

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

**ФГБОУ ВПО ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ**

Факультет земельного кадастра

Кафедра землепользования и земельного кадастра

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ПРИРОДНЫХ
РЕСУРСОВ**

***Методические указания
по выполнению курсовой работы***

Факультет – «Земельный кадастр»

Специальность – 311000 «Земельный кадастр»

Москва 2011

УДК

Подготовлены и рекомендованы к печати кафедрой землепользования и земельного кадастра Государственного университета по землеустройству (протокол № 2 от .09.2008 г.).

Утверждены к изданию методической комиссией факультета земельный кадастр ГУЗа (протокол № 2 от 12.11.2008 г.).

Составитель: доцент к.э.н. С.И. Комаров

Рецензенты:

- доктор экономических наук, профессор В.Н. Незамайкин
- доктор экономических наук, профессор С.И. Носов

© ГУЗ, 2011

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	4
I. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	5
II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ	7
III. СБОР ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ.....	12
IV. ПОСТРОЕНИЕ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОЦЕНОЧНОЙ МОДЕЛИ	17
V. РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ ПОД № 1 – 10.....	19
VI. РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ ПОД № 11 – 12.....	21
VII. РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ ПОД № 13 – 16.....	22
VIII. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	26
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	28
РЕКОМЕНДУЕМАЯ БИБЛИОГРАФИЯ	29

Введение

Во многих странах с развитой рыночной экономики недвижимость является основой национального богатства. И в первую очередь земля, как основной вид недвижимого имущества. Земля является пространственным базисом всех отраслей экономики, кроме того, земельные ресурсы государства играют важную роль в политической, социальной, коммунальной, экологической и других сферах жизни общества. В России в условиях переходной экономики с каждым годом возрастает значение эффективного использования всех имеющихся ресурсов, в т. ч. земли. Для выполнения этой задачи органам государственной власти различных уровней необходимо знать объективную стоимость всех земельных участков, находящихся на территории страны.

Стоимость земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности требуется государству, как крупнейшему собственнику, для эффективного использования своей собственности. Стоимость остальных земельных участков необходима для целей налогообложения, регулирования земельного рынка и проведения рациональной и эффективной земельной политики. Таким образом, качественное определение стоимости российской земли становится одним из важнейших условий нормального развития и функционирования национальной экономики и решения амбициозных экономических задач.

Массовая оценка земельных участков производится в процессе государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ). Законодательной основой процесса ГКОЗ является Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.99г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 08.04.00г. № 316. Согласно этим Правилам ГКО земель городских и сельских поселений, садоводческих и дачных объединений осуществляется на основании посредством статистического анализа рыночных цен и иной информации об

объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

В развитии упомянутых выше документов Федеральная служба земельного кадастра РФ совместно с Федеральным кадастровым центром «Земля» разработали Методику государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденную приказом Росземкадастра от 17.10.2002г. № П/337. В феврале 2007 г. приказом № 39 Минэкономразвития России утвердило новые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Практическим руководством для выполнения работ по кадастровой оценке земель населенных пунктов явились Технические рекомендации, вышедшие в том же году.

Учебным планом факультета «Земельный кадастр» для студентов пятого курса предусмотрено выполнение курсовой работы, целью которой является определение кадастровой стоимости земель под землями населенных пунктов. Настоящие методические указания базируются на утвержденной государственной методике, а также на утвержденной примерной форме отчета о результатах кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденной Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости.

I. Исходные данные

Для выполнения работ по первой части студент получает от преподавателя кафедры исходные данные по вариантам, представляющие собой наименование города и номера кадастровых кварталов, земельные участки в которых подлежат оценке. Из-за большой трудозатратности всего процесса оценки в рамках настоящей курсовой работы производится оценка не всей территории населенного пункта, а отдельных кадастровых кварталов.

Необходимые данные выдаются в виде слоев электронной карты MapInfo версии не ниже 5.0. Перечень вариантов приведен в таблице 1.

