор  
Ляхова Н.И.*



**Объект исследования** – земельные участки, находящиеся на территории Старооскольского городского округа и Губкинского городского округа Белгородской области.

**Предметом исследования** является методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений.

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости



**Цель исследования – рассмотреть процесс оценки стоимости земель садоводческих и огороднических объединений.**

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости



## Задачи выпускной квалификационной работы:

- изучить государственную оценку земель садоводческих объединений и порядок ее проведения;
- дать характеристику объекта исследования;
- определить кадастровую стоимость земельных участков садоводческих объединений.

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости



## Основные показатели при проведении кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений:

---

- расстояние до столицы субъекта Российской Федерации, км.;
- расстояние до районного центра, км.;
- расстояние до ближайшего населенного пункта, км.;
- число рейсов в день;
- расстояние до водоема, км.;
- расстояние до леса, км.;
- качественное состояние почв, балл бонитета;
- вид покрытия подъездной дороги, асфальт, грунт.

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости



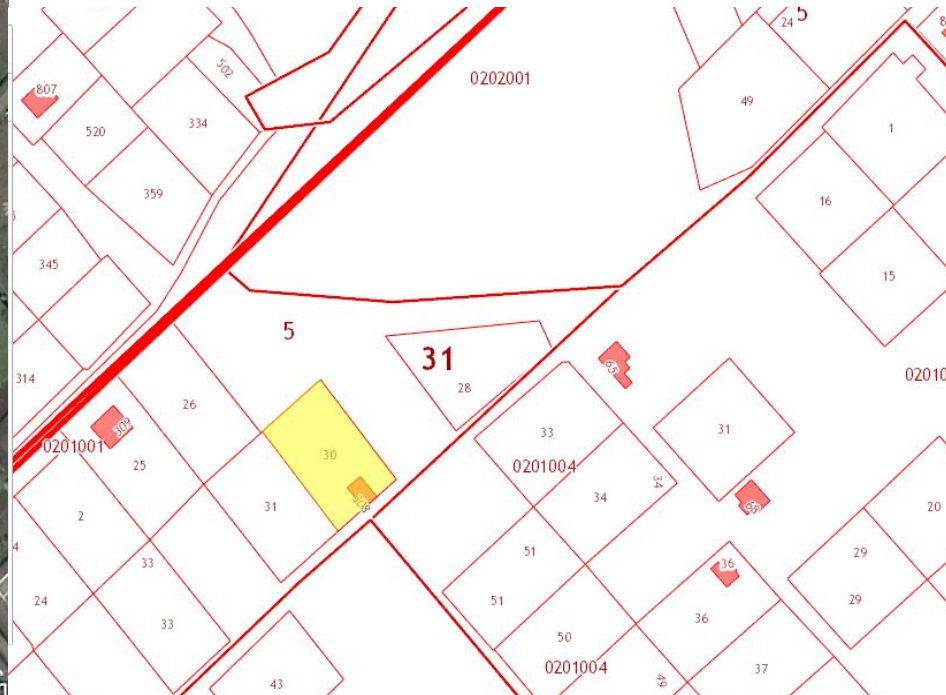
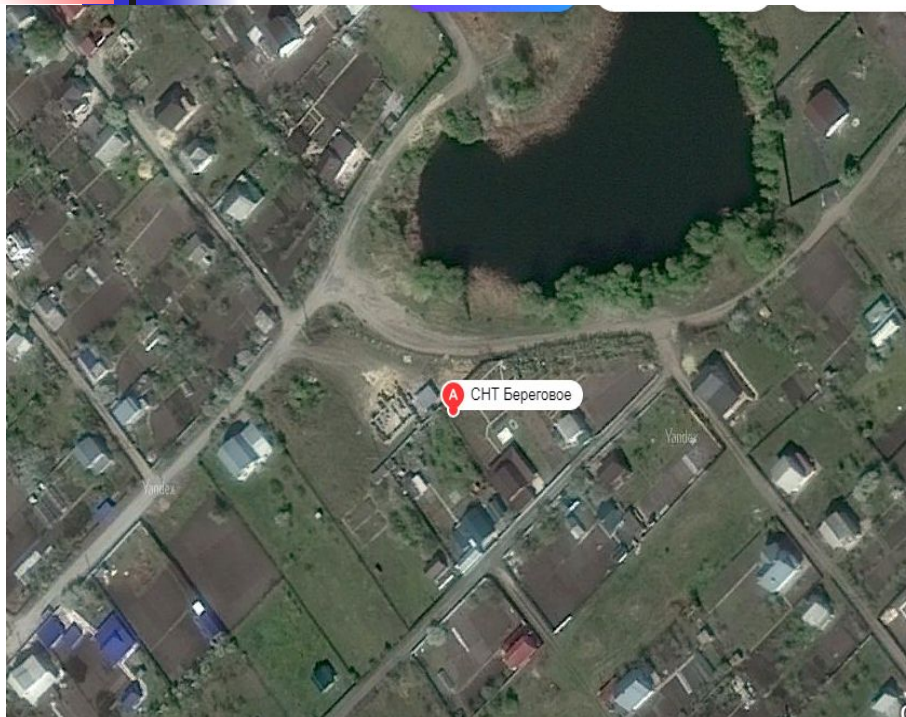
## Рыночная стоимость 1 кв.м земли в садоводческих объединениях граждан

