

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 НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

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 - 2014

## Документы ...



### **Земельный кодекс (ст.83)**

1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.
2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.



Постановление правительства № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 года



Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 N 206, от 14.12.2006 N 767, от 17.09.2007 N 590, от 30.06.2010)

- п.1. Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки **земель всех категорий** на территории Российской Федерации для **целей налогообложения** и иных целей, установленных законом.
- п.2., 4 Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, основывается на **классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.**
- п.3. Государственная кадастровая оценка земель проводится **не реже одного раза в 5 лет**";
- п.5. Государственная кадастровая оценка земель **городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений** осуществляется на основании **статистического анализа рыночных цен** и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. "

## Об организации работ ...



Приказ субъекта Российской Федерации «Об организации работ по государственной кадастровой оценке земель»



Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

Выбор исполнителя работ



**Административный регламент** Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению **государственной функции** «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли №215 от 28.06.2007 г.

## **Административные процедуры:**

**Подготовка документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации;**

**Формирование перечня земельных участков в субъекте Российской Федерации, подлежащих государственной кадастровой оценке**

**Выбор исполнителя работ по государственной кадастровой оценке земель**

**Контроль за ходом выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков**

**Проверка результатов работ по ГКОЗ в субъекте РФ и представление результатов ГКОЗ органу исполнительной власти субъекта РФ на утверждение**

**Утверждение результатов ГКОЗ органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации**

**Внесение сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр**

**Определение кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков**

**Разъяснение результатов государственной кадастровой оценки земель  
Управлением Росреестра по субъекту Российской Федерации**

## Документы ГКО...



Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.



Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256



Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255



Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254



Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508

## Документы ГКОЗ НП...



Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли 15.02.2007 г. №39)



Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (утверждены приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 г. №П/0152)



О внесении изменений в Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (приказ Роснедвижимости 26.09.2007 г. №П/0251)

## Документы ГКОЗ НП...



Приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 N 382  
"Об утверждении требований к отчету об  
определении кадастровой стоимости"  
(Зарегистрировано в Минюсте РФ 24.11.2011 №  
22383)



Методические указания, Рекомендации, СПО и  
руководство пользователя СПО составляют единое  
методическое обеспечение производства работ по  
определению кадастровой стоимости земельных  
участков в составе земель населенных пунктов

## Понятия ГКОЗ НП ...

**Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов (ГКОЗ НП)** – комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на 01 января года проведения работ.

**Кадастровая стоимость земельного участка (КС ЗУ)** – расчетная величина, отражающая представление о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании.

**Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ)** – расчетная величина, отражающая кадастровую стоимость единицы площади (1 кв.м.) объекта.

**Объект государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов** – земельный участок в границах населенного пункта.

## Термины и определения...

**Фактор стоимости** – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения

**Улучшения земельного участка** - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Статистическая модель расчета кадастровой стоимости** – модель, отражающая зависимость кадастровой стоимости или удельного показателя кадастровой стоимости от значений факторов стоимости.

**Цифровые тематические карты** – карты, сформированные в целях определения значений факторов стоимости земельных участков, и отображения результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

**Вид разрешенного использования земельного участка** – его использование с учетом целевого назначения и установленных обременений.

**Рыночная стоимость** – понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

# Основные положения методики государственной кадастровой 11

## оценки земель населенных пунктов

**п. 1.2. Методические указания позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе следующих видов разрешенного использования:**

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней и т.д.;
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;
16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные;
17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

# Основные положения методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

12

п. 1.3. Дата оценки – **1 января года** проведения работ по  
ГКОЗ НП

п. 1.4. Порядок определения кадастровой стоимости  
земельных участков:

**1.Формирование перечня земельных участков в составе земель  
населенных пунктов**



**2.Определение методического подхода для расчета кадастровой стоимости  
земельных участков в составе земель населенных пунктов**



**3.Расчет кадастровой стоимости земельных участков  
в составе земель населенных пунктов**



**4.Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных  
участков в составе земель населенных пунктов**

## Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов

п. 2.1.1. Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов формируется **территориальным управлением федерального органа исполнительной власти**, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственно кадастровой оценки земель, по субъекту РФ по состоянию на 1 января года проведения работ

п. 2.1.2. Указанный перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории; не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

## Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов



Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, (приказ МЭР РФ от 15.02.2007 г. № 39)

УТВЕРЖДАЮ  
 Руководитель  
 Управления Роснедвижимости по  
 Ямало-Ненецкому автономному округу  
 А.В. Котин  
 личная подпись (инициалы, фамилия)

**Перечень объектов оценки согласовывается**  
**руководителем Управления Роснедвижимости по**  
**субъекту Российской Федерации**

Перечень объектов оценки – земельных участков в составе земель населенных пунктов  
 на территории Ямало-Ненецкого автономного округа

по состоянию на 01.01.2007 года

Номер вида разрешенного использования	Количество земельных участков
1	3750
2	5797
3	3759
4	34
5	2293
6	66
7	1715
8	10
9	4828
10	67
11	304
12	0
13	4139
14	32
15	89
16	2501
<b>ВСЕГО</b>	<b>29226</b>

В строке «ВСЕГО» указано количество земельных участков, включенных в Перечень объектов оценки (без учета отнесения земельных участков к нескольким видам разрешенного использования).

2007 год

## Присвоение земельным участкам номера вида разрешенного использования



Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли 15.02.2007 г. №39)



Типовой перечень видов разрешенного использования (письмо Роснедвижимости от 22.05.2007 г. № КЯ/1186)

## Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов;
		Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;
		Земельные участки общежитий;
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства;
		Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки);

## Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта; Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	Садовые, огородные и дачные земельные участки;

## Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли;
		Земельные участки ресторанов, кафе, баров Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания; Земельные участки рынков;
		Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания; Земельные участки химчисток, прачечных; Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования; Земельные участки фотоателье, фото лабораторий; Земельные участки бань; Земельные участки парикмахерских; Земельные участки предприятий по прокату; Земельные участки объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
		Земельные участки игровых залов, игровых автоматов, игорных домов (казино), тотализаторов, организации лотерей (включая продажу лотерейных билетов);
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	Земельные участки гостиниц; Земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей);

## Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	<p>Земельные участки органов государственного управления общего и социально - экономического характера;</p> <p>Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью;</p> <p>Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг;</p> <p>Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью;</p> <p>Земельные участки гидрометеорологической службы;</p>
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	<p>Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей,</p> <p>Земельные участки домов рыболовов и охотников,</p> <p>Земельные участки детских туристических станций, туристских парков, учебно-туристических троп, трасс, детских и спортивных лагерей;</p> <p>Земельные участки природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов;</p> <p>Земельные участки парков (культуры и отдыха);</p>

# Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	<p>Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов; Земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов; Земельные участки типографий; Земельные участки других промышленных предприятий;</p> <p>Земельные участки ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК); Земельные участки объектов коммунального хозяйства (за исключением земельных участков, указанных в п.13 настоящего перечня); Земельные участки объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов; Земельные участки мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий; Земельные участки кладбищ, крематориев;</p> <p>Земельные участки баз и складов; Земельные участки прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;</p>
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	<p>Земельные участки тепловых электростанций, гидроэлектростанций, атомных электростанций и иных видов электростанций; Земельные участки обслуживающих электростанции сооружений и объектов;</p>

# Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	Земельные участки для размещения речных портов; Земельные участки для размещения морских торговых портов, морских рыбных портов, морских специализированных портов; Земельные участки для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций; Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций; Земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов и аэровокзалов;
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	Земельные участки для размещения водных объектов (за исключением земельных участков, указанных в п.16 настоящего перечня);

# Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

23

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности	<p>Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых;</p> <p>Земельные участки для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог;</p> <p>Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;</p> <p>Земельные участки автомобильных дорог (за исключением земельных участков, указанных в п.16 настоящего перечня), их конструктивных элементов и дорожных сооружений, а также полос отвода автомобильных дорог;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;</p> <p>Земельные участки для размещения искусственно созданных внутренних водных путей;</p> <p>Земельные участки для размещения причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;</p> <p>Земельные участки гидротехнических и иных сооружений;</p> <p>Земельные участки депо, открытых линий метро и наземных линий иного общественного транспорта</p>

# Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
13		<p>Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;</p> <p>Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;</p> <p>Земельные участки эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;</p> <p>Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиодиффузии, необслуживаемых усилительных пунктов на линии связи и соответствующих охранных зон;</p> <p>Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;</p> <p>Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности;</p> <p>Земельные участки объектов военной безопасности и прочих объектов обороны;</p>

# Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

25

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (земли государственных природных заповедников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации; земельные участки запретных и нерестоохранных полос); Земельные участки, имеющие научное, эстетическое и иное особо ценное значение (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования);
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями); Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения;
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	Земельные участки общего пользования, занятые площадями, шоссе, аллеями, заставами, переулками, тупиками, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которые могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации; Земельные участки земель резерва; Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; Земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов.

