

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 САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

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

Об административном регламенте и письмах Роснедвижимости...



В соответствии с п.5.2. Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденным приказом Минэкономразвития 28.06.2007 г. № 215 для проведения работ по государственной кадастровой оценке земель необходимы:

1. Акт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о проведении государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации с указанием даты ее проведения;
2. Распорядительный документ Управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации об организации проведения государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации с указанием даты ее проведения;

В соответствии с письмами Роснедвижимости Управление Роснедвижимости по субъекту РФ предоставляет Исполнителю работ по ГКОЗ:



№ ВК/0469 от 04.02.2008 г.: О формировании перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2008 году



№ ВК/1526 от 31.03.2008 г.: Список всех СОД в субъекте Российской Федерации

Основные документы по ГКОЗ СОД ...



Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, утв. приказом Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307



Технические указания по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (05 июня 2002 г.)
Утверждены Росземкадастром



Типовая форма отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений.
Утверждена Приказом Роснедвижимости 18.04.2008 № П/0144



Специальное программное обеспечение «Расчет кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений» с руководством пользователя



Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ № 222 от 12.08.2006 «Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» с изменениями от 20.12.2007 г. №445

Немного о терминах и определениях ...

Садовый земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

Огородный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

Дачный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства; (федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»)

Немного о терминах и определениях ...

Для целей государственной кадастровой оценки земель в качестве «объединения» рассматривается массив садовых, или огородных, или дачных земельных участков, для которых определяется эталонный земельный участок, обладающий в разрезе утвержденных факторов стоимости наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав этого объединения.

Указанным объединением, в том числе может являться садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан. С учетом выше изложенного расчет кадастровой стоимости садовых, огородных или дачных земельных участков, не входящих в состав садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, может быть осуществлен путем их отнесения к существующим некоммерческим объединениям граждан или формирования отдельных объединений в соответствии с принципами, установленными Методикой государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (письмо Роснедвижимости от 22.05.2008 № ВК/2267 «О порядке расчета кадастровой стоимости садовых, огородных и дачных земельных участков»).

Объект государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений – земельный участок, поставленный на государственный кадастровый учет на дату оценки; территория садоводческого, огороднического и дачного объединения в целом.

**Этапы определения кадастровой стоимости
земель СОД ...**

Формирование перечня объектов оценки



**Расчет кадастровой стоимости земель садоводческих,
огороднических и дачных объединений**



**Составление отчета об определении кадастровой стоимости земель
садоводческих, огороднических и дачных объединений**

О формировании перечня земельных участков ...



№ ВК/0469 от 04.02.2008 г.: О формировании перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке

При формировании Перечня должно учитываться следующее:

1. Перечень формируется по состоянию на 1 января ____ года отдельно для каждой категории земель, подлежащей государственной кадастровой оценке земель в 2008 году, по форме Приложения 1 Административного регламента.
2. Не допускается включение в Перечень тех земельных участков, по которым отсутствуют сведения о кадастровом номере, местоположении, категории земель, разрешенном или фактическом использовании, площади (п.6.2, п.6.3 Административного регламента).
3. При подготовке Перечня по садоводческим, огородническим и дачным объединениям в его состав включаются отдельные земельные участки в составе садоводческих, огороднических и дачных объединений, поставленные на государственный кадастровый учет; а также сами объединения, для которых в Государственном реестре земель кадастрового района (далее – ГРЗ КР) имеются учетные записи.
4. Записи единых землепользований в Перечень не включаются. В Перечень включаются земельные участки, входящие в единое землепользование, для которых вносятся сведения о категории земель, разрешенном или фактическом использовании в соответствии с имеющимися в ГРЗ КР сведениями о едином землепользовании, в состав которого они входят.
5. Значения площади земельных участков в Перечне должны быть указаны в метрах квадратных с тем количеством знаков после запятой, с которым эти значения отражены в ГРЗ КР

Требования к сформированному перечню ...

- Полнота представленных сведений по географическому признаку

Наличие данных об объектах оценки по
всей оцениваемой территории

- Полнота представленных сведений по объектам оценки

Все графы таблицы перечня объектов оценки
должны быть заполнены

- Непротиворечивость данных

Порядок определения кадастровой стоимости земель СОД ...

