

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Омский государственный аграрный университет» им. П.А. Столыпина
(ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина)

Кафедра кадастра и оценки недвижимости

ИЛЛЮСТРАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ К ЛЕКЦИЯМ
по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

Методическое и технологическое обеспечение оценки

Махт В.А., канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой кадастра и оценки недвижимости, профессор Омского государственного аграрного университета, заслуженный землеустроитель Российской Федерации

Осинцева Н.В., канд. экон. наук, старший преподаватель кафедры кадастра и оценки недвижимости, эксперт саморегулируемой организации оценщиков, признанный европейский оценщик

г. Омск - 2015

Основные этапы определения кадастровой стоимости земель водного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда предполагает следующую последовательность действий:

Формирование перечня земельных участков в составе земель водного фонда

Группировка перечней земельных участков в составе земель водного фонда по видам использования

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда

Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда

Формирование перечня земельных участков в составе земель водного фонда

Основные этапы
определения кадастровой
стоимости

**Перечень земельных участков –
описание оцениваемых земельных участков в разрезе
количественных и качественных характеристик**

Требования к формируемому перечню:

Полнота представленных сведений по географическому признаку

Полнота представленных сведений по объектам оценки

Непротиворечивость данных

Перечень земельных участков в составе земель водного фонда формируется в разрезе видов и использования земельных участков

Формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации в виде Кадастрового плана территории по состоянию на

Все графы таблицы перечня объектов оценки должны быть заполнены

Параметры должны быть использованы в соответствующих значениях

Группировка земельных участков в составе земель водного фонда по видам использования

Основные этапы определения кадастровой стоимости

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель водного фонда объединяются в 6 групп.

Формирование перечня земельных участков в составе земель водного фонда

1-ая группа

Земельные участки, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации

Индивидуальная оценка рыночной стоимости

Земельные участки, занятые обособленными водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации

Альтернативная оценка

Земельные участки, занятые объектами водоснабжения

Альтернативная оценка

Земли, предоставленные садоводческим, огородническим и дачным объединениям

Земельные участки в составе земель водного фонда, занятые объектами рекреации

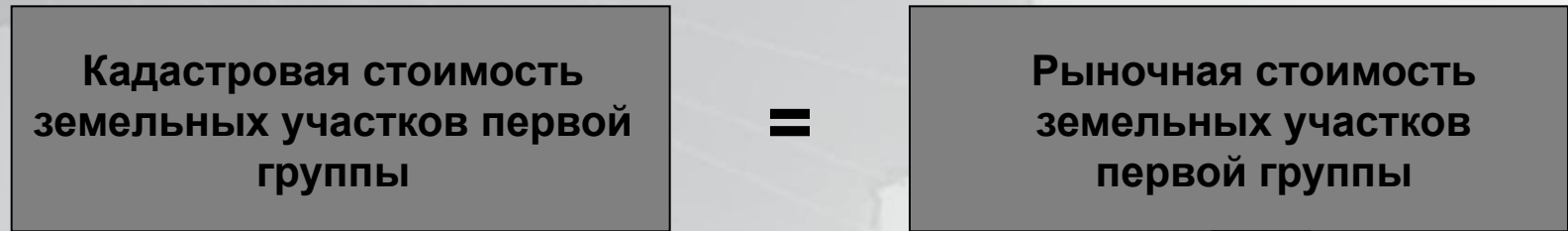
Альтернативная оценка

Альтернативная оценка

Альтернативная оценка

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы водного фонда

Кадастровая стоимость земельных участков видов использования, отнесенных к первой группе, устанавливается равной их рыночной стоимости



**ОТЧЕТ
об оценке
рыночной
стоимости
земельного
участка**

Рыночная стоимость земельных участков, отнесенных к первой группе, устанавливается оценщиками

Этапы определения кадастровой стоимости земельных участков первой группы

- Расчет рыночной стоимости земельных участков
- Приравнивание рыночной стоимости земельных участков кадастровой
- Расчет УПКС земельных участков

УПКС зу =
КС зу /
площадь

Определение кадастровой стоимости земельных участков второй группы водного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков второй группы осуществляется в следующем порядке:

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков второй группы

Расчет кадастровой стоимости земельных участков второй группы

УПКС ЗУ 2-ой группы водного фонда
=
Среднее значение УПКС ЗУ сельскохозяйственного назначения в пределах того же административного района

КС ЗУ
=
УПКС ЗУ X площадь ЗУ

Кадастровая стоимость земельных участков второй группы определяется путем умножения определенных удельных показателей кадастровой стоимости на их площадь