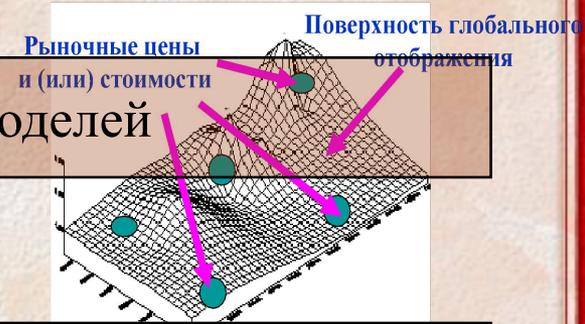
# Классификатор групп видов разрешенного использования земельных участков

17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	<p>Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях;</p> <p>Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ;</p> <p>Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта;</p>
		<p>Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых);</p>
		<p>Земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность);</p> <p>Земельные участки государственных академий наук (Российская академия сельскохозяйственных наук, Российская академия медицинских наук, Российская академия образования, Российская академия архитектуры и строительных наук, Российская академия художеств);</p>
		<p>Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы);</p> <p>Земельные участки ветеринарных лечебниц;</p>

**Классификатор групп видов разрешенного использования  
земельных участков**

17	Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества);
	Земельные участки учреждений кино и кинопроката; Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии; Земельные участки выставок, музеев; Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек;
	Земельные участки религиозных групп и организаций;

Оценка с помощью статистических моделей



Рыночная оценка

Альтернативная оценка (установление КС на основе КС ЗУ  
соответствующих видов разрешенного использования)

Номинальная оценка



Оценка на основе определения соотношений между видами  
разрешенного использования (сельские населенные пункты)

# Методические подходы в разрезе видов разрешенного использования - ГНП

Номер группы ВРИ	Вид разрешенного использования	Применяемый методический подход
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Статистическое моделирование
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	

# Методические подходы в разрезе видов разрешенного использования **30**

## - ГНП

Номер группы ВРИ	Вид разрешенного использования	Применяемый методический подход
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	Индивидуальная рыночная оценка
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.	
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	Применение минимальных удельных показателей кадастровой стоимости 9 группы вида разрешенного использования
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	средний УПКСЗ лесного фонда
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Средний УПКС сельскохозяйстве нных угодий граничащего района
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.	Номинальная оценка. 1 рубль за участок.
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Статистическое моделирование

## Методические подходы в разрезе видов разрешенного использования

### Методические подходы по СНП ...

ВРИ 2 - Оценка с помощью статистических моделей

ВРИ 11–12 - Рыночная оценка

ВРИ 1, 3–10, 13, 17 - Установление КС на основе соотношений

ВРИ 14, 15 – Альтернативная оценка

ВРИ 16 - Номинальная оценка

Статья 24.13. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

Государственная **кадастровая оценка** проводится в отношении **объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости**. Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета). При формировании такого **перечня объектов недвижимости** указываются **количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости**.

Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов

**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 формируется в разрезе**

Наличие данных об объектах оценки по  
все

видов разрешенного использования

Параметры должны быть интерпретируемыми  
на основании допустимых значений

Все графы таблицы перечня объектов  
должны быть заполнены



Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, (приказ МЭР РФ от 15.02.2007 г. № 39)

Структура кода КЛАДР:

**СС РРР ГГГ ППП УУУУ**

где

СС – код субъекта Российской Федерации (региона);

РРР – код района;

ГГГ – код города;

ППП – код населенного пункта;

УУУУ – код улиц (для городских населенных пунктов).

Городская  
технология расчета

Сельская  
технология расчета

**Сбор факторов стоимости земель**

С нанесением их на графическую  
основу

Без нанесения их на плановую  
основу

**Сбор рынка**

по всем видам использования  
земель

по виду: индивидуальная жилая  
застройка

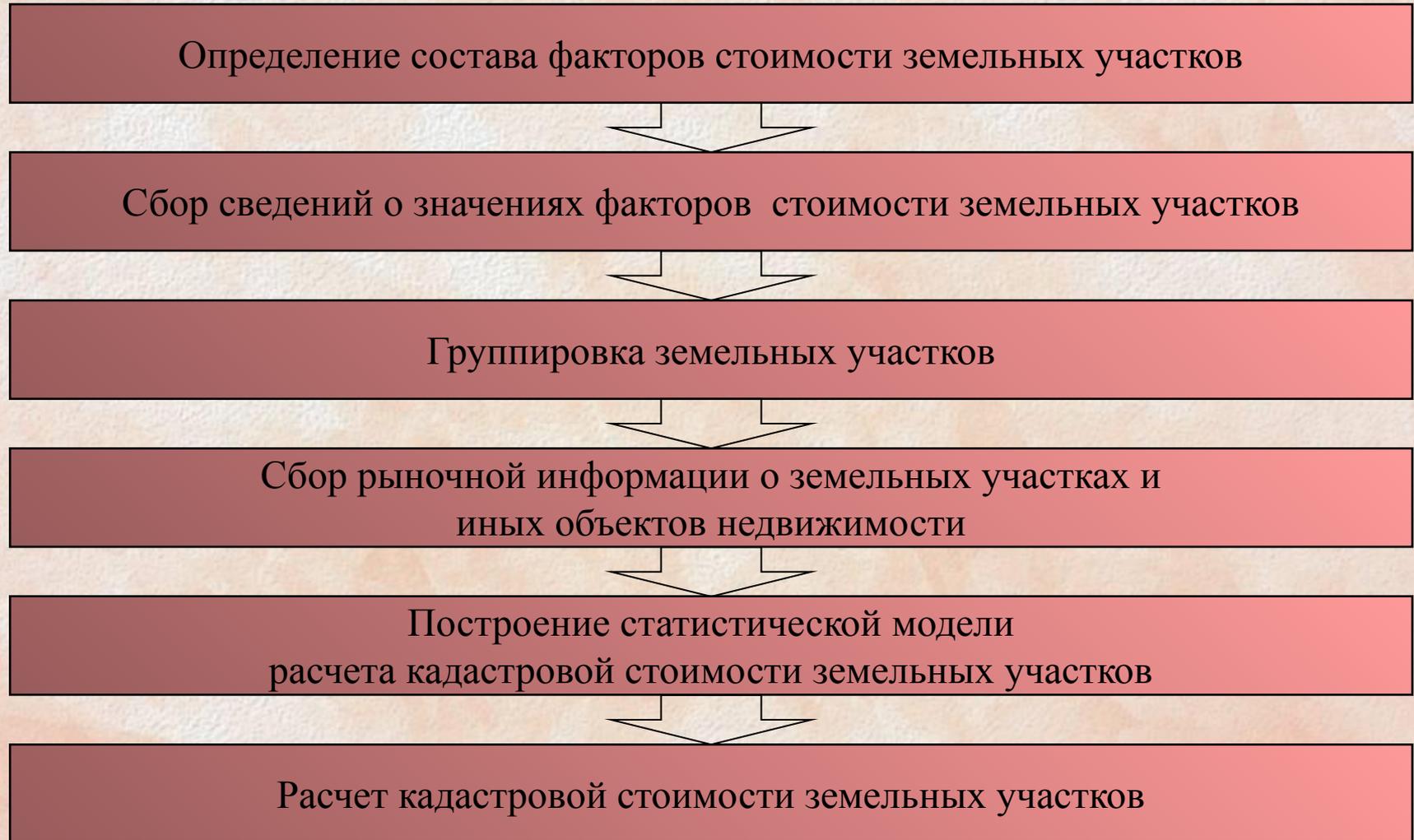
**Итоговые результаты**

**Различная стоимость**  
земель по основным видам  
разрешенного использования

**Единая стоимость**  
земель в разрезе вида  
разрешенного использования

Критерии выбора технологии:

- Закон субъекта РФ;
- Обеспеченность картографическим материалом;
- Наличие достаточной информации о рынке по основным видам использования земель.



1. **Регламент проведения работ** по государственной кадастровой оценке земель в субъекте РФ;
2. **Перечень населенных пунктов**, подлежащих государственной кадастровой оценке в составе земель городских населенных пунктов и в составе земель сельских населенных пунктов;
3. **Состав факторов стоимости земельных участков** в разрезе групп видов разрешенного использования **в городских населенных пунктах** для оценки их путем статистического моделирования;
4. **Состав факторов стоимости**, оказывающих влияние на кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, **в сельских населенных пунктах**;
5. **Перечень организаций – источников информации** для сбора исходной информации о значениях факторов стоимости и сбора рыночной информации;
6. **Плановая основа** для формирования слоев цифровых тематических карт.

## Определение состава факторов стоимости

**Фактор стоимости** – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения

### П. 2.2.2 Методических указаний:

Состав факторов стоимости определяется для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости субъекта Российской Федерации.

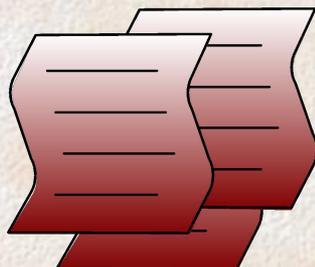
В состав факторов стоимости должны быть включены факторы стоимости, которые оказывают **существенное влияние на стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов.**

Состав факторов стоимости обосновывается и согласовывается на Межведомственной комиссии (п.3.2.1. Технических рекомендаций).

