

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 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

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

Нормативные документы

Кадастровая стоимость земель особо охраняемых территорий и объектов определяется в соответствии со следующими документами:

- Правила проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденные постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316
- Постановление Правительства РФ № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 года
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р

Земельные участки в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Земельные участки в составе земель особо охраняемых территорий и объектов подразделяются на:

- Особо охраняемые природные территории за исключением земельных участков лечебно-оздоровительных местностей и курортов
- Лечебно-оздоровительные местности и курорты
- Земельные участки природоохранного назначения
- Земельные участки рекреационного назначения за исключением пригородных зеленых зон и учебно-туристических троп и трасс
- Пригородные зеленые зоны
- Учебно-туристические тропы и трассы
- Земельные участки историко-культурного назначения
- Иные особо ценные земельные участки

Основные этапы определения кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов предполагает следующую последовательность действий:

Формирование перечня земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Группировка перечней земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов по видам использования

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Формирование перечня земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

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

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

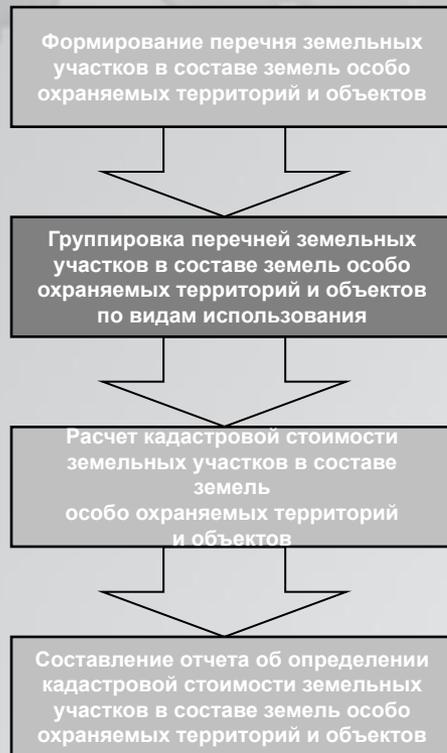
Наличие данных об объектах оценки по всей территории

Все графы таблицы перечня объектов оценки должны быть заполнены

Параметры должны быть интерпретируемыми и находиться в допустимых значениях

Группировка земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов по видам использования

Основные этапы определения кадастровой стоимости



В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель особо охраняемых территорий и объектов объединяются в 2 группы.

❑ 1-ая группа



Альтернативная оценка

- ❑ Особо охраняемые природные территории за исключением земельных участков лечебно-оздоровительных местностей и курортов
- ❑ Земельные участки природоохранного назначения
- ❑ Пригородные зеленые зоны
- ❑ Учебно-туристические тропы и трассы
- ❑ Земельные участки историко-культурного назначения
- ❑ Иные особо ценные земельные участки

❑ 2-ая группа

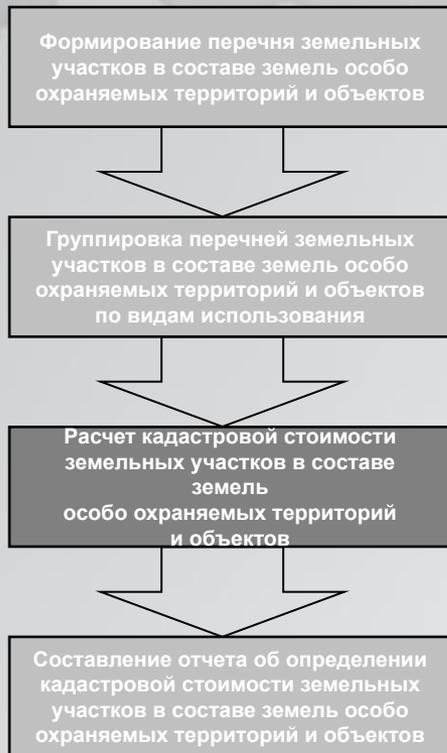


Статистические модели

- ❑ Земельные участки рекреационного назначения за исключением пригородных зеленых зон и учебно-туристических троп и трасс
- ❑ Лечебно-оздоровительные местности и курорты