Таблица 1

Варианты исходных данных для выполнения курсовой работы

Номер варианта	Город	Номера кварталов
1	Красноармейск	05 01 01, 05 01 03, 05 01 05
2	Красноармейск	05 01 04, 05 01 06, 05 01 08, 05 02 02, 05 01 07
3	Красноармейск	05 01 02, 05 02 05, 05 02 04, 05 02 03, 05 02 01, 05 02 06
4	Красноармейск	04 03 42, 04 03 36, 04 03 37, 04 03 38, 04 03 30, 04 03 29, 04 03 28, 04 03 27
5	Красноармейск	04 03 39, 04 03 40, 04 03 41, 04 03 35, 04 03 26, 04 03 24, 04 03 25, 04 03 32, 04 03 33, 04 03 34, 04 03 31, 04 03 23
6	Красноармейск	04 03 15, 04 03 16, 04 03 17, 04 03 18, 04 03 19, 04 03 20, 04 03 21, 04 03 22, 04 04 07, 04 04 08
6	Красноармейск	04 03 11, 04 03 12, 04 03 13, 04 03 05, 04 03 10, 04 03 09, 04 03 08, 04 03 07, 04 03 06, 04 03 02, 04 03 01
8	Красноармейск	03 06 02, 03 06 01, 03 06 08, 03 06 07, 03 06 03, 03 06 04, 03 06 09
9	Красноармейск	04 04 05, 04 04 06, 04 04 04, 04 04 03, 04 04 02, 04 04 01
10	Красноармейск	03 01 01, 03 01 02, 03 01 03
11	Красноармейск	02 03 07, 02 03 08
12	Красноармейск	02 03 01, 02 03 14, 02 03 02, 02 03 09, 02 03 10, 02 03 11, 02 03 12, 02 03 13, 02 03 05
13	Красноармейск	02 03 03, 02 03 04, 02 02 12, 02 02 11, 02 02 10, 02 02 09, 02 02 08, 02 02 07, 02 02 06
14	Красноармейск	02 02 04, 03 06 11, 03 06 10, 03 06 09, 03 06 08, 03 06 05
15	Красноармейск	01 02 04, 01 02 06, 01 02 03
16	Дедовск	04 04 39, 04 04 10
17	Дедовск	04 04 05, 02 04 05, 02 04 06
18	Дедовск	02 06 08, 02 06 07
19	Дедовск	02 06 06, 02 06 04, 02 06 10
20	Дедовск	02 07 04, 02 07 05
21	Дедовск	02 07 01, 02 07 03
22	Дедовск	02 07 02, 02 07 06
23	Дедовск	02 08 02, 02 08 01
24	Дедовск	02 04 04, 02 04 03, 02 04 02
25	Дедовск	02 02 02, 02 02 05, 02 02 06
26	Дедовск	02 01 01, 02 02 08, 02 02 09
27	Дедовск	01 08 41, 01 08 42, 01 08 48, 01 08 49
28	Егорьевск	01 03 12, 01 03 11, 01 03 26, 01 03 27
29	Егорьевск	01 03 10, 01 03 25, 01 03 09, 01 03 24
30	Егорьевск	01 03 07, 01 03 08
31	Егорьевск	01 03 06, 01 03 05
32	Егорьевск	01 03 04, 01 03 03
33	Егорьевск	01 03 15, 01 03 16
34	Егорьевск	01 03 18, 01 03 19, 01 03 29, 01 03 30
35	Егорьевск	01 03 20, 01 03 21, 01 03 31, 01 03 32
36	Егорьевск	01 03 23, 01 03 34, 01 03 35
37	Егорьевск	01 03 36, 01 03 37, 01 03 39, 01 03 40
38	Егорьевск	01 03 48, 01 03 49, 01 03 50, 01 03 51

II. Определение объектов кадастровой оценки

Для целей ГКОЗНП перед началом работ необходимо провести уточнение перечня объектов оценки в соответствии с особенностями конкретного поселения. В процессе уточнения проводятся следующие мероприятия:

- уточнение границ объектов оценки;
- уточнение их функционального назначения.

Для уточнения границ на территории кварталов, предназначенных для проведения кадастровой оценки, студенту, используя средства программного пакета MapInfo, необходимо провести выделение земельных участков общим числом 150 штук.

После уточнения границ каждому участку присваивается один из видов разрешенного использования. Состав видов разрешенного использования, выделяемых для целей Государственной кадастровой оценки отличается от видов разрешенного использования, выделяемых согласно Земельному или Градостроительному кодексам. Состав видов кадастровой оценки является более подробным и подчинен стремлению отнести к одному виду земельные участки, стоимость которых формируется под влиянием одинаковых факторов. В таблице 2 приведен состав видов разрешенного использования земель, выделяемых для целей Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов согласно официально действующей методике.