Приложение 7, таблица 2 Технических рекомендаций:

Примерный перечень факторов стоимости земельных участков

# Определение состава факторов стоимости



Обзоры рынка  
недвижимости

Улицы	Пом.	Округ	Район	Метро	Тип дома	Кол-во комнат	Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Уголорд	Уголорд	Цена
Ульяновка / Думская ул	28	КСАО	Академический	Академическая	панельный	1	38,00	15,00	9,20	2,44	-7,95	15 000
Чуковский пр.	4	СВАО	Бабешинский	Бабешинская	панельный	1	40,00	19,00	8,50	2,20	12,53	19 000
Мясной / Мясная ул.	63	КСАО	Конюшенный	Беломостовская	панельный	1	28,00	12,60	8,00	-4,91	-13,14	12 000
Сердцевиная ул.	2	ЦАО	Зимняя	Боровицкая	кирпичный	1	40,00	15,00	11,00	0,29	-1,35	15 000
Косыгина ул.	2	КСАО	Северное Бутово	Бульвар Денисова	панельный	1	38,00	19,00	8,50	-1,85	-21,21	19 000
Машинная ул.	4	САО	Саволодский	Давыдовская	кирпичный	1	35,40	23,00	10,00	3,29	4,29	20 000
Кантемировская ул.	14	КСАО	Москворецкий	Кантемировская	панельный	1	39,00	19,00	8,60	3,27	13,23	19 000
Песчаная ул.	4	СВАО	Южное Бутово	Южное Бутово	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Зеленоградская ул.	35	САО	Коптево	Коптево	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Новокосинский бул.	49	ЮВАО	Митино	Митино	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Судьянская ул.	10	ВАО	Рязанский	Рязанский	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Павловская ул.	54	ЦАО	Земляной вал	Земляной вал	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Самовольный 2-й пер.	7	ЦАО	Пятницкий	Пятницкий	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Савельев ул.	34	САО	Басманный	Басманный	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Пыльцев ул.	5а	ЗАО	Саволодский	Саволодский	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Милутинский просп.	35	ЗАО	Саволодский	Саволодский	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Дорожниковый 6-й пер.	4	ЦАО	Пятницкий	Пятницкий	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Ленинский просп.	13	ЦАО	Пятницкий	Пятницкий	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000
Циолковского ул.	6	СВАО	Южное Бутово	Южное Бутово	панельный	1	31,00	14,00	6,20	0,18	12,17	19 000



Рыночная информация

**Факторы стоимости**

Учетные факторы

+

Примерный перечень  
факторов стоимости

+

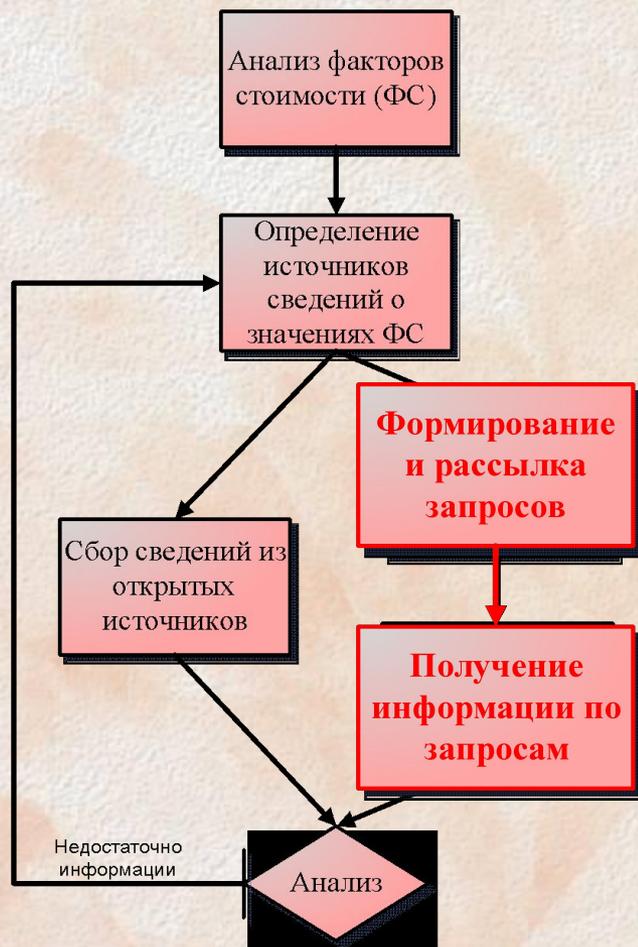
Факторы,  
добавленные  
оценщиком

Перечень факторов  
стоимости для субъекта РФ

## Группы факторов стоимости

1. Физические характеристики земельного участка/объекта
2. Характеристики местоположения
3. Характеристики окружения
4. Характеристики территории н.п.
  - социальная инфраструктура
  - коммунальная инфраструктура
  - экология
  - 1. градостроительная информация (для городских н.п.)
5. Социально-экономические показатели

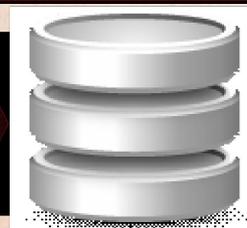
## Сбор сведений о значениях факторов стоимости



### 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

## Источники сведений о значениях факторов стоимости

**Требование к источникам информации:  
Источники должны содержать сведения доказательственного  
значения**

### **Возможные источники информации**

- Государственный земельный кадастр
- Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства

Наличие сведений по всем оцениваемым  
земельным участкам

ы данных, имеющиеся в  
изаций и учреждений субъекта РФ и  
зований

Все объекты оценки должны быть  
описаны в разрезе  
факторов стоимости

ведениям

Значения факторов стоимости должны быть  
интерпретируемыми  
и находится в допустимых значениях

- Полнота представлений  
оценки

- Непротиворечивость данных

## Группировка земельных участков

**Группировка** – разбиение оцениваемых земельных участков на группы по общности значений факторов стоимости

Цель группировки:  
улучшение качества  
моделей расчета  
кадастровой стоимости

В одной группе значимых факторов стоимости группировки должны совпадать либо находиться в пределах одного диапазона

Предельная численность группировки – вся совокупность земельных участков – одна группа

Обоснование для объединения или разъединения групп:

- малое (большое) количество объектов оценки, отнесенных к данной группе
- отсутствие статистически значимых моделей оценки объектов данной группы
- неудовлетворительное качество оценки объектов данной группы

**Операции над группами**

- объединение
- разъединение

**Требования ко всем сформированным группам:**

Группы должны быть непересекающимися

ЗУ группы должны быть однородны

Группы должны полностью покрывать всю совокупность земельных участков группы

## Сбор рыночной информации о земельных участках

### Этапы сбора рыночной информации



### Типы рыночной информации:

- цены сделок;
- цены предложения;
- цены спроса;
- рыночные стоимости объектов

недвижимости, установленные в отчетах об оценке.

### Официальные реестры



находятся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления

### Требования к рыночной информации

- достоверность
- достаточность

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

## Сбор рыночной информации о земельных участках

**Источник информации характеризуется рядом параметров:**

- Наименование источника информации
- Данные о регистрации источника информации
- Тип источника информации (бумажный/электронный)
- Географический охват  
(Федеральный/Региональный/Муниципальный)
- Доступность (Свободная продажа, Бесплатное распространение, Предварительный заказ)
- Периодичность  
(Ежедневный/Еженедельный/Ежемесячный/Ежеквартальный/  
Ежегодный/Нерегулярный)
- Номер источника информации
- Дата выхода источника информации

## Источники рыночной информации о земельных участках

Источник	Тип данных
Регистрационные палаты	Данные о сделках с недвижимостью (ипотека)
Комитеты по управлению имуществом	Результаты обязательной оценки недвижимости
Отделения РФФИ	Результаты обязательной оценки недвижимости
Фонды имущества Субъекта Российской Федерации	Результаты обязательной оценки недвижимости
Арбитражные организации	Результаты обязательной оценки недвижимости, выставяемой на аукцион. Результаты аукционов
Оценочные компании	Результаты рыночной оценки, базы данных с рыночной информацией, дооценка объектов оценки
Риэлторские организации	Базы данных с рыночной информацией
Электронные СМИ (сайты различных агентств недвижимости, Интернет- версии печатных изданий, Интернет-доски объявлений)	Объявления
Печатные СМИ (федерального, регионального и местного уровней).	Объявления

## Обеспечение сопоставимости рыночной информации о земельных участках

Внесение необходимых поправок

- на отличие даты
- на уторгование

- на наличие особых условий сделки
- приведение к единой размерности



## Статистический анализ рыночной информации о земельных участках

- определение и устранение земельных участков 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

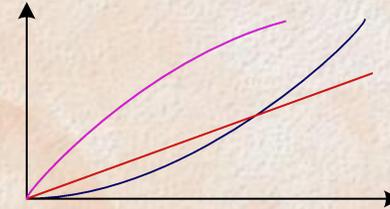
### Репрезентативность

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

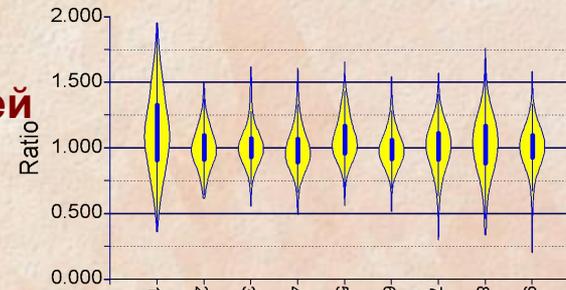
# Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков

1. Выбор факторов для построения моделей
2. Проверка достаточности и репрезентативности рыночной информации для построения моделей
3. Построение моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков

Виды моделей:  Линейные (аддитивные)  
 Мультипликативные  
 Экспоненциальные

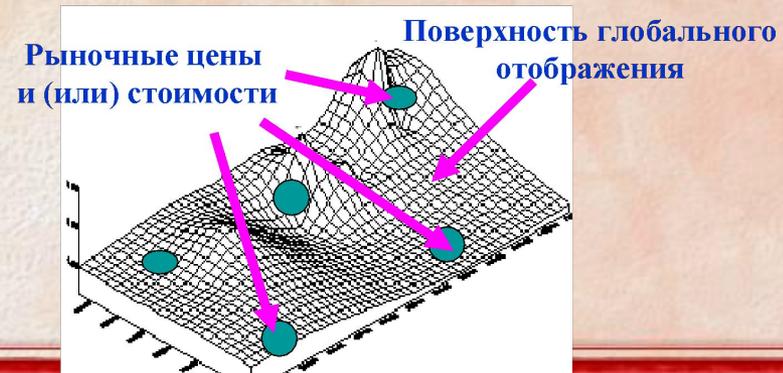


4. Проверка статистической значимости и анализ качества моделей



5. Выбор наиболее качественной модели

6. Расчет стоимости объектов оценки по моделям



## Выбор факторов стоимости для построения моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков

Факторы стоимости для построения моделей – факторы, в наибольшей степени влияющие на стоимость земельных участков в данной группе