Определение кадастровой стоимости земельных участков третьей группы водного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков третьей группы осуществляется в следующем порядке:

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков третьей группы

Расчет кадастровой стоимости земельных участков третьей группы

1. УПКС ЗУ 3-ей группы водного фонда
=
Среднее значение УПКС ЗУ промышленности и иного специального назначения в пределах того же административного района, отнесенных к соответствующей группе

Если земельные участки расположены в границах прибрежных защитных полос

2. УПКС ЗУ 3-ей группы водного фонда
=
Максимальное значение УПКС ЗУ промышленности и иного специального назначения в пределах того же административного района, отнесенных к соответствующей группе

КС ЗУ
=
УПКС ЗУ X площадь ЗУ

Определение кадастровой стоимости земельных участков четвертой группы водного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков четвертой группы осуществляется в следующем порядке:

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков четвертой группы

Расчет кадастровой стоимости земельных участков четвертой группы

УПКС ЗУ 4-ой группы водного фонда
=
Минимальное значение УПКС ЗУ сельскох-го назначения по виду использования, наиболее близкому по функциональному назначению к оцениваемому земельному участку, в пределах того же административного района

КС ЗУ
=
УПКС ЗУ X площадь ЗУ

Кадастровая стоимость земельных участков второй группы определяется путем умножения определенных удельных показателей кадастровой стоимости на их площадь

Определение кадастровой стоимости земельных участков пятой группы водного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков пятой группы осуществляется в следующем порядке:

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков пятой группы

Расчет кадастровой стоимости земельных участков пятой группы

1. УПКС ЗУ 5-ой группы водного фонда
=
Среднее значение УПКС ЗУ садоводческих, огороднических и дачных объединений в пределах того же административного района

Если земельные участки расположены в границах прибрежных защитных полос

2. УПКС ЗУ 5-ой группы водного фонда
=
Максимальное значение УПКС ЗУ садоводческих, огороднических и дачных объединений в пределах того же административного района

КС ЗУ
=
УПКС ЗУ X площадь ЗУ

Определение кадастровой стоимости земельных участков шестой группы водного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков шестой группы осуществляется в следующем порядке:

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков шестой группы

Расчет кадастровой стоимости земельных участков шестой группы

1. УПКС ЗУ 6-ой группы водного фонда
=
Среднее значение УПКС ЗУ особо охраняемых территорий и объектов в пределах того же административного района, отнесенных к соответствующей группе

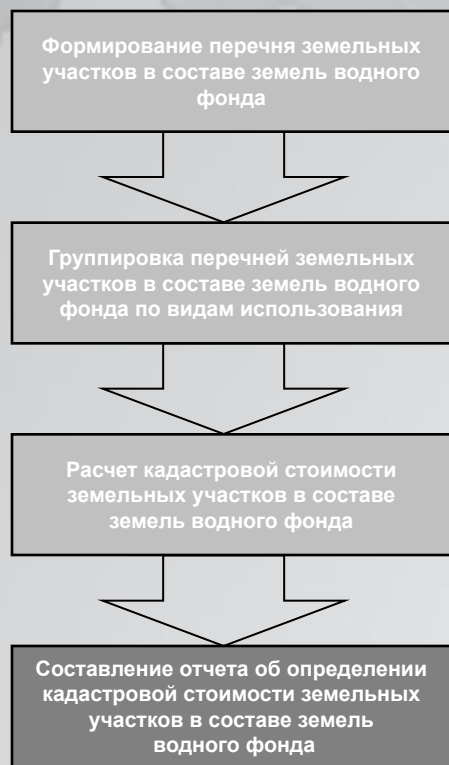
Если земельные участки расположены в границах прибрежных защитных полос

2. УПКС ЗУ 6-ой группы водного фонда
=
Максимальное значение УПКС ЗУ особо охраняемых территорий и объектов в пределах того же административного района, отнесенных к соответствующей группе

КС ЗУ
=
УПКС ЗУ X площадь ЗУ

Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда

Основные этапы определения кадастровой стоимости



Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда

Бумажный вид

Электронный вид

Отчет отправляется заказчику с обязательным уведомлением управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации

При составлении отчета Оценщик должен руководствоваться:

- ☐ Требованиями к Отчету, утверждаемыми Минэкономразвития России
- ☐ Необходимостью использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета как документа, содержащего сведения о налоговой базе доказательственного значения