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы

Основные этапы определения кадастровой стоимости



Определение кадастровой стоимости земельных участков видов использования, отнесенных к первой группе, осуществляется в следующем порядке:

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков первой группы



Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первой группе

В зависимости от подходов к определению УПКС ЗУ первой группы можно выделить следующие блоки

- Особо охраняемые природные территории за исключением земельных участков лечебно-оздоровительных местностей и курортов
- Земельные участки природоохранного назначения
- Земельные участки историко-культурного назначения

Расчет УПКСЗ производится исходя из значений УПКСЗ 1-ой группы с/х назначения и/или 1-ой группы лесного фонда

- Учебно-туристические тропы и трассы

Расчет УПКСЗ производится исходя из значений УПКС граничащих земельных участков

- Пригородные зеленые зоны

Расчет УПКСЗ производится исходя из значений УПКС ЗУ категории или вида использования наиболее близких по функциональному использованию к оцениваемому земельному участку

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий за исключением земельных участков лечебно-оздоровительных местностей и курортов

Основные этапы определения кадастровой стоимости

$$УПКСЗУ_{опт} = УПКСЗ_y \times K_{ц} \times K_y$$

$K_{ц}$ - коэффициент ценности экосистемы для соответствующего земельному участку типа экосистемы

Формирование перечня земельных

Показатель, характеризующий запас биомассы, уникальности биоразнообразия для преобладающего на территории участка типа экосистемы, эффективность и гармоничность структуры природных комплексов

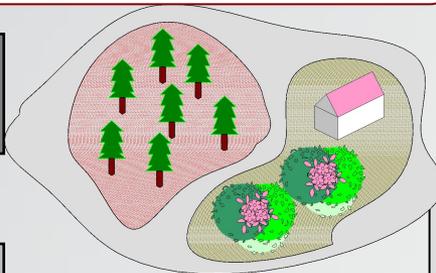
Показатель, характеризующий долю видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Российской Федерации

$УПКСЗ_y$ - средний по субъекту РФ или административному району $УПКСЗ_y$ земель первой группы с/х назначения и/или земель лесного фонда первой группы

$УПКСЗ_y$ определяется следующим образом:

Для земельных участков, включающих в себя земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов



$$УПКСЗ_{опт} = \frac{УПКСЗ \text{ 1-ой группы с/х в данном адм. районе} + УПКСЗ \text{ 1-ой группы лес в данном адм. районе}}{2}$$

Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Удельный показатель кадастровой стоимости определяется как среднее значение между средним значением удельного показателя кадастровой стоимости земель первой группы сельскохозяйственного назначения и средним значением удельного показателя кадастровой стоимости земель первой группы лесного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий за исключением земельных участков лечебно-оздоровительных местностей и курортов

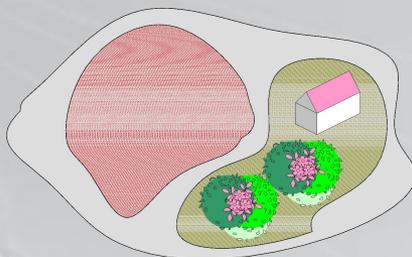
Основные этапы определения кадастровой стоимости

Формирование перечня земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Группировка перечней земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов по видам использования

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

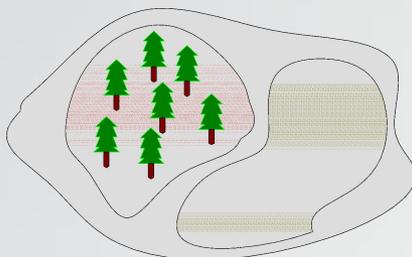
Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов



Для земельных участков, включающих в себя земли сельскохозяйственного назначения

$$\text{УПКСЗ}_{\text{оопт}} = \text{УПКСЗ 1-ой группы с/х в данном адм. районе}$$

Удельный показатель кадастровой стоимости определяется как среднее в административном районе значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков первой группы сельскохозяйственного назначения