Корреляционно-регрессионный метод

Выбор тех факторов стоимости для построения моделей, которые в основном формируют стоимость земельных участков

- Метод анализа иерархий
- Метод Делфи
- Экспертные комиссии

Экспертный метод

Выбор факторов стоимости для построения моделей на основе экспертного мнения

Этапы корреляционно-регрессионного метода определения факторов стоимости для построения моделей:

- расчет коэффициентов корреляции факторов стоимости с рыночными стоимостями
- расчет коэффициентов значимости
- выбор коэффициентов значимости, значения которых не менее 0,2-0,3

## Проверка достаточности рыночной информации для построения моделей

Информация достаточна, если объем выборки составляет  $6(m+1)$ , 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
- индивидуальная оценка ряда земельных участков в составе данной группы

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

## Построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков

**Модель расчета** – математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих факторов **СТОИМОСТИ**

Цель построения моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков – получение статистически значимой и качественной модели расчета кадастровой стоимости земельных участков для группы

### Используемые виды моделей

- Линейная (аддитивная)

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n$$

- Мультипликативные с фиктивными переменными

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_k^{a_k} a_{k+1}^{X_{k+1}} \dots a_n^{X_n}$$

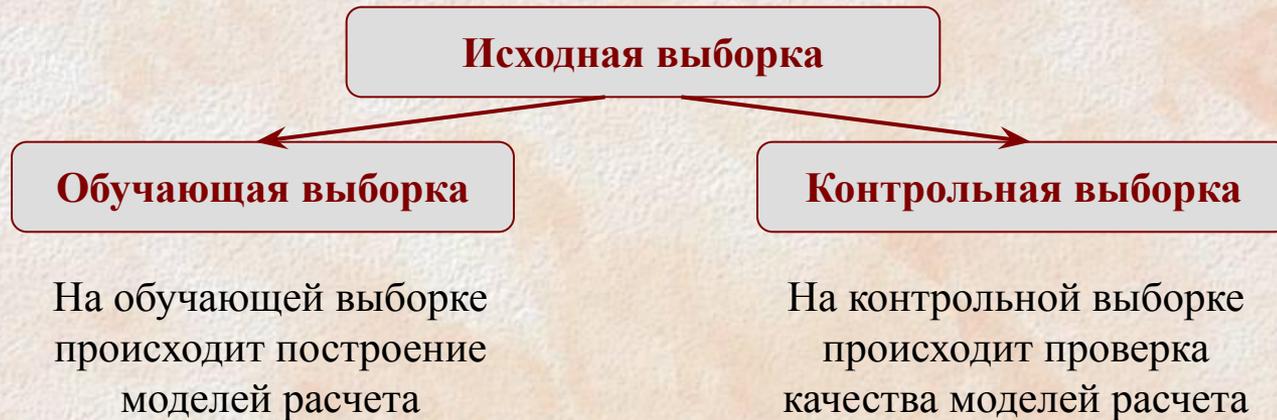
- Мультипликативные степенные

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

- Экспоненциальные

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}$$

## Формирование контрольной и обучающей выборок



### **Калибровка моделей расчета кадастровой стоимости**

Калибровка – процедура нахождения значений коэффициентов моделей оценки

калибровка моделей осуществляется с использованием метода наименьших квадратов

## Анализ качества моделей на обучающей и контрольной выборках

- Построение графика невязок на обучающей и контрольной выборке
- Определение средней относительной погрешности оценки
- Определение коэффициента детерминации
- Определение среднеквадратичной ошибки оценки
- Отбор моделей, обладающих приемлемым качеством

Критерии качества	Обучающая выборка	Контрольная выборка
Отношение суммы невязок к средней стоимости	$\leq 15\%$	Увеличение в 2 раза, но не более 20%
Средняя относительная погрешность	$\leq 25\%$	Увеличение в 1,5 раза, но не более 30%
Коэффициент детерминации	$\geq 0,7$	$\geq 0,6$
Среднеквадратичная ошибка	$\leq 20\%$	$\leq 25\%$

более чем одна  
я модель

Выбирается наиболее качественная  
модель, по приоритетам:

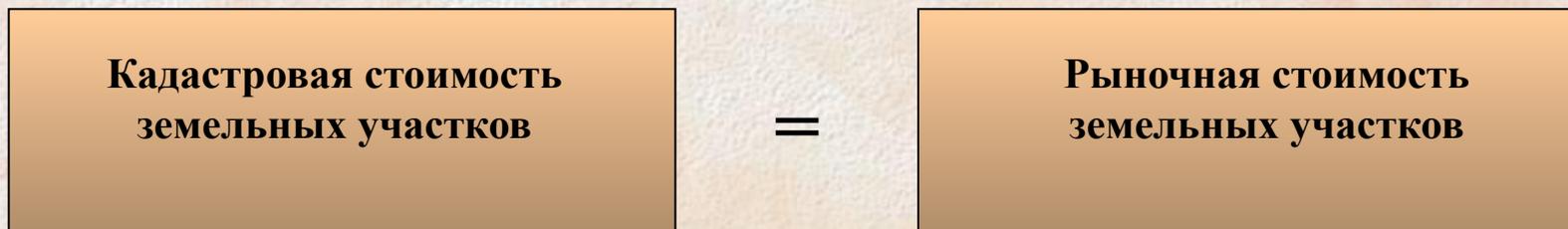
значение средней  
погрешности

- Индивидуальная оценка рыночной стоимости ряда земельных участков данной группы

- наибольший коэффициент детерминации
- наименьшее значение среднеквадратичной ошибки оценки



Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости



**ОТЧЕТ  
об оценке  
рыночной  
стоимости  
земельного  
участка**

Рыночная стоимость земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности

Рыночная стоимость земельных участков устанавливается оценщиками

Этапы определения кадастровой стоимости земельных участков

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

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

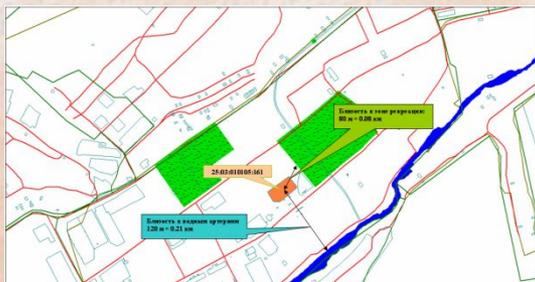
# Пример расчета кадастровой стоимости земельного участка 25:03:010105:161...

58

## Перечень объектов оценки, предоставленный Заказчиком

Кадастровый номер земельного участка	Наименование участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование	Площадь, кв.м	Сведения о правах
25:03:010105:161	Землепользование	установлено относительно ориентира дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: край Приморский, г. Дальнегорск, пр-кт 50 лет Октября, Дом 59	Земли населенных пунктов	Под многоквартирный дом с территорией для обслуживания	-	3077	Дальнегорский городской округ, ИНН 2505003208, ОКОГУ Муниципальная собственность

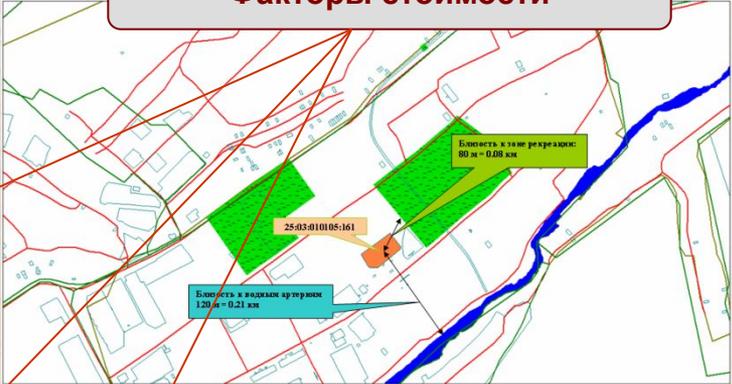
## Расчет значений факторов стоимости с использованием графического модуля специального программного обеспечения



Разрешенное использование	30020000001
Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ, км	502.2
Расстояние объекта до историко-культурного центра населенного пункта, км	1.454410372
Расстояние объекта до ближайшей зоны деловой активности населения в населенном пункте, км	0.508713984
Близость к зоне рекреации (парк, лес, сквер, зеленая зона, бульвар, пляж и т.д.), км	0.075486534
Близость к морю (Нахождение объекта в пешеходной доступности (1,5 км) от морского побережья) (Да/Нет)	Нет
Близость к основным водным артериям (реки), км	0.212110048
Расстояние до остановок общественного транспорта (автобусные остановки, трамвайные остановки, троллейбусные остановки, ж/д вокзал, ж/д станция, автовокзал, морской вокзал прибрежных сообщений), км	0.06117598
Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, км	0.054462974
Расстояние до ближайшего крупного торгового, развлекательного центра, км	0.152839309
Наличие централизованных сетей теплоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Да
Наличие централизованных сетей газоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Нет
Наличие сетей энергоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Да
Наличие централизованных сетей канализации на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Да
Наличие централизованных сетей водоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Да
Нахождение объекта оценки в санитарно-защитной зоне источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очаги возможных катастроф, затопления, болота, территорий с уровнем загрязнения, превышающим ПДК (Да/Нет)	Нет
Численность населения в населенном пункте (административном округе), тыс.чел.	38.424
Средняя заработная плата в городском населенном пункте, тыс.руб.	13.4583

