

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

Формирование перечня земельных  
участков в составе земель  
водного фонда

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

Перечень земельных участков в составе земель водного фонда формируется в разрезе видов и использования объектов. Все графы таблицы перечня объектов оценки должны быть заполнены. Параметры должны быть в установленных 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

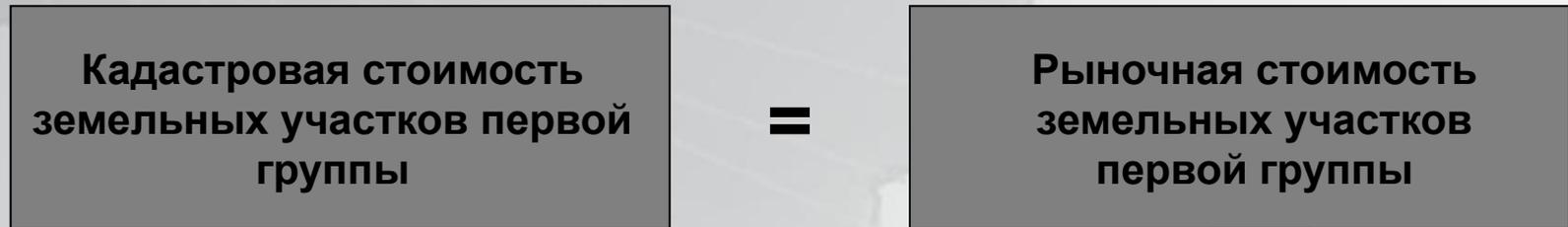
Альтернативная оценка

Альтернативная оценка

Земельные участки, занятые объектами рекреации

# 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

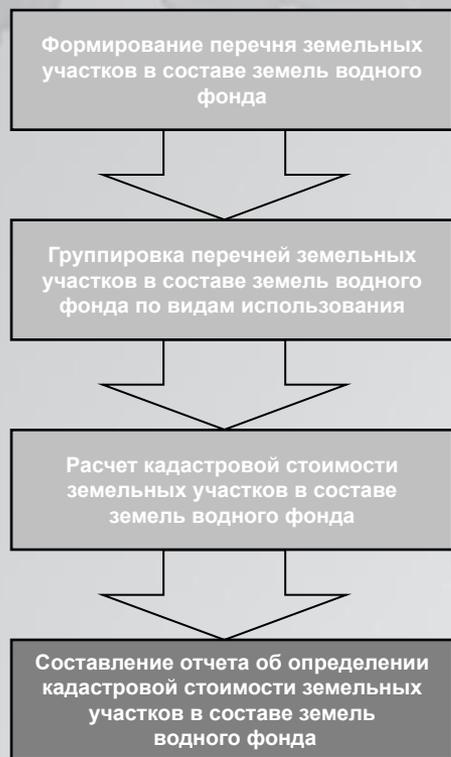
Если земельные участки расположены в границах прибрежных защитных полос

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