Для земельных участков, включающих в себя земли лесного фонда

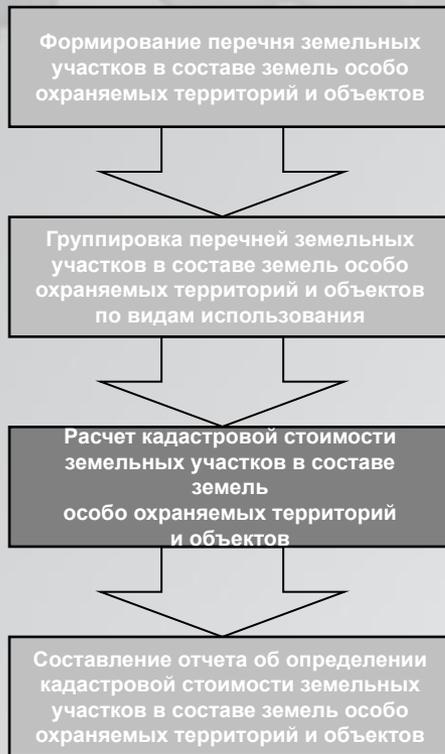
$$\text{УПКСЗ}_{\text{оопт}} = \text{УПКСЗ 1-ой группы лес в данном адм. районе}$$

Удельный показатель кадастровой стоимости определяется как среднее в административном районе значение удельного показателя кадастровой стоимости земель первой группы лесного фонда

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий за исключением земельных участков лечебно-оздоровительных местностей и курортов

Основные этапы определения кадастровой стоимости



лес

- Если в субъекте Российской Федерации проведен только 1-ый этап государственной кадастровой оценки земель лесного фонда

берется УПКСЗ 1-ой группы лес по субъекту РФ

с/х

- В случае отсутствия значений УПКСЗ 1-ой группы с/х в данном административном районе

берется среднее значение УПКСЗ 1-ой группы с/х по соседним административным районам

- В случае отсутствия значений УПКСЗ 1-ой группы с/х в соседних административных районах

берется среднее значение УПКСЗ 1-ой группы с/х в пределах территории субъекта РФ

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков природоохранного назначения

Основные этапы определения кадастровой стоимости

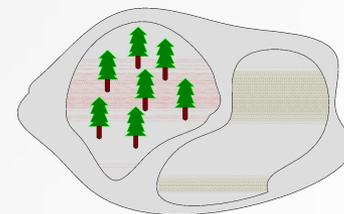
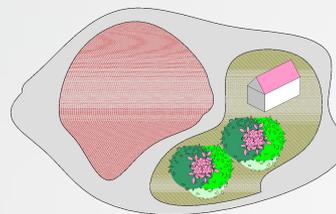
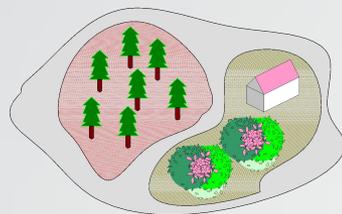
$$УПКСЗУ_{по} = УПКСЗ_{у} \times K_{у}$$

$K_{у}$ - коэффициент уникальности биоразнообразия для преобладающего на земельном участке типа экосистемы

Показатель, характеризующий долю видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Российской Федерации

$УПКСЗ_{у}$ - средний по субъекту РФ или административному району УПКС земель первой группы с/х назначения и/или земель лесного фонда первой группы.

УПКСЗ_у по аналогии с особо охраняемыми территориями и объектами



Формирование перечня земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов по видам использования

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков пригородных зеленых зон

$$УПКСЗУ_{пзз} = УПКСЗ_{п}$$

УПКСЗ_п - среднее по субъекту РФ или административному району значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель поселений, наиболее близких по функциональному назначению к оцениваемым земельным участкам (например, «земельные участки, занятые городскими лесами (земельные участки под лесами в поселениях), скверами, парками, городскими садами (земельные участки под древесно-кустарниковой растительностью, не являющейся лесом), для которых установлены пригородные зеленые зоны.