# Расчет кадастровой стоимости земельного участка 25:03:010105:161 в СПО ...

## Факторы стоимости



Кадастровый номер	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ, км	Расстояние объекта до историко-культурного центра населенного пункта, км	Расстояние объекта до ближайшей зоны деловой активности населения в населенном пункте, км	Близость к зоне рекреации (парк, лес, сквер, зеленая зона, бульвар, пляж и т.д.), км	0,08 Нет
25:03:010105:161	502,2	1,45	0,51	0,08 Нет	0,06
Расстояние объекта до ближайшей зоны деловой активности населения в населенном пункте, км	Близость к зоне рекреации (парк, лес, сквер, зеленая зона, бульвар, пляж и т.д.), км	Близость к морю (Нахождение объекта в пешеходной доступности (1,5 км) от морского побережья) (Да/Нет)	Близость к основным водным артериям (реки), км	Расстояние до остановок общественного транспорта (автобусные остановки, трамвайные остановки, ж/д вокзал, ж/д станция, автовокзал, морской вокзал прибрежных сообщений), км	0,51
0,51	0,08 Нет		0,21	0,06	
Расстояние объекта до историко-культурного центра населенного пункта, км	Расстояние объекта до ближайшей зоны деловой активности населения в населенном пункте, км	Близость к зоне рекреации (парк, лес, сквер, зеленая зона, бульвар, пляж и т.д.), км	Близость к морю (Нахождение объекта в пешеходной доступности (1,5 км) от морского побережья) (Да/Нет)	Близость к основным водным артериям (реки), км	1,45
	0,51	0,08 Нет		0,21	
Наличие централизованных сетей водоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Наличие источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очаги возможных катастроф, затопления, болота, территорий с уровнем загрязнения, превышающим ПДК (Да/Нет)	Численность населения в населенном пункте (административном округе), тыс.чел.	Средняя заработная плата в городском населенном пункте, тыс.руб.	Разрешенное использование	Да
Да	Нет	38,42	13,46	30020000001	
Наличие централизованных сетей газоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Наличие сетей энергоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Наличие централизованных сетей канализации на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Наличие централизованных сетей водоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Наличие централизованных сетей водоснабжения на территории кадастрового квартала (Да/Нет)	Нет
Нет	Да	Да	Да	Нет	
				Нахождение объекта оценки в санитарно-защитной зоне источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очаги возможных катастроф, затопления, болота, территорий с уровнем загрязнения, превышающим ПДК (Да/Нет)	4
					Нет

### Кадастровая стоимость земельного участка

г. субъект РФ	Кадастровый номер	Номер ВРИ	Площадь, кв.м	УПКС ЗУ руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб
г. Дальнегорск	25:03:010105:161	1	3077,00	2848,00	8751726,48

**УПКС ЗУ п.1.2.13 МУ**

=

**Минимальное для данного поселения  
значение УПКС ЗУ в составе видов  
разрешенного использования земель  
п.1.2.9**



**КС ЗУ**

=

**УПКС ЗУ X площадь ЗУ**

**УПКС ЗУ п.1.2.14 МУ**

=

**Среднее для субъекта РФ значение  
УПКС ЗУ  
в составе земель лесного фонда**



**КС ЗУ**

=

**УПКС ЗУ X площадь ЗУ**

## Расчет кадастровой стоимости земельных участков (ВРИ 15) ...

1. УПКС ЗУ п.1.2.15

=  
Среднее значение УПКС ЗУ 1-ой гр. СХН в пределах  
того же муниципального района

Если населенный пункт граничит с несколькими  
муниципальными районами:

2. УПКС ЗУ п.1.2.15

=  
Среднее значение УПКС ЗУ 1-ой гр. СХН в пределах  
территорий граничащих муниципальных районов

КС ЗУ  
=  
УПКС ЗУ X площадь ЗУ

**КС ЗУ  
=  
1 рубль**

Кадастровая стоимость земельных участков п .1.2.16 МУ устанавливается равной 1 рублю за земельный участок

Определение соотношений между средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпунктах 1.2.1, 1.2.3 – 1.2.10, 1.2.13-1.2.15 Методических указаний, в составе земель населенных пунктов с численностью от **20 до 50 тыс. жителей** для муниципального района (городского округа) и медианным значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, указанных в подпункте 1.2.2 Методических указаний, в составе населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тыс. жителей в муниципальном районе (городском округе).

**В случае отсутствия** одного из указанных видов разрешенного использования в составе населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тыс. жителей в муниципальном районе (городском округе) расчет соотношений осуществляется **между медианными значениями** удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в **подпунктах 1.2.1, 1.2.3 – 1.2.10, 1.2.13-1.2.15, 1.2.17** Методических указаний, в составе земель населенных пунктов с численностью от **20 до 50 тыс. жителей** для субъекта Российской Федерации и медианным значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков вида разрешенного использования, указанного в **подпункте 1.2.2 Методических указаний**, в составе населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тыс. жителей для субъекта Российской Федерации.

## “ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С БОЛЕЕ ЧЕМ ОДНИМ ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ”

2.7.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования осуществляется для каждого из видов разрешенного использования в соответствии с пунктами 2.2 - 2.6 Методических указаний.

По результатам расчетов устанавливается кадастровая стоимость земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное **значение наибольшее.**

**Исключение** составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является **жилая застройка.** Для указанных земельных участков кадастровая стоимость определяется в соответствии с пунктом 2.2 Методических указаний.

## “РАСЧЕТ СРЕДНИХ (МЕДИАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ УПКСЗ В СОСТАВЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 1-15”

Расчет осуществляется на основании определенных значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков соответствующих видов разрешенного использования в целях реализации:

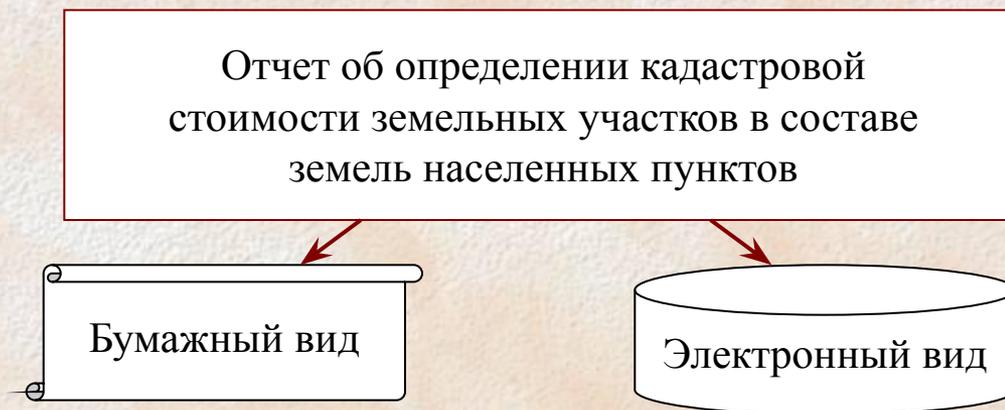
- пункта 2 Статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации. Результаты расчета средних значений УПКС земель представляются по форме Таблицы 2 Приложения 17;
- приказа Минэкономразвития России от 12.08.2006г. № 222 «Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка». Результаты расчета средних значений УПКС земель представляются по форме Таблицы 1 Приложения 17.

В случае если в населенном пункте отсутствуют земельные участки одного из видов разрешенного использования, для такого вида разрешенного использования в этом населенном пункте ставится прочерк (для данных Таблицы 1 Приложения 17).

В случае если в кадастровом квартале отсутствуют земельные участки одного из видов разрешенного использования, для такого кадастрового квартала рассчитывается среднее (взвешенное по площади) значение УПКС земельных участков этого вида разрешенного использования по населенному пункту (далее – по муниципальному району (городскому округу), далее – по субъекту Российской Федерации) (для данных Таблицы 2 Приложения 17).

В целях отображения и анализа результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков на территории субъекта Российской Федерации формируются Таблицы 1 и 2 Приложения 18. Все таблицы упорядочиваются последовательно: по наименованию муниципального района (городского округа), по наименованию населенного пункта, по кадастровому номеру земельного участка. Если в таблице отсутствует один из столбцов, то упорядочение осуществляется в том же порядке, за исключением отсутствующего столбца.

## Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов



Отчет отправляется заказчику с обязательным уведомлением  
Управления Росреестра по субъекту Российской Федерации

**При составлении отчета Оценщик должен руководствоваться:**

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

- Существующая налоговая база в разрезе муниципальных образований
- Действующие ставки земельного налога по каждому муниципальному образованию
- Информация о собранном земельном налоге в предыдущих годах по муниципальным образованиям
- Изменение уровня налоговой базы



**Уровни детализации:**

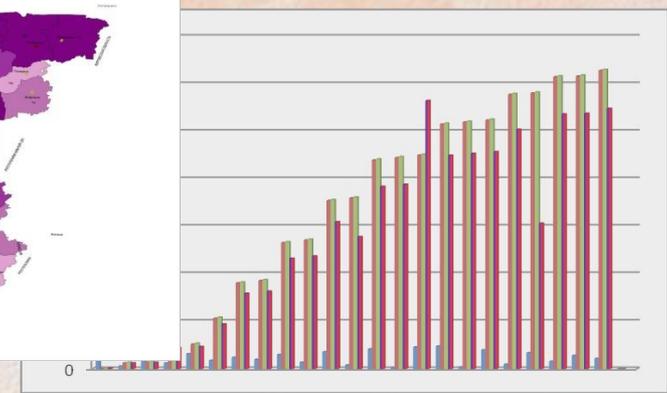
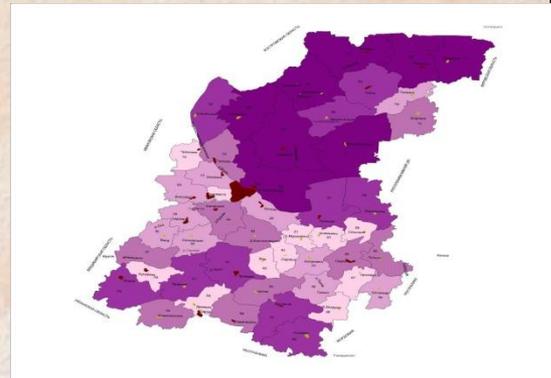
- Муниципальные районы
- Кадастровые кварталы
- Городские населенные пункты
- Градообразующие объекты