Определение факторов стоимости садоводческих, огороднических и дачных объединений

Сбор сведений о значениях факторов стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

Определение для каждого садоводческого, огороднического и дачного объединения эталонного земельного участка

Кластеризация эталонных земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений

Сбор рыночной информации о земельных участках садоводческих, огороднических и дачных объединений соответствующих групп

Определение параметров и выбор статистической модели расчета кадастровой стоимости

Определение УПКС земель садоводческих, огороднических и дачных объединений и расчет кадастровой стоимости земельных участков

Об определении факторов стоимости земель СОД

В соответствии с Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений необходимо:

п.3. – сформировать группу экспертов для определения факторов кластеризации из 5-7 человек. В состав группы должны обязательно быть включены: специалист Управления Роснедвижимости по субъекту РФ; представитель территориального органа Минимущества России; 1-2 оценщика (лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности); рекомендуемый опыт работы в области оценочной деятельности в регионе не менее 3 лет; 2-3 риэлтора; рекомендуемый опыт работы в области риэлторской деятельности в регионе не менее 3 лет;

п.6. – согласовать состав факторов кластеризации для каждого из видов объединений, а также факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость земель каждого из видов объединений и рассмотреть их на заседании межведомственной комиссии субъекта Российской Федерации.



Состав факторов стоимости должен быть обоснован!!!

В качестве обоснования могут быть использованы

- Результаты анализа рынка
- Аналитические обзоры, представленные риэлторскими компаниями
- Результаты опроса специалистов в области анализа рынка
- и т.д.

Другие факторы,
оказывающие влияние на
стоимость земельных
участков

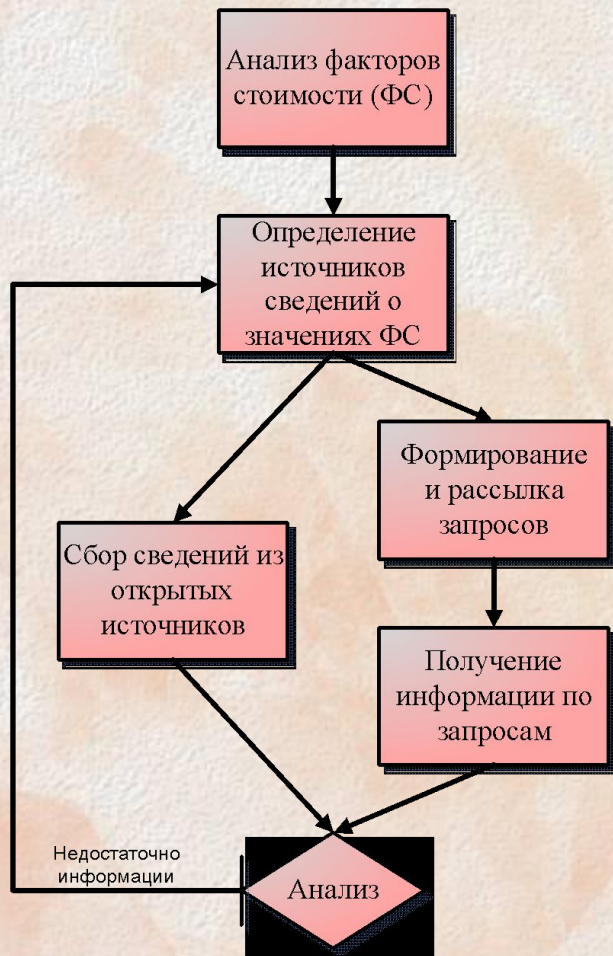
Типовой состав факторов стоимости земель СОД ...



