

1919



# Анализ положений кадастровой оценки земельных участков

Выполнили студенты группы ГМУ4-4 Брагина  
Кристина и Атрошенко Василий

# Понятие земельного участка

- **Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 ЗК РФ)
- *В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.*
- **Земли сельскохозяйственного назначения** — земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст.77 ЗК РФ)

# Состав земель сельскохозяйственного назначения

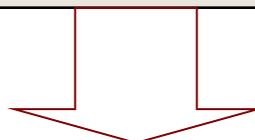
- В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:
- сельскохозяйственные угодья,
- земли, занятые
  - внутрихозяйственными дорогами,
  - коммуникациями,
  - лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений,
  - водными объектами,
  - зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

● **Сельскохозяйственные угодья** - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

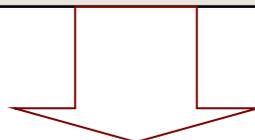


## **Основные этапы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения**

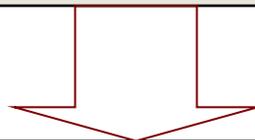
**Формирование перечня земельных участков  
сельскохозяйственного назначения**



**Группировка перечней земельных участков  
сельскохозяйственного назначения**



**Расчет кадастровой стоимости земельных участков  
сельскохозяйственного назначения**



**Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных  
участков сельскохозяйственного назначения**

# Формирование перечня земельных участков сельскохозяйственного назначения

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

Формирование перечня  
земельных участков  
сельскохозяйственного назначения

Группировка перечней  
земельных участков  
сельскохозяйственного назначения

Расчет кадастровой стоимости  
земельных участков  
сельскохозяйственного назначения

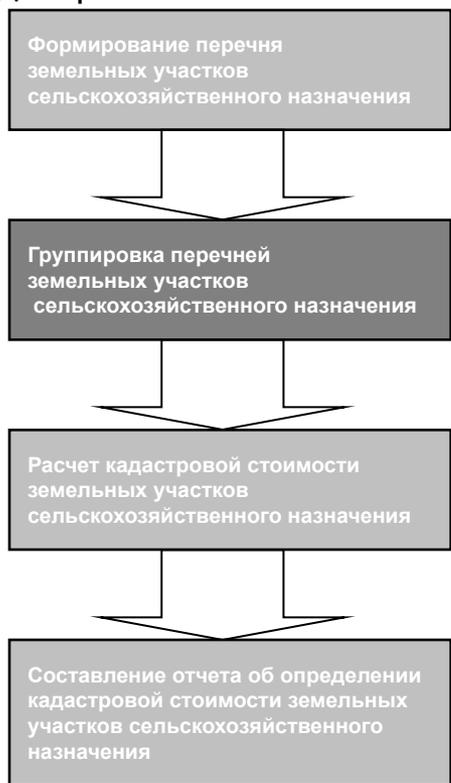
Составление отчета об определении  
кадастровой стоимости  
Земельных участков  
сельскохозяйственного назначения

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 дату начала работ

# Группировка перечней земельных участков сельскохозяйственного назначения

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

Основные этапы определения кадастровой стоимости



- ❑ 1-ая группа → капитализация земельной ренты
- ❑ 2-ая группа → ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ОЦЕНКА МЕТОДОМ БАЗОВОГО УЧАСТКА
- ❑ 3-ья группа → ИНДИВИДУАЛЬНАЯ оценка
- ❑ 4-ая группа → Уникальные земли сельскохозяйственного назначения, оценка
- ❑ 5-ая группа → Земли малопригодные под пашню, но по своим свойствам пригодные для выращивания некоторых насаждений → оценка
- ❑ 6-ая группа → ПРОЧИЕ ЗЕМЛИ, в т.ч. Болота, нарушенные земли, земли занятые полигонами, оврагами, песками и т.п.

## Группы видов использования земель сельскохозяйственного назначения

1 группа	земли пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности
2 группа	земли малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса
3 группа	земли занятые зданиями, строениями, сооружениями используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
4 группа	земли занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности
5 группа	земли на которых располагаются леса
6 группа	прочие земли, в том числе болота, нарушенные земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками

## Правовая и методическая основа

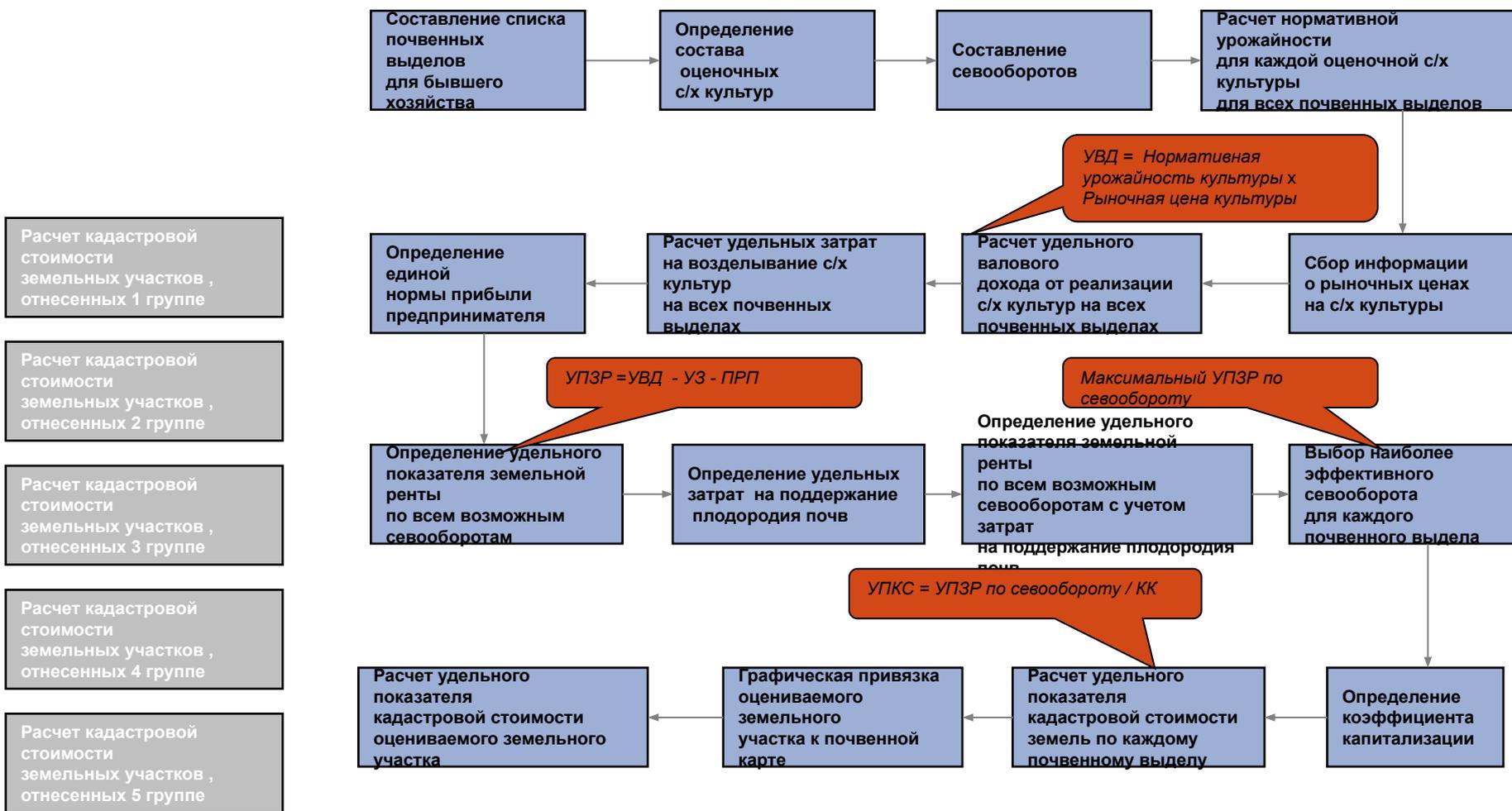
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29.07.1998г.

Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 4 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», «Цель оценки и виды стоимости», «Определение кадастровой стоимости»