## **Виды представления графической информации**

**Отображение данных в разрезе различных видов использования**

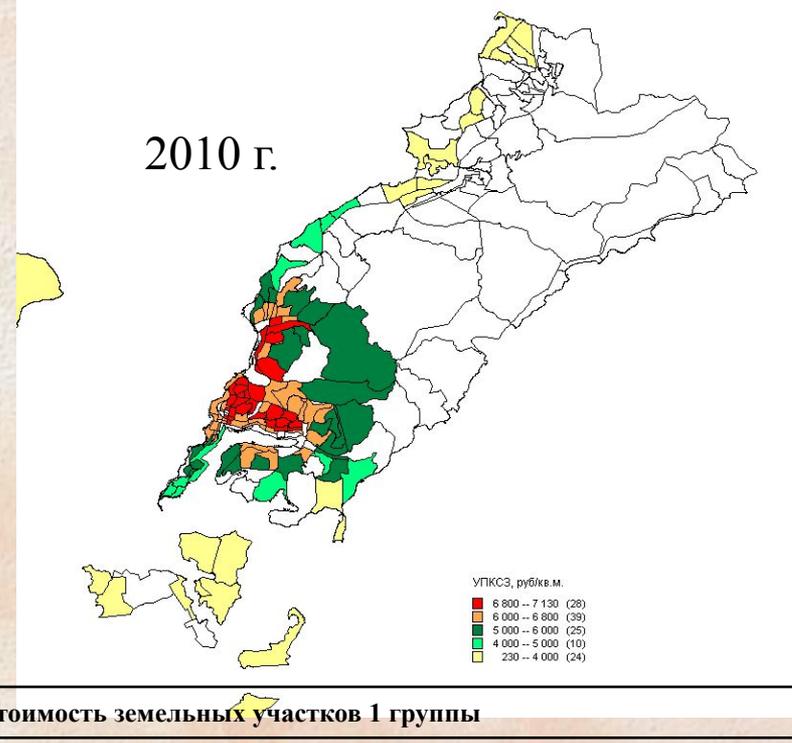
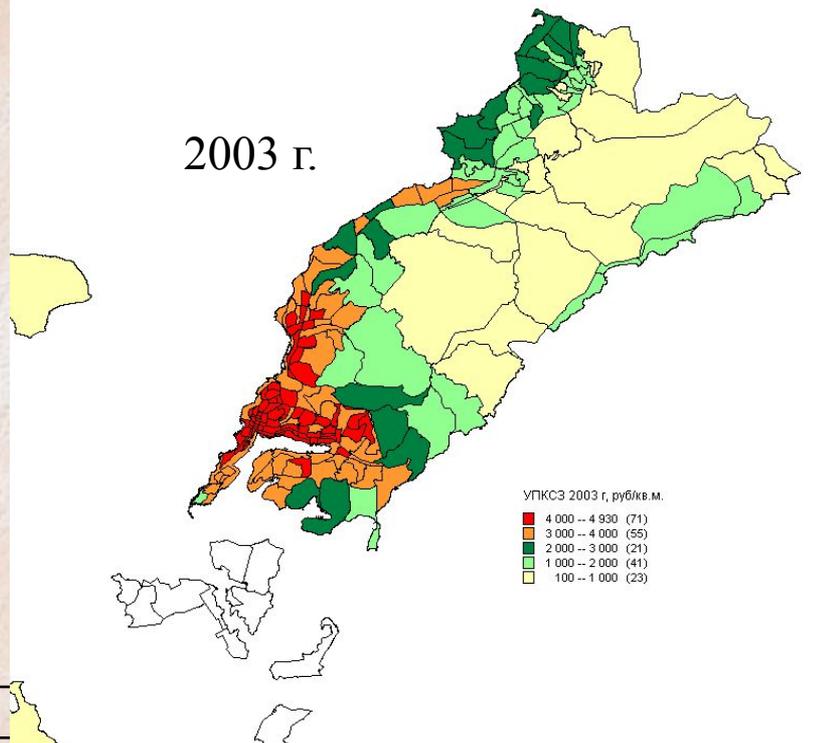
**Отображаемые характеристики:**

- Минимальное значение УПКСЗ
- Максимальное значение УПКСЗ
- Среднее значение УПКСЗ
- Среднее медианное значение УПКСЗ
- Средневзвешенное значение УПКСЗ



# Результаты ГКОЗ ГО «г.Владивосток»...

## Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1 группа)



на стоимость земельных участков 1 группы

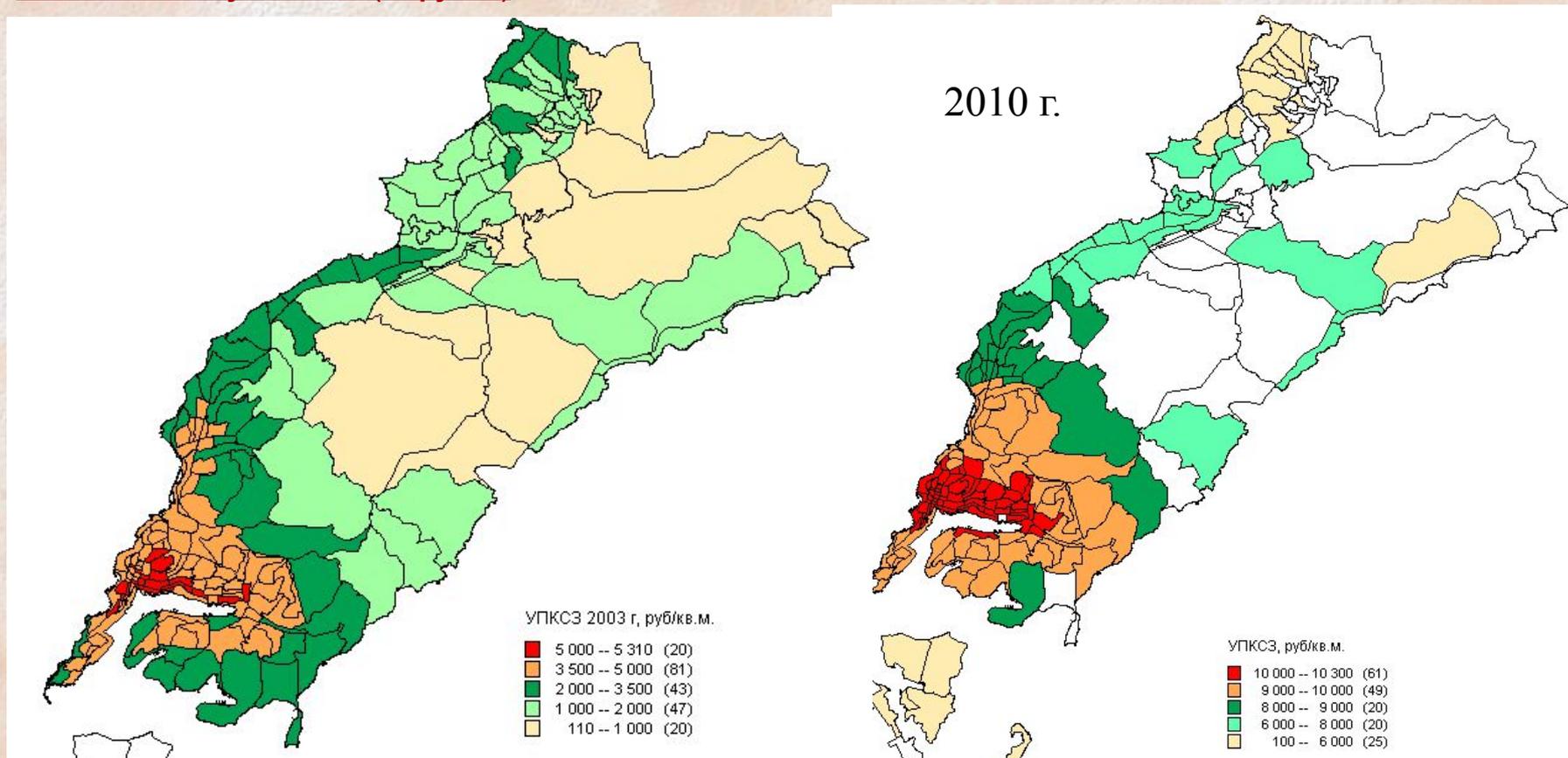
1	Близость к морю (Нахождение объекта в пешеходной доступности (1,5 км) от морского побережья) (Да/Нет)
2	Близость к основным водным артериям (реки), км
3	Наличие централизованных сетей канализации на территории кадастрового квартала (Да/Нет)
4	Нахождение объекта оценки в санитарно-защитной зоне источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очаги возможных катастроф, затопления, болота, территорий с уровнем загрязнения, превышающим ПДК
5	Расстояние до ближайшего крупного торгового, развлекательного центра, км
6	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, км
7	Расстояние объекта до ближайшей зоны деловой активности населения в населенном пункте, км
8	Расстояние объекта до историко-культурного центра населенного пункта, км