Технические указания по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений (05 июня 2002 г.)
Утверждены Росземкадастром

№ п/п	Наименование фактора кластеризации	Единицы измерения
1.	Расстояние до столицы субъекта Российской Федерации	км
2.	Расстояние до районного центра	км
3.	Расстояние до ближайшего населенного пункта	км
4.	Расстояние до ближайшей остановки	км
5.	Число рейсов в день	рейс/день
6.	Расстояние до водоема	км
7.	Расстояние до леса	км
8.	Уровень преступности на 10000 человек в административном районе;	преступлений/10000 человек
9.	Наличие электричества	есть/нет
10.	Наличие водопровода	есть/нет
11.	Наличие магистрального газоснабжения	есть/нет
12.	Качественное состояние почв	балл бонитета
13.	Удаленность от источника загрязнения химическими веществами	км
14.	Продолжительность вегетационного периода	дней/год
15.	Возможность летних заморозков	есть/нет
16.	Возможность наступления ранних осенних заморозков;	есть/нет
17.	Вид покрытия подъездной дороги	асфальт, грунт и т.п.

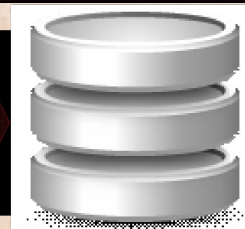
О сборе значений факторов стоимости земель СОД...



Регламент получения сведений

- Перечень информации
- Источники информации
- Форма предоставления информации
- Ответственные лица
- Сроки предоставления сведений

Формирование информационного ресурса для работ по кадастровой оценке



Документирование процесса

- акты
- протоколы приемки - передачи

Об источниках информации при сборе значений факторов стоимости земель СОД ...

**Требование к источникам информации:
Источники должны содержать сведения доказательственного значения (Протокол МВК)**

Возможные источники информации

- Государственный кадастр недвижимости
- Фонд данных землеустроительной документации
- Фонд данных государственной кадастровой оценки объектов недвижимости
- и т.д.

Требования к сведениям

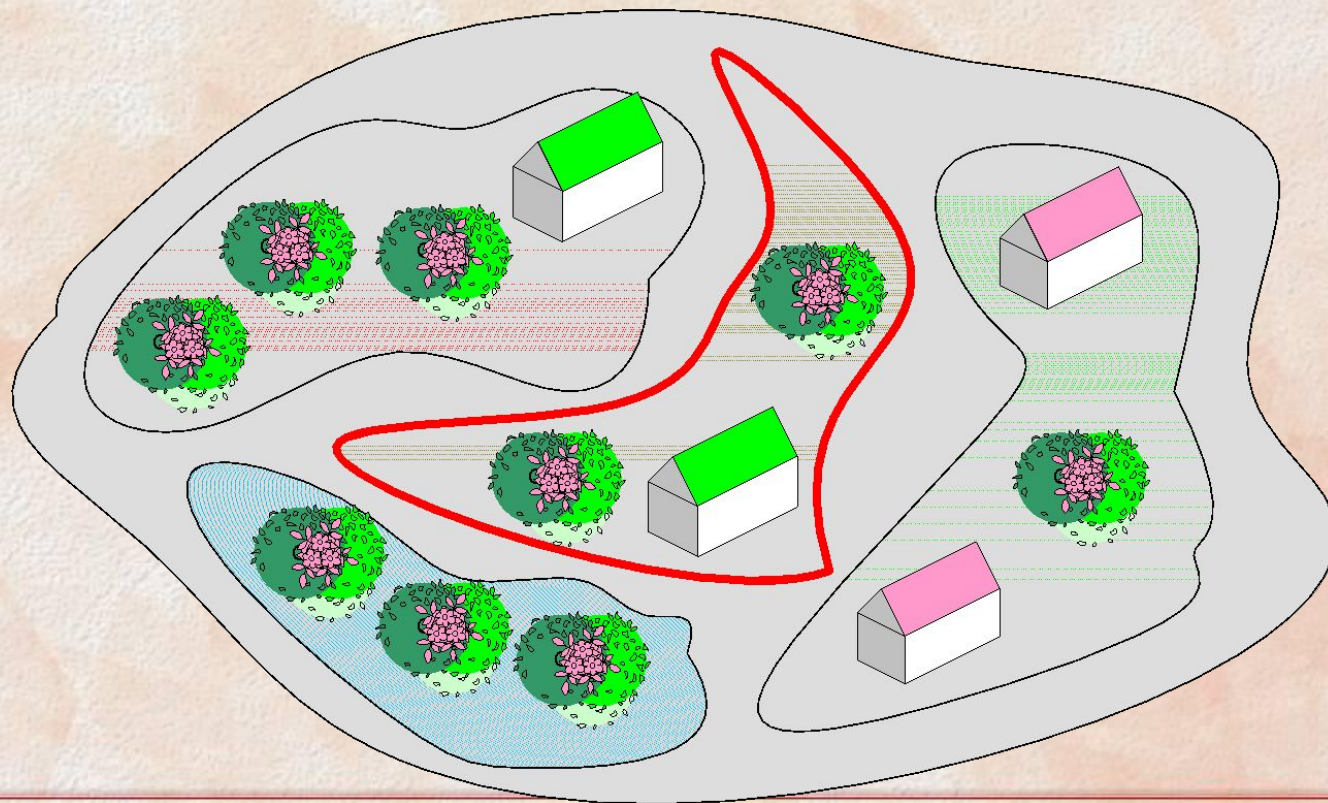
- Полнота представленных сведений по географическому признаку
- Полнота представленных сведений по объектам оценки
- Непротиворечивость данных