Таблица 2

Состав видов разрешенного использования, выделяемых для целей Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

№ 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 малоэтажных, среднеэтажных, многоэтажных жилых домов; общежитий
2.	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	Земельные участки для размещения объектов ИЖС и ЛПХ
3.	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	Земельные участки гаражей, 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;
5.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельные участки для размещения объектов торговли, ресторанов, кафе, баров, а также участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания, а также предприятий бытового обслуживания.
6.	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	Земельные участки гостиниц, отелей, moteлей
7.	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	Земельные участки зданий делового и коммерческого назначения, организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
8.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболовов и охотников, детских туристических станций, туристских парков, учебно-туристических троп, трасс, детских и спортивных лагерей, природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, парков (культуры и отдыха);
9.	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов, производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, типографий, других промышленных предприятий, ДЭЗов (РЭУ, ЖЭК), объектов коммунального хозяйства, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов, мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий, кладбищ, крематориев, баз и складов, прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
10.	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	Земельные участки тепловых электростанций, гидроэлектростанций, атомных электростанций и иных видов электростанций, а также обслуживающих сооружений и объектов;
11.	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	Земельные участки для размещения речных портов, для размещения морских торговых портов, морских рыбных портов, морских специализированных портов, для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций, для размещения автодорожных вокзалов и автостанций, для размещения аэропортов, аэродромов и аэровокзалов;
12.	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	Земельные участки для размещения водных объектов
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 радиотелефонии, воздушных линий электропередачи	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, 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, автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений, а также полос отвода автомобильных дорог, для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
	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	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, гидротехнических и иных сооружений, депо, открытых линий метро и наземных линий иного общественного транспорта, для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов, для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта, эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации, необслуживаемых усилительных пунктов на линии связи и соответствующих охранных зон, наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, 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, объектов военной безопасности и прочих объектов обороны
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, имеющие научное, эстетическое и иное особо ценное значение
15.	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий, и участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства
16.	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; 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, земель резерва, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов.
17.	Земельные участки, предназначенные для размещения	Земельные участки образовательных учреждений, научных организаций, государственных академий

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Состав вида разрешенного использования
	административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.	наук, объектов здравоохранения, ветеринарных лечебниц, органов государственного управления, органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью, организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, спортивных клубов, общероссийских физкультурно-спортивных объединений, учреждений кино и кинопроката, театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии, выставок, музеев, музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек, религиозных групп и организаций, гидрометеорологической службы.

Присвоение каждому участку вида разрешенного использования для целей курсовой работы осуществляется произвольно с учетом творческих способностей студента и следующих требований:

- в составе кадастровых кварталов, которые составляют выполняемый вариант, должны присутствовать земельные участки всех видов разрешенного использования с порядковыми номерами 11 – 16, а также 2 любых вида с номерами 1 – 10, 17;
- количество земельных участков, отнесенных к каждому из 2 видов разрешенного использования с порядковыми номерами 1 – 10, 17 не должно быть меньше, чем 60 штук.

Уточнение объектов, подлежащих оценке в рамках настоящей курсовой работы, сопровождается присвоением каждому кадастрового номера на основании имеющихся номеров кадастровых кварталов. Все уточненные сведения об объектах оценки заносятся в Перечень, форма которого и пример заполнения приведены в таблице 3.

Таблица 3.

**Перечень объектов оценки _____ кадастрового района
Московской области**

№ п/п	Кадастровый номер участка	Местоположение участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	Номер вида разрешенного использования	Наименование населенного пункта
01	02	03	04	05	06	07
1	05 01 01 : 001	Московская область, Балашихинский район	МЖС	2000	1	г. Красноармейск
2						
...						
150						

III. Сбор информации для проведения кадастровой оценки

Согласно Правилам Государственной кадастровой оценки от 25.08.1999г. кадастровую оценку земельных участков в населенных пунктах необходимо проводить, опираясь на статистический анализ рыночной информации. К сожалению, в связи с недостаточной развитостью земельного рынка в Российской Федерации не по всем 16 видам функционального использования существует необходимое для

анализа количество рыночной информации. Более того, по некоторым видам сделки с земельными участками отсутствуют полностью. Поэтому статистический анализ существующей рыночной информации и построение на его основе оценочных регрессионных моделей производится для видов функционального назначения под №№ 1 – 10, 17.