Всего проанализировано: 23 фактора стоимости земель

# Результаты ГКОЗ ГО «г.Владивосток»...

70

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (5 группа)



## Факторы стоимости, оказывающие влияние на стоимость земельных участков 5 группы

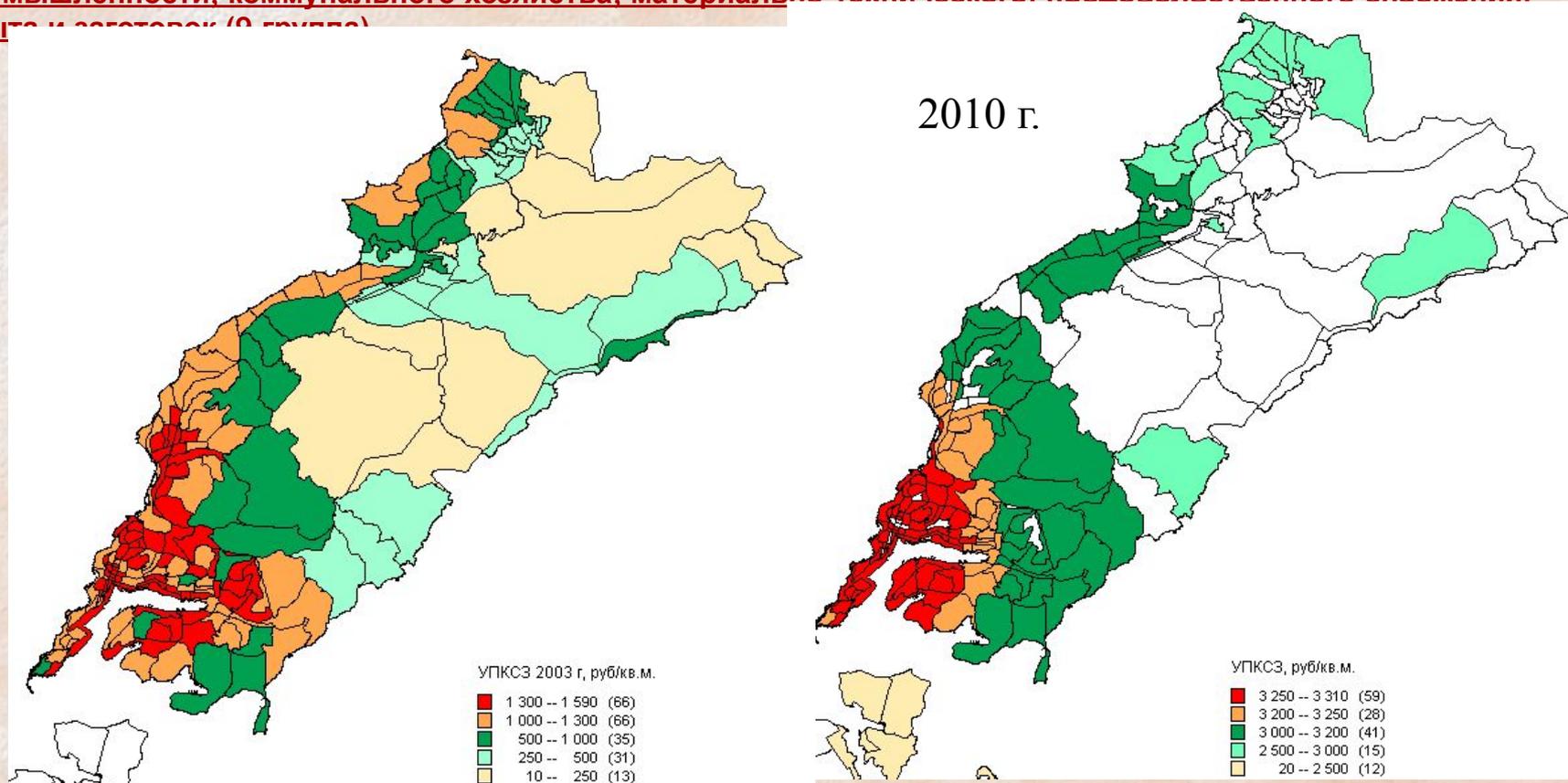
1	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, км
2	Расстояние объекта до историко-культурного центра населенного пункта, км
3	Численность населения в населенном пункте (административном округе), тыс.чел.

Всего проанализировано: 19 факторов стоимости земель

# Результаты ГКОЗ ГО «г.Владивосток»...

71

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа)



## Факторы стоимости, оказывающие влияние на стоимость земельных участков 9 группы

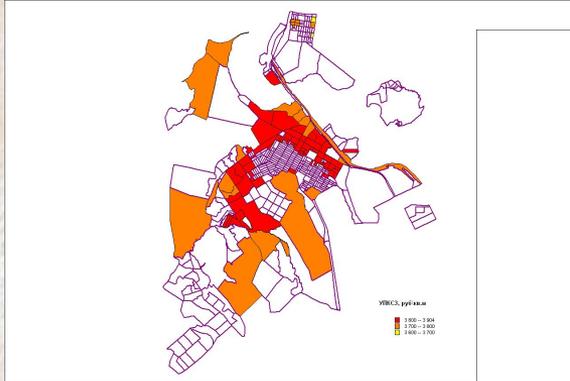
1	Расстояние до ближайшего речного (морского) грузового порта, км
2	Расстояние до ближайшей грузовой ж/д станции, км
3	Численность населения в населенном пункте (административном округе), тыс.чел.

Всего проанализировано: 20 факторов стоимости земель

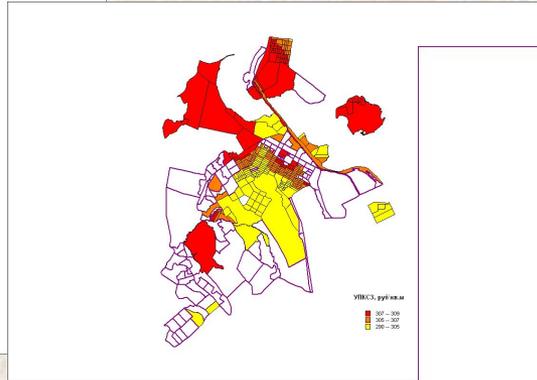
# О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов...

г. Бердск

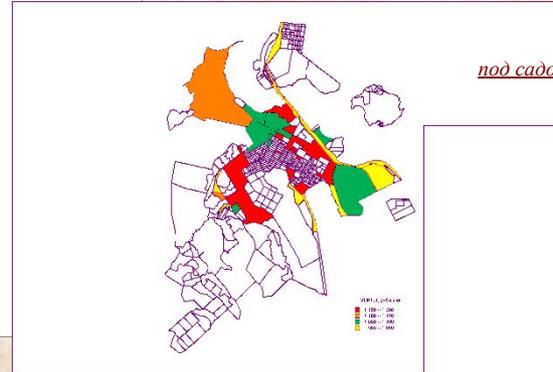
под многоэтажной жилой застройкой



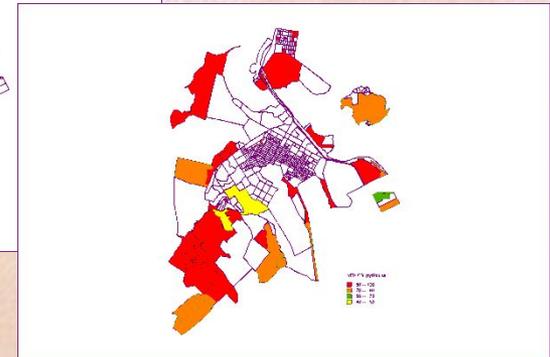
под индивидуальной жилой застройкой



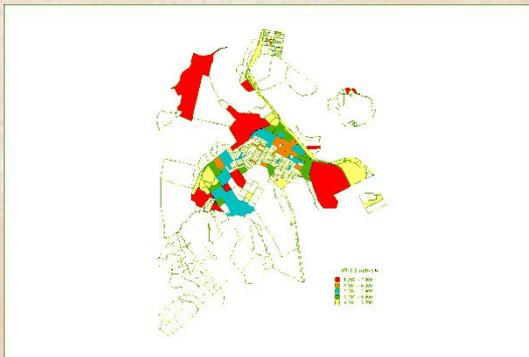
под гаражами и автостоянками



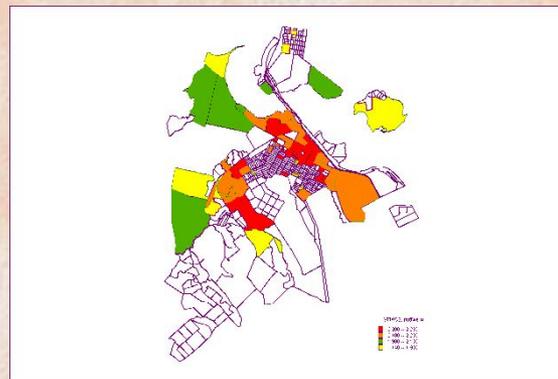
под садоводческими, огородническими и дачными объединениями



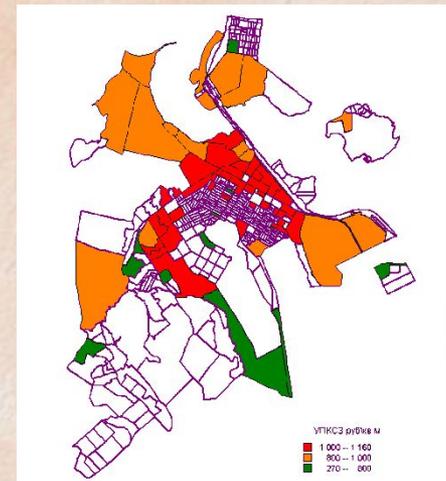
под объектами торговли



под офисными зданиями, объектами здравоохранения, образования



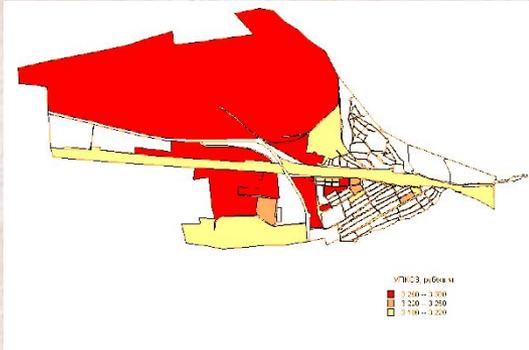
под площадными объектами промышленности



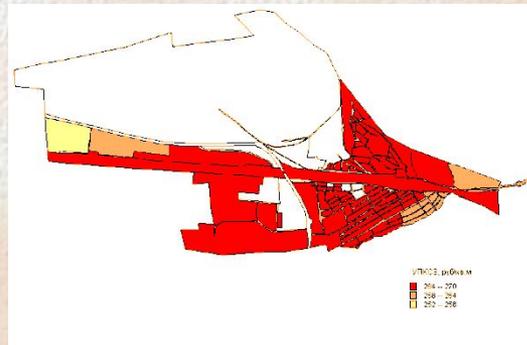
# О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов...

