

**ВОЛГОГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ
РАБОТА:**

**Использование данных
государственной
кадастровой оценки земель
при землеустройстве в
Советском районе города
Волгограда**

Волгоград 2016 г.

Цель исследования:

**Изучение методики
формирования кадастровой
оценки земельных участков, из
земель населенных пунктов,
находящихся в муниципальной
собственности на территории
города Волгограда.**

Объект исследования

**Земельные ресурсы
входящие в состав земель
населенных пунктов в
черте города Волгограда**

Задачи, решаемые в ходе исследования

- 1. Раскрыть теоретические и методические аспекты формирования кадастровой стоимости земель.**
- 2. Дать оценку социальным и экономическим условиям развития городского округа Волгограда и территориальным единицам, входящим в его состав.**
- 3. Описать процедуру и состав землеустроительных работ, необходимых при проведении кадастровой оценке земель.**
- 4. Обосновать необходимость проведения межевых работ для формирования объективной кадастровой оценки.**
- 5. Составить межевой план на образуемый земельный участок.**
- 6. Определить целесообразность и экономическую эффективность проведенных работ.**

Основные понятия и определения:

- *Кадастровая стоимость* – капитализированный расчетный рентный доход.
- *Рыночная стоимость объекта оценки* наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции

Факторы, формирующие рыночную СТОИМОСТЬ



Карта Советского района



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от «21» декабря 2009 г. № 8926

Волгоград

Администрация Волгограда, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице председателя комитета земельных ресурсов администрации Волгограда

Козловой Елены Петровны

(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Положения о комитете, утвержденного постановлением администрации Волгограда от 29 апреля 2004 г. № 542 "О создании комитета земельных ресурсов администрации Волгограда" и постановления администрации Волгограда от 01 июля 2004 г. № 853 "О делегировании прав ведения арендных отношений по земле в Волгограде", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью

(ООО) «Лента»

(полное название предприятия)

в лице

Генерального директора

(фамилия, имя, отчество и должность)

Дюннинга Яна Ревинуса

(подставитель юридического лица)

действующего на основании

Устава

(положение, устав, учредительный договор)

(для физического лица - адрес постоянного места жительства)

именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, на основании постановлений главы Волгограда от 25 сентября 2009 г. № 2413 и от 09 декабря 2009 г. № 3193, заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на условиях долгосрочной (краткосрочной) аренды на

ДВАДЦАТЬ ЛЕТ

(терм. аренды прописано)

земельный участок из земель

населенных пунктов

(категория земель)

учетный номер

6-61-11

, кадастровый номер

34:34:060061:31

площадью:

40 652

кв.м,

(сорок тысяч шестьсот пятьдесят два)

кв.м,

(площадь прописана)

расположенный по адресу:

Волгоград, Советский район,

пр-кт Университетский, 105

(адресные ориентиры)

Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

Передача участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, вытекает из него и не требует какого-либо дополнительного оформления и/или совершения действий в подтверждение такой передачи. Арендатор ознакомлен с качественным состоянием участка, его границами и претензий к ним не имеет.



Оспаривание кадастровой стоимости это:

**предъявление любого требования,
возможным результатом
удовлетворения которого является
изменение кадастровой стоимости
объектов недвижимости, включая
оспаривание решений и действий
(бездействия) комиссии по
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости**

Список документов, для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости

- 1. Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах кадастровой оценки;**
- 2. Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;**
- 3. Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;**
- 4. Отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа с электронно-цифровой подписью (ЭЦП);**
- 5. Положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа в отношении отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости.**