Наличие сведений по всем оцениваемым объединениям

Все объекты оценки должны быть описаны в разрезе факторов стоимости

Об определении эталонного участка ...

Эталонный земельный участок – это земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав объединения. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся («обычные») характеристики земельного участка. Эталонный земельный участок может быть как реально существующим в объединении, так и гипотетическим (п.7. Технических указаний)



О кластеризации эталонных земельных участков

...
Кластеризация – разбиение эталонных земельных участков на группы по общности значений факторов стоимости

Группа характеризуется:

- Набором факторов стоимости для группировки
- Значениями или диапазоном значений выбранных факторов
- Количеством объектов, попавших в группу

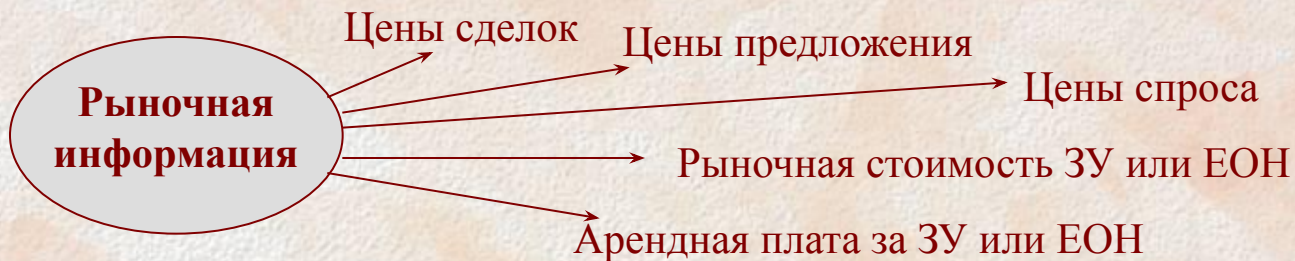
Каждая группа может характеризоваться своим набором факторов стоимости и их значений



Требования ко всем сформированным группам:

- Группы должны быть непересекающимися
- Группы должны полностью покрывать всю совокупность земельных участков

О сборе рыночной информации ...



Этапы сбора рыночной информации

- определение, выбор источников сбора рыночной информации и проверка их достоверности
- определение периодичности публикации (обновления) информации, регулярности обновления
- сбор рыночной информации для каждой из сформированных групп
- обеспечение сопоставимости рыночной информации и приведение значений факторов стоимости к единому эквиваленту
- кодирование рыночной информации о значениях факторов стоимости земельных участков
- статистический анализ собранной рыночной информации