## г. Обь

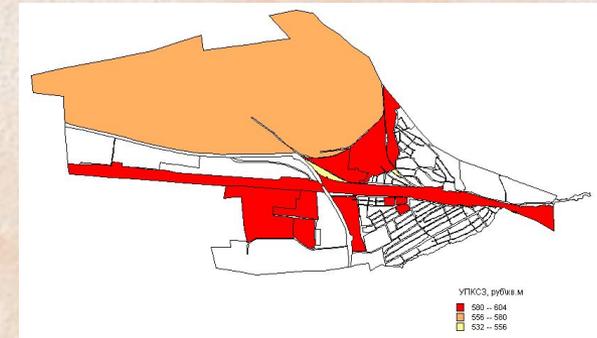
под многоэтажной жилой застройкой



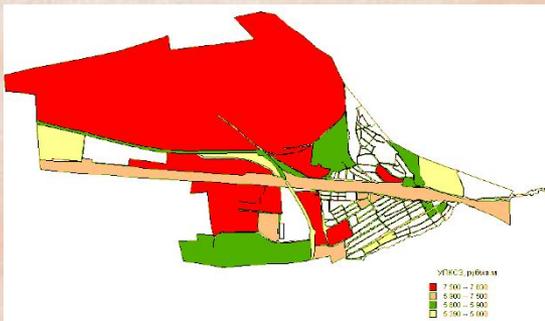
под индивидуальной жилой застройкой



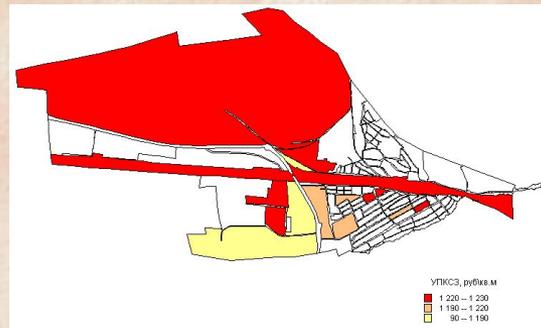
под гаражами и автостоянками



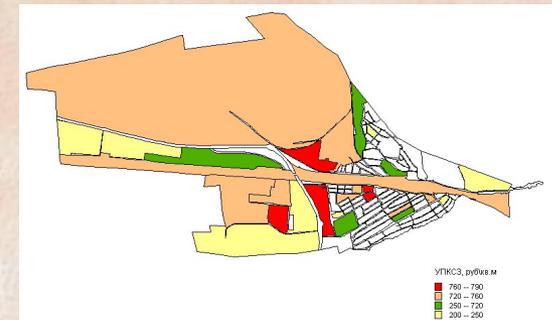
под объектами торговли



под офисными зданиями, объектами здравоохранения, образования

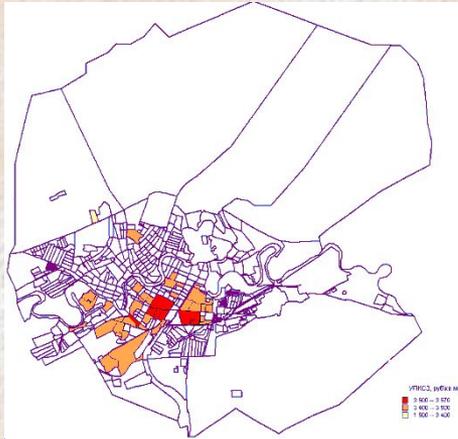


под площадными объектами промышленности



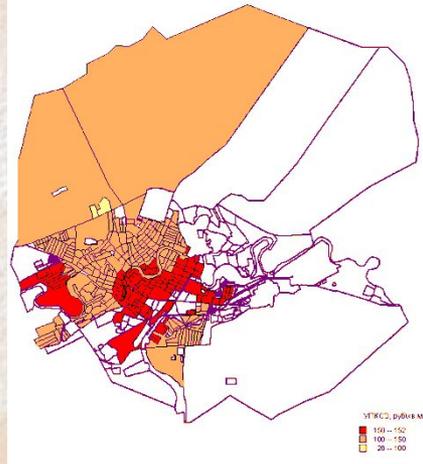
# О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов...

*под многоквартирной жилой застройкой*

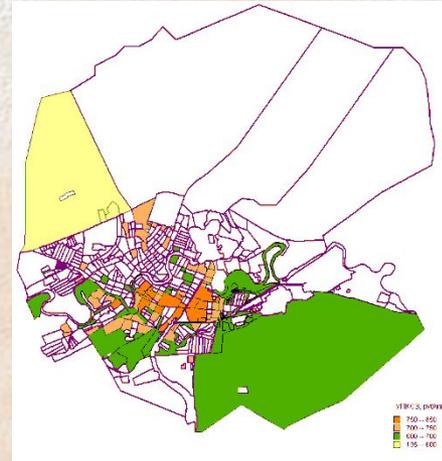


*г. Куйбышев*

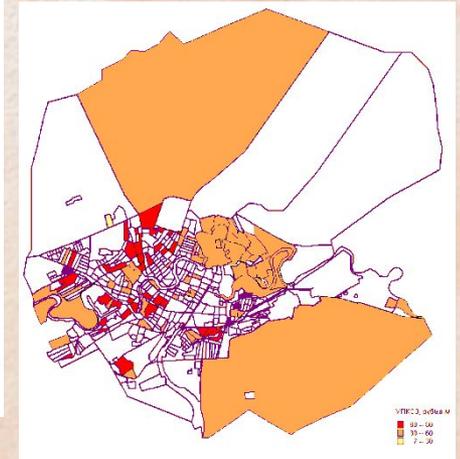
*под индивидуальной жилой застройкой*



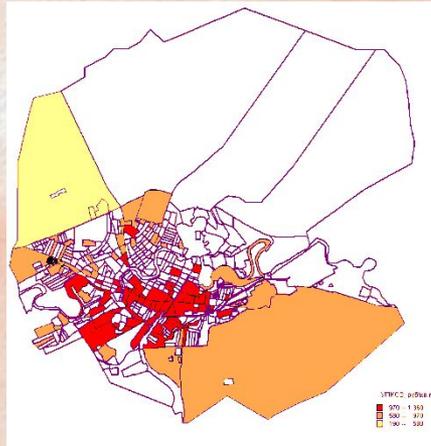
*под гаражами и автостоянками*



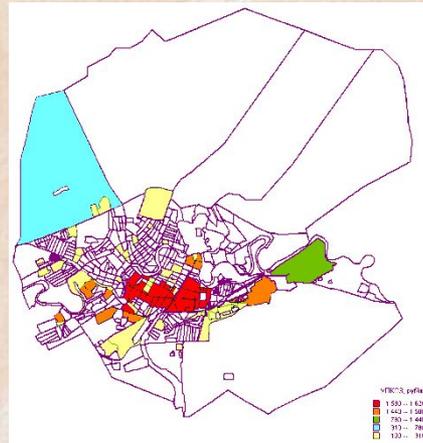
*под садоводческими, огородническими и дачными объединениями*



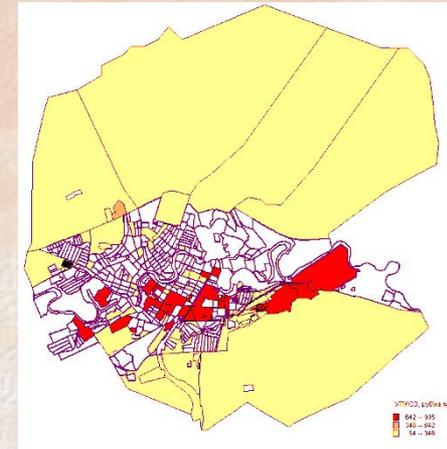
*под объектами торговли*



*под офисными зданиями, объектами здравоохранения, образования*



*под площадными объектами промышленности*





## Налоговый кодекс Российской Федерации (часть II), №117-ФЗ от 05.08.2000 г. (с изменениями)

Раздел X. Местные налоги (введен Федеральным законом от 29.11.2004 N 141-ФЗ)

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на кадастровый учет.

Объект налогообложения – земельный участок;

Налоговая база – кадастровая стоимость земельных участков;

Ставки не могут превышать:

**0,3%**

- за земли сельскохозяйственного назначения и в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

**1,5%**

- в отношении прочих земельных участков.