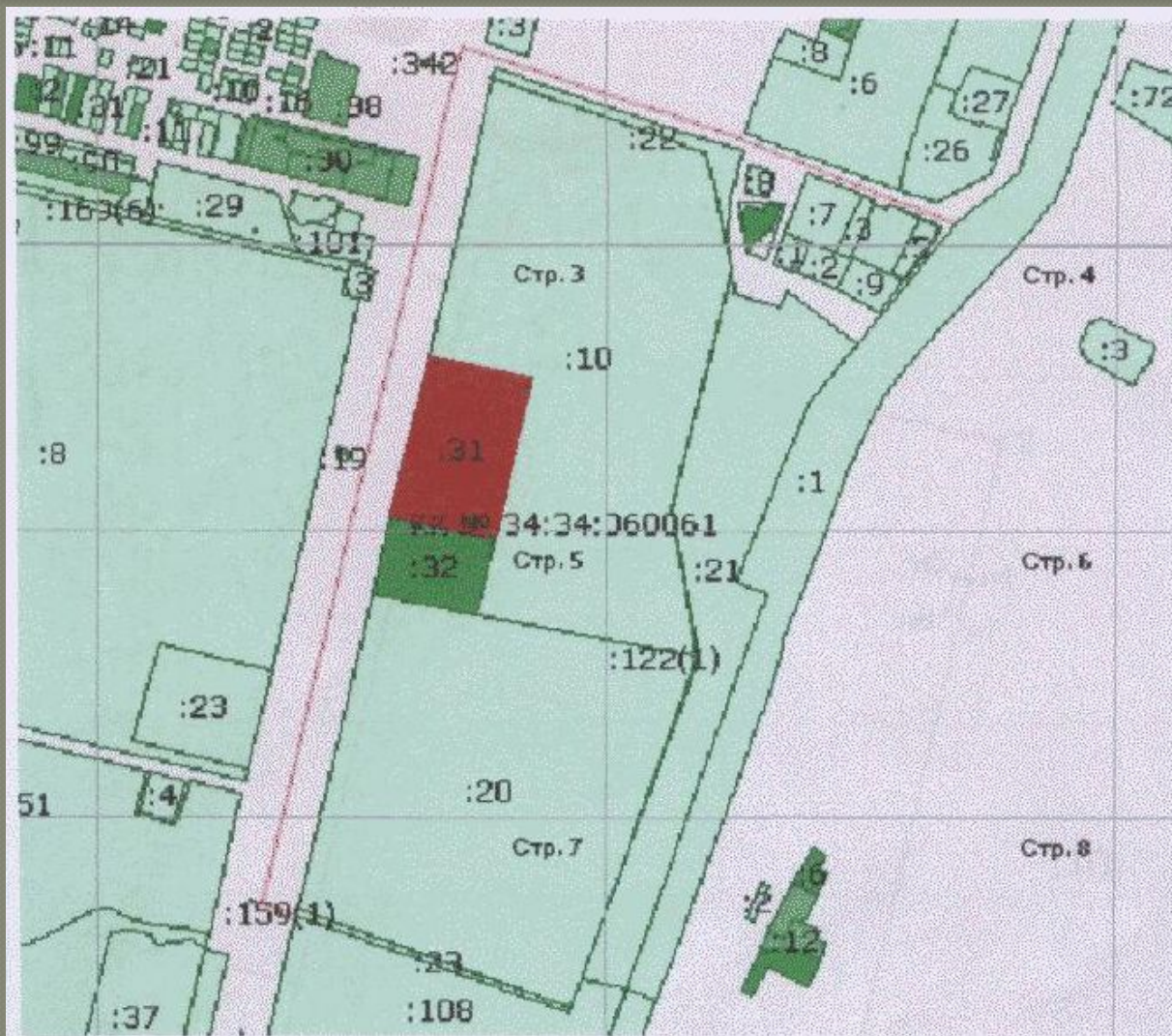
Сведения о земельном участке

4. Общие сведения об образуемом земельном участке

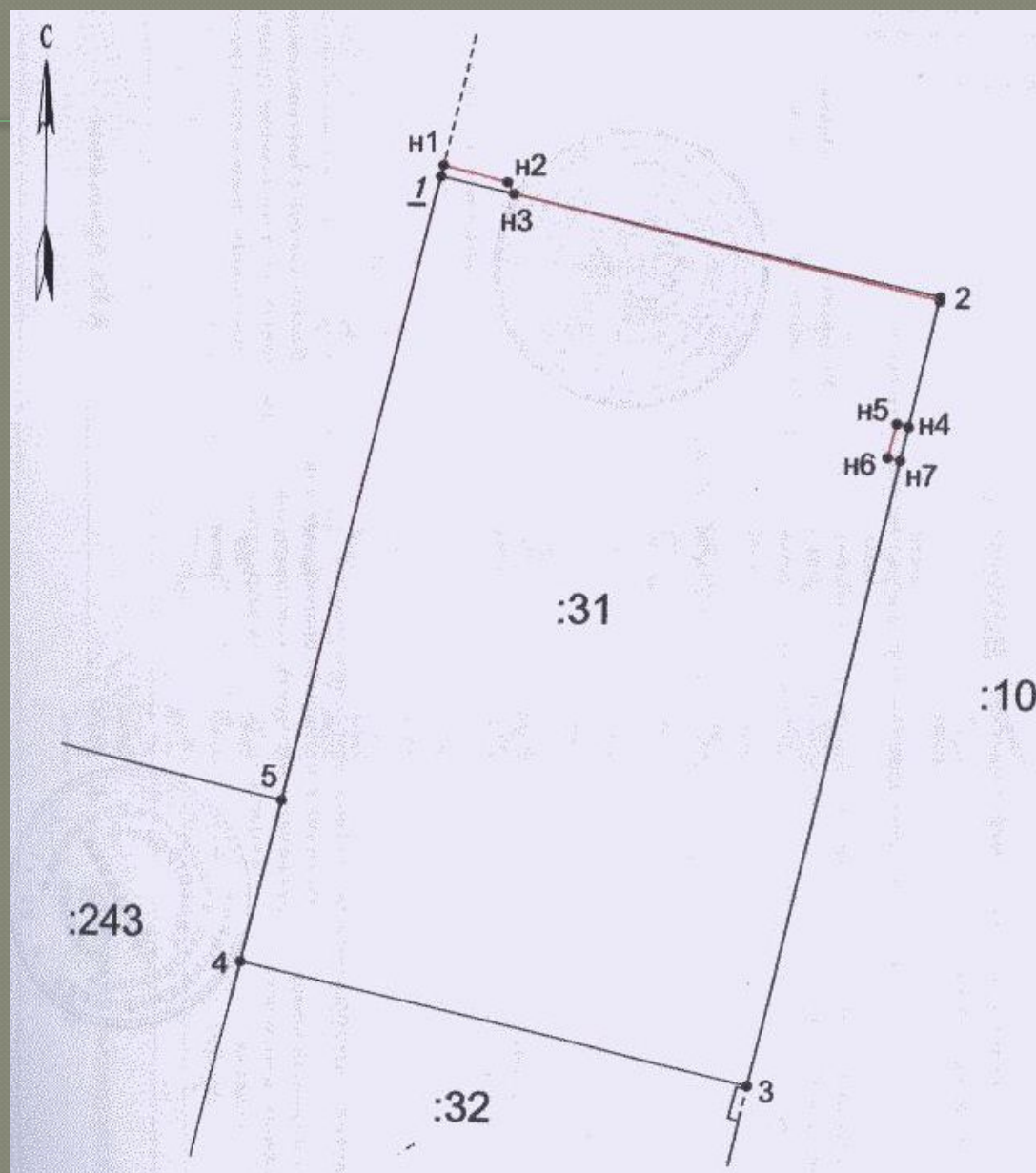
Обозначение земельного участка 34:34:060061:31

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Площадь земельного участка $\pm$ величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	40613 $\pm$ 71
2	Площадь земельного участка по сведениям государственного кадастра недвижимости ($P_{\text{кад}}$), м ²	40652
3	Оценка расхождения	39
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка ($P_{\text{мин}}$) и ($P_{\text{макс}}$), м ²	—
5	Кадастровый или иной номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке	34:34:06:0061:0019:002164:0000
6	Иные сведения	—

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Чертеж земельного участка



Расчет величины переплаты арендных платежей за период 2007 г. – 2014 гг.

Год аренды	Площадь земельного участка, кв.м		Сумма арендной платы, руб.		Разница, кв.м. / руб. (+/-)
	до проведения оценки	после проведения оценки	до проведения оценки	после проведения оценки	
1	2	3	4	5	6
2007	40652,0	40613,0	3829011,88	3825338,47	-39 / +3673,41
2008	40652,0	40613,0	5447329,38	5442103,42	-39 / +5225,96
2009	40652,0	40613,0	5447329,38	5442103,42	-39 / +5225,96
2010	40652,0	40613,0	5447329,38	5442103,42	-39 / +5225,96
2011	40652,0	40613,0	5447329,38	5442103,42	-39 / +5225,96
2012	40652,0	40613,0	5447329,38	5442103,42	-39 / +5225,96
2013	40652,0	40613,0	5447329,38	5442103,42	-39 / +5225,96
2014	40652,0	40613,0	5447329,38	5442103,42	-39 / +5225,96
Итого	40652,0	40613,0	41960317,54	41920062,41	-39,0 / +40255,13

Спасибо за внимание!