Земельные участки, значение УПКС которых используются для определения УПКСЗ_п, должны находиться в составе земель того поселения, к которому относятся пригородные зеленые зоны, в составе которых находятся оцениваемые земельные участки

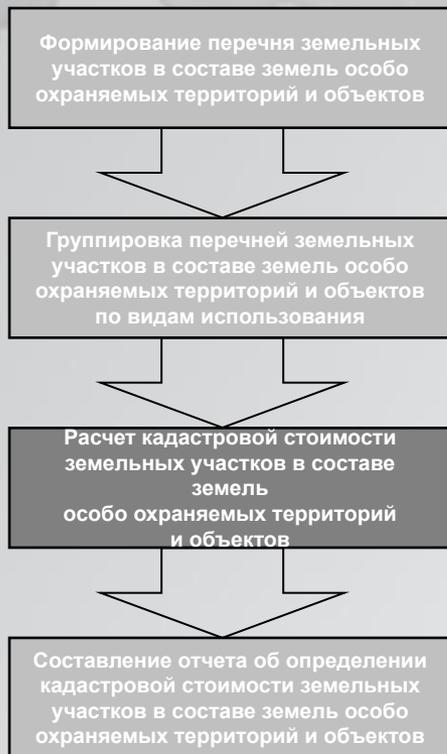
Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков учебно-туристических троп и трасс

$$УПКСЗУ_{утт} = \frac{\sum УПКСЗ_{у}}{n}$$

УПКСЗ_у - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, по которому проходит учебно-туристическая тропа, трасса.

n - количество земельных участков, по которым проходит учебно-туристическая тропа, трасса

Основные этапы определения кадастровой стоимости



Если отсутствуют значения УПКС граничащих земельных участков

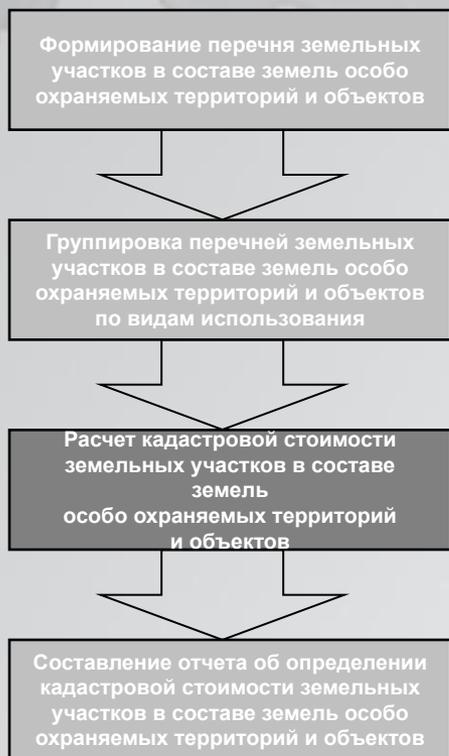


УПКС_п равен минимальному значению УПКС земельных участков, граничащих с участками, в отношении которых отсутствует значение УПКС

Определение кадастровой стоимости земельных участков первой группы

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков историко-культурного назначения

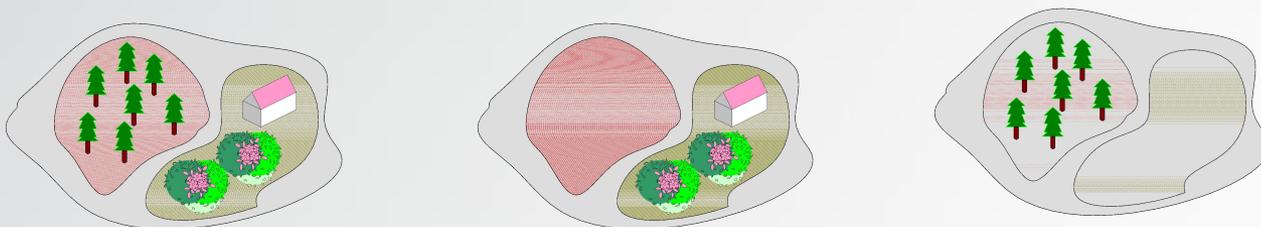
Основные этапы определения кадастровой стоимости



$$УПКСЗУ_{УКН} = УПКСЗУ$$

УПКСЗУ - средний по субъекту РФ или административному району удельный показатель кадастровой стоимости земель первой группы сельскохозяйственного назначения и/или земель лесного фонда первой группы.