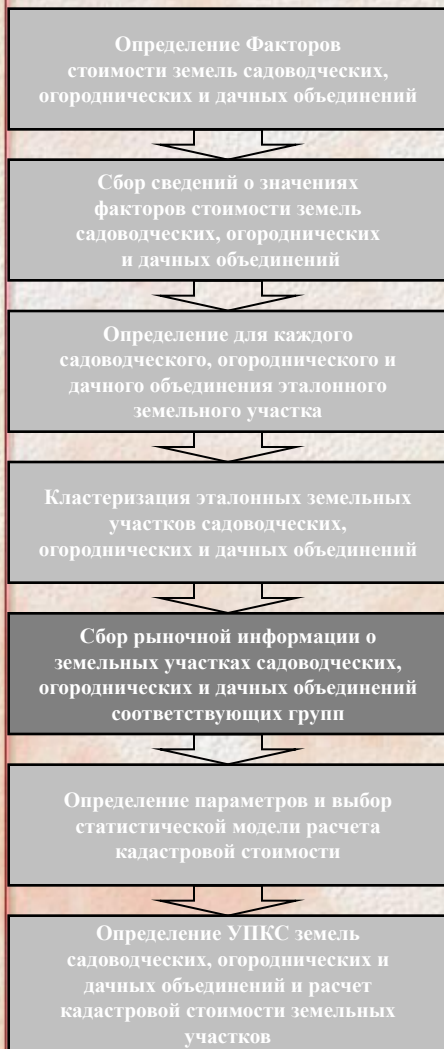
Требования к рыночной информации

- достоверность
- достаточность

Количество земельных участков не меньше, чем $3(m+1)$, где m – количество факторов стоимости группировки

О сборе рыночной информации ...

Основные этапы определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений



Приоритет использования рыночной информации:

При недостаточности или отсутствии в группе рыночной информации могут производиться следующие действия:

- Перегруппировка земельных участков
- Уточнение состава факторов стоимости
- Индивидуальная оценка рыночной стоимости земельных участков

Информация о рыночных ценах за земельные участки

Информация о рыночных ценах за единые объекты недвижимости

Информация об арендной плате за земельные участки

Информация об арендной плате за единые объекты недвижимости

Выбор состава земельных участков для проведения индивидуальной оценки должен осуществляться с целью обеспечения достаточности рыночной информации для построения модели

О сборе рыночной информации ...

Обеспечение сопоставимости рыночной информации

Внесение необходимых поправок

- на отличие даты
- на уторгование

- на наличие особых условий сделки
- приведение к единой размерности

Метод приведения к рыночной цене за
земельный участок

Обоснование



О рыночной информации ...

Статистический анализ собранной рыночной информации:

- определение и устранение земельных участков с группы с резкими выбросами в значениях рыночных цен и (или) значениями тех или иных факторов стоимости
- обеспечение непротиворечивости и объяснимости рыночной информации, используемой для построения модели расчета
- обеспечение репрезентативности выборки

Непротиворечивость и объяснимость

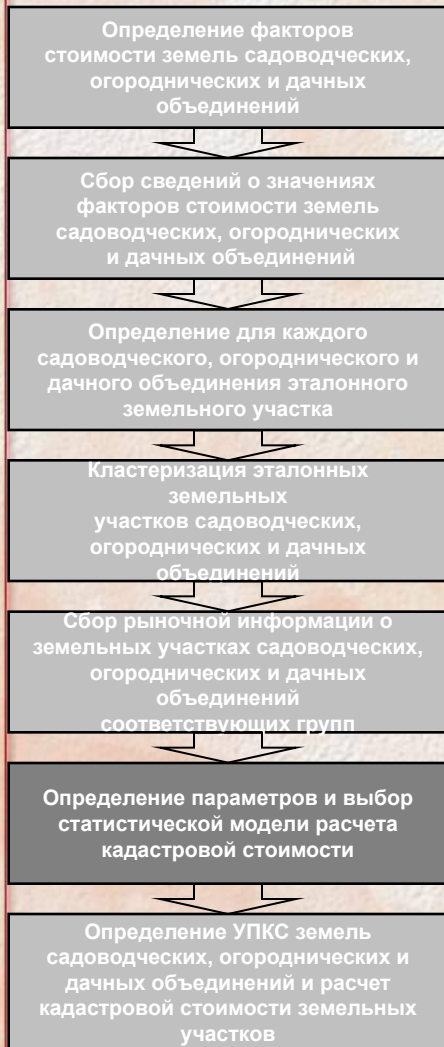
- земельные участки группы с аналогичными характеристиками должны иметь близкую рыночную цену
- земельные участки с лучшими характеристиками должны иметь большую рыночную цену

Репрезентативность

- в выборке должны присутствовать земельные участки группы, факторы стоимости которых принимают значения, характерные для объектов данной группы

О моделировании ...