№ п/п	Наименование садоводческого объединения граждан	Ближайший населенный пункт	Удаленность от массива ИЖС, м	УПКСЗ, 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб
1	Автомобилист	с. Новиково	2100	66,85	150
2	Береговое	с. Бараново	3500	62,31	300
3	Дубрава	с. Обуховка	4000	51,95	79,2
4	Залесье-Кладовое	с. Новокладовое	3800	40,51	62,5
5	Надежда	с. Озёрки	3900	44,33	87,5
6	Озерки	с. Хорошилово	2900	56,69	133,3
7	Строитель	с.Новокладовое	4400	38,07	71,3

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости

# Местоположение участка садоводческого объединения «Береговое», Старооскольский городской округ



Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости



## Выписка по земельному участку

**Тип:** земельный участок

**Кад. номер:** 31:05:0201001:30

**Кад. квартал:** 31:05:0201001

**Статус:** ранее учтенный

**Адрес:** Белгородская область, р-н Старооскольский, садоводческое товарищество "Береговое", Участок 28

**Категория земель:** земли сельскохозяйственного назначения

**Форма собственности:** частная

**Уточненная площадь:** 1 000 кв. м

**Разрешенное использование:** для ведения гражданами садоводства и огородничества

**По документу:** для садоводства

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости





## Расчёт кадастровой стоимости земельного участка

---

Формула для расчёта  $КС = УПКСЗ * S$ ,

где КС – кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка, руб.,

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб/м<sup>2</sup>,

S – площадь земельного участка, м<sup>2</sup>.



## Расчёт кадастровой стоимости земельного участка

---

$$\text{УПКСЗ} = 62,31 \text{ руб. за } 1 \text{ м}^2.$$

Площадь земельного участка 1000 м<sup>2</sup>.

$$S = 1000 \text{ м}^2.$$

Таким образом, подставив переменные в формулу получим кадастровую стоимость рассматриваемого участка:

$$\text{КС} = 1000 * 62,31 = 62\,310,00 \text{ руб.}$$



# Акт определения кадастровой стоимости земельного участка садоводческого объединения «Береговое», находящего на территории Стаоскольского городского округа

Кадастровый квартал  
№ 31:05:0201001

Номер земельного участка в кадастровом квартале	Основание определения кадастровой стоимости	Номера исходных земельных участков	Категория земель		Разрешенное использование		Площадь, кв.м.			Удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./кв.м.		Кадастровая стоимость, руб.	
			Наименование	Реквизиты документа основания	Наименование	Реквизиты документа основания	Значение площади в соответствии с формой Ф.1.1. открытого подраздела ГРЗ КР	Значение уточненной площади	Значение площади вновь образуемого земельного участка	Значение	Реквизиты документа об утверждении	Значение	Реквизиты документа об утверждении
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
30	Внесение уд.показателя и кадастровой стоимости ЗУ		Земли сельскохозяйственного назначения	№136-ФЗ от 25.10.2001г Земельный кодекс РФ	Для садоводства	№б/н Инвентаризационная опись ранее учтенных земельных участков	1000			62,31	Постановление правительства Белгородской области №306-пп от 18.08.2014	62310,00	

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости



## Практические рекомендации

---

1. Целесообразно в программном обеспечении земельно-оценочных работ продумать выбор множественности моделей «массовой оценки» для адаптации их под конкретные условия регионов и территорий.
2. Предусмотреть возможность ввода новых параметров в модели оценки при выявлении значимых факторов стоимости объектов оценки. Так как кадастровая оценка объектов является массовой и стремится к рыночной (единичной) оценке, следует более детально использовать рыночную информацию в условиях становления различных сегментов рынка.



Кафедра экономики, информатики и математики

---

**Благодарю за внимание!**

Корешков Александр Витальевич

Оценка земли и иной недвижимости в городе для целей ведения кадастра недвижимости