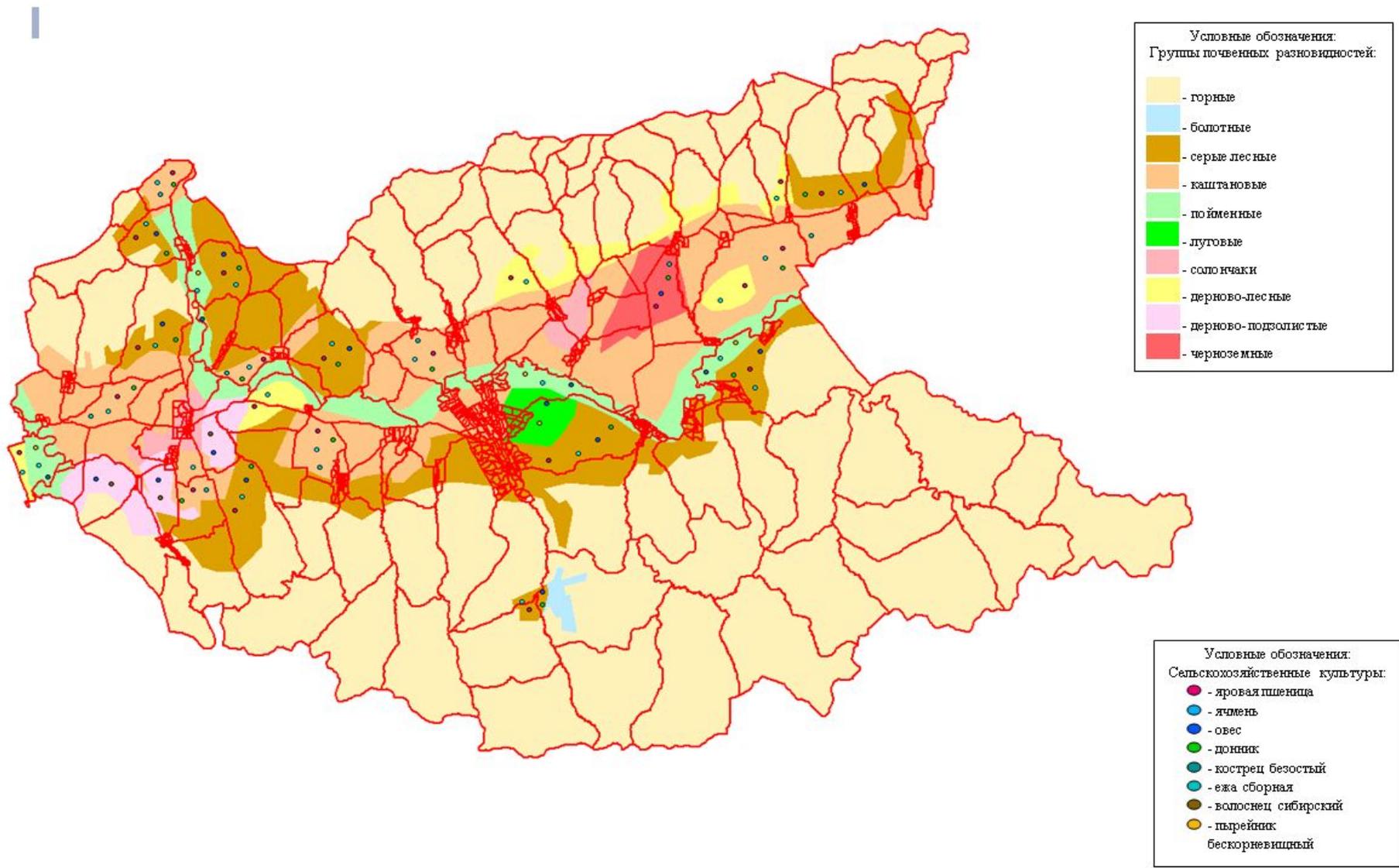
Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения ( утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.09.2010г. №445)

# Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, отнесенных к первой группе

## Метод капитализации земельной ренты



Карта-схема  
оценочного зонирования МО «Бичурский район» республики Бурятия  
по почвенным разновидностям



## Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель, отнесенных ко 2 группе вида использования

- Удельные показатели кадастровой стоимости земель, принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемой в соответствие с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.



**УПКС зу 2ВИ =  
УП рыночной  
стоимости**

# Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель, отнесенных к 3 группе вида использования

**Группировка земельных участков, в границах которых расположены земли.**

- осуществляется в следующей последовательности:
- - определения перечня факторов стоимости земельных участков;
- - описание земельных участков в разрезе факторов стоимости;
- - объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

**Определение эталонного участка земельного участка в составе каждой группы**

- представляет собой выделение в составе каждой группы земельного участка, обладающего характеристиками, находящимися в модальном интервале (интервале наиболее часто встречающихся значений)

**Определение рыночной стоимости земель в составе эталонного земельного участка**

- осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

**Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель.**

## *Факторы стоимости:*

- Расстояние от земельного участка до ближайшего поселения;
- Расстояние от административного центра района до озера Байкал;
- Вид разрешенного использования;
- Расстояние от административного центра муниципального района (городского округа) до г. Улан-Удэ;
- Расстояние от земельного участка до ближайшей железнодорожной станции;
- Валовая стоимость продукции сельского хозяйства
- Валовая стоимость продукции животноводства
- Назначение разрешенного использования

После определения факторов стоимости все земельные участки разбиваются на группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

**Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель,  
отнесенных к 4 группе вида использования**

В соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.09.2010 г удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель.



**УПКС зу 4ВИ=  
УП рыночной  
стоимости**

**Значения средних удельных показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к 5 группе видов использования**

Удельные показатели кадастровой стоимости земель устанавливаются в размере среднего для субъекта Российской Федерации значения УПКС земель лесного фонда.

В соответствии с  
Постановлением  
Правительства РБ от  
14.03.2005 N 68 (ред. от  
08.09.2010) "Об утверждении  
результатов государственной  
кадастровой оценки земель  
лесного фонда Республики  
Бурятия»

**УПКС ЗУ  
5ВИ=0,21  
2 руб/кв.м**



**Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель,  
отнесенных к 6 группе вида использования**

В соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель, удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к 6 группе видов использования, устанавливается в размере минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, отнесенных к 1 группе видов использования.



**УПКС ЗУ  
6ВИ = УПКС  
ЗУ<sub>min</sub> для  
субъекта РФ  
1ВИ**

**УПКС ЗУ 6ВИ = 0,91 руб/кв.**

**М.**

**Благодарим за внимание!**