Основные этапы определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений



Определение параметров и выбор статистической модели расчета кадастровой стоимости

Проверка достаточности рыночной информации для построения моделей

Информация достаточна, если объем выборки составляет $3(m+1)$, где m – количество факторов стоимости, отобранных для построения моделей

В случае недостаточности рыночной информации в группе могут проводиться следующие действия:

- дополнительный сбор рыночной информации
- перегруппировка земельных участков
- уменьшение количества факторов стоимости для построения моделей
- индивидуальная оценка ряда земельных участков в составе данной группы

Модели: Линейная;
Мультипликативная с выделением двоичных факторов;
Мультипликативная степенная;
Экспоненциальная.

Критерии качества моделей ...

При ГКОЗ населенных пунктов

№ п/п	Критерии качества	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1.	Средняя относительная погрешность	$\leq 40\%$	Увеличение в 1,5 раза, но не более 50%
2.	Коэффициент детерминации	$\geq 0,65$	$\geq 0,60$
3.	Среднеквадратичная ошибка	$\leq 25\%$	$\leq 30\%$

При ГКОЗ СОД (по данным специального программного обеспечения)

№ п/п	Критерий качества модели	Допустимый диапазон для обучающей выборки	Допустимый диапазон для контрольной выборки
1	Отношение суммы невязок к средней стоимости	Ограничения отсутствуют	Ограничения отсутствуют
2	Средняя относительная погрешность	Не превосходит 0.25	Не превосходит 0.3
3	Коэффициент детерминации	Не менее 0.7	Не менее 0.6
4	Среднеквадратичная ошибка	Не превосходит 0.25	Не превосходит 0.25

О расчете кадастровой стоимости участков ...

Кластер с достаточной информацией:

УПКСЗ эталонного участка = подстановка в модель индивидуальных характеристик

Кадастровая стоимость участков = УПКСЗ объединения*площадь участка

Кластер с недостаточной информацией:

УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений =

Определяются минимальные УПКСЗ СО для кластеров с достаточной рыночной информацией

Соотношение

Определяются средние УПКС сельхозугодий по административным районам, в которых расположены СО с минимальными УПКСЗ

X

Средний УПКС сельхозугодий административного района, в котором расположено объединение

УПКСЗ дачного объединения =

Определяются минимальные УПКСЗ ДО для кластеров с достаточной рыночной информацией

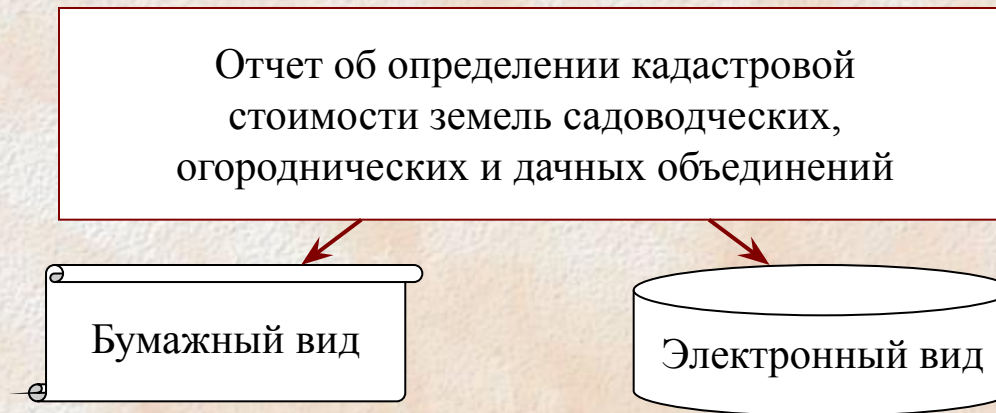
Соотношение

Определяются средние УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в наиболее близких по местоположению населенных пунктах

X

Средний УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в наиболее близких по местоположению населенных пунктах

О составлении Отчета ...



Необходимостью использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета как документа, содержащего сведения о налоговой базе доказательственного значения