УПКСЗУ по аналогии с особо охраняемыми территориями и объектами



Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов первой группы

$$КС ЗУ = УПКС ЗУ \times \text{площадь ЗУ}$$

Определение кадастровой стоимости земельных участков второй группы

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

Определение факторов стоимости земельных участков второй группы

Сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков второй группы

Группировка земельных участков второй группы

Сбор рыночной информации о земельных участках второй группы

Определение параметров и выбор статистической модели расчета кадастровой стоимости

Определение кадастровой стоимости земельных участков второй группы

Определение кадастровой стоимости земельных участков второй группы

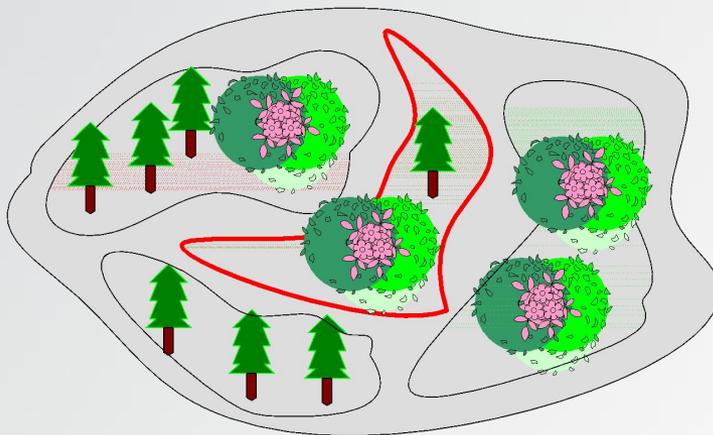
Основные этапы определения кадастровой стоимости земельных участков второй группы



Метод, основанный на оценке эталонных земельных участков

Если по результатам группировки $6(m+1)$ (m – количество факторов стоимости) составляет 20% и более процентов от общего количества земельных участков в группе, то производится

- либо пересмотр используемых факторов стоимости
- либо может применяться подход, основанный на оценке эталонных земельных участков.



Эталонный земельный участок – земельный участок обладающий в разрезе факторов стоимости наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в группу

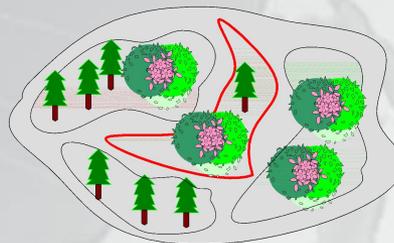
Определение кадастровой стоимости земельных участков второй группы

Основные этапы определения кадастровой стоимости земельных участков второй группы



Основные этапы метода, основанного на оценке эталонных земельных участков:

❑ Определение эталонного земельного участка



❑ Определение рыночной стоимости эталонного земельного участка

Рыночная стоимость эталонных земельных участков устанавливается оценщиками

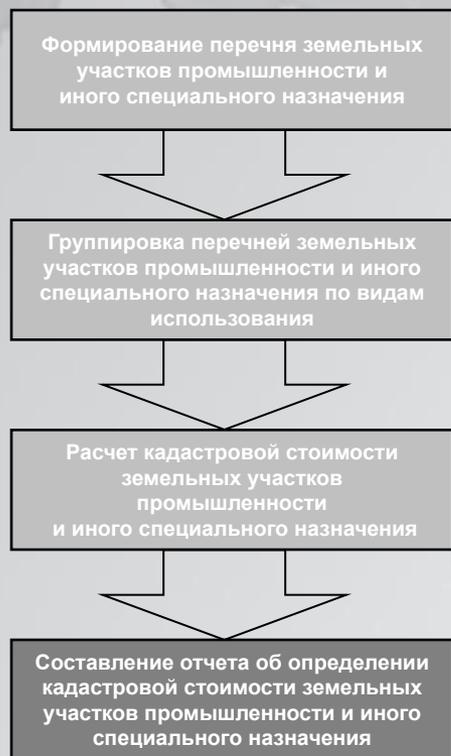
ОТЧЕТ
об оценке
рыночной
стоимости
земельного
участка

❑ Определение кадастровой стоимости земельных участков группы

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется путем корректировки рыночной стоимости эталонного земельного участка

Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

Основные этапы определения кадастровой стоимости



Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения

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