Для проведения анализа проводится сбор исходной информации, включающей в себя поиск информации о рыночных сделках с земельными участками и определение значений факторов стоимости для каждого объекта оценки.

Вследствие того, что исполнителю работ по кадастровой оценке зачастую недоступна информация о реальных ценах, по которым осуществлялись сделки купли-продажи, большая часть информации для статистического анализа собирается из открытых источников в виде цен предложения.

Сбор информации о сделках с земельными участками может осуществляться из любых бумажных или электронных СМИ, а также иных источников, содержащих подобную информацию. Сводные сведения об источниках информации о рыночных сделках с земельными участками, использованных студентом в процессе выполнения курсовой работы, необходимо занести в таблиц 4.

Таблица 4

Сведения об используемых источниках информации

№ п/п	Наименование источника информации	Тип источника информации	Периодичность	Формат предоставления информации
01	02	03	04	05
1.	Недвижимость для Вас	журнал	еженедельно	бумажный
2.				
...				
n				

Для дальнейшего выполнения курсовой работы студенту необходимо собрать в источниках, приведенных в таблице 4,

информацию о сделках с земельными участками по 2 видам функционального назначения из числа перечисленных в пунктах 1 – 10, 17, выделенных в предыдущем разделе, в количестве необходимом для построения статистических моделей.

Минимальная граница данного количества определяется исходя из эмпирически установленного соотношения: количество информации о сделках должно превышать количество факторов стоимости в $6 \cdot (m+1)$ раз, где m – количество факторов стоимости. Достаточность информации определяется статистическим качеством построенных моделей. Собранная информация заносится в левую часть таблицы 5 (столбцы № 1-8, $n+1$ - $n+2$).

Таблица 5

Исходная рыночная информация по виду разрешенного использования

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Наименование населенного пункта	Тип цены ¹	Статус цены ²	Единица измерения цены	Цена объекта аналога	Площадь ЗУ, кв.м.	Значения факторов стоимости				Источник рыночной информации	Дата
								1	2	...	М		
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	...	n	n+1	n+2
1.		Дедовск	П	ЦЗУ	руб/квм.	10000	3000	50	7		10	3	29.09.08
2.													
...													
k													

¹ Тип цены: указывается СД - цена сделки, П - цена предложения, СП - цена спроса.

² Статус цены: ЦЗУ - цена земельного участка, АП за ЗУ - арендная плата за земельный участок, ЕОН - цена за единый объект недвижимости, АП за ЕОН - арендная плата за единый объект недвижимости.

Как видно из таблицы 5 кроме информации о сделках необходимо собрать информацию о факторах, оказывающих влияние на величину стоимости земельного участка, к чему приступают после сбора рыночной информации.

Факторы выбираются из исходных графических слоев и представляют собой удаленность от объектов социальной инфраструктуры. Для вариантов, попадающих на территорию г. Красноармейска, факторами стоимости выступают:

1. удаленность от городской больницы;
2. удаленность от стадиона;
3. удаленность от спортивной площадки;
4. удаленность от дома культуры;
5. удаленность от детского сада;
6. удаленность от железнодорожной платформы;
7. удаленность от железнодорожного полотна;
8. удаленность от городской магистрали.

Для вариантов, попадающих на территорию г. Дедовска, факторами стоимости выступают:

1. удаленность от железнодорожной магистрали;
2. удаленность от школы;
3. удаленность от детского сада;
4. удаленность от больницы;
5. удаленность от спортивной школы;
6. удаленность от стадиона;
7. удаленность от магазина;
8. удаленность от столовой;
9. удаленность от склада;
10. удаленность от улицы городского значения.

Для вариантов, попадающих на территорию г. Егорьевска, факторами стоимости выступают:

1. удаленность от пожарной службы;
2. удаленность от парикмахерской;
3. удаленность от столовой;
4. удаленность от загс;

5. удаленность от ателье;
6. удаленность от объектов бытового обслуживания;
7. удаленность от объектов ЖКХ;
8. удаленность от гостиницы;
9. удаленность от рынка;
10. удаленность от улицы городского значения.

Значения данных факторов заносятся в правую часть таблицы 5 (столбцы № 9-п). Из приведенных факторов не все будут включены в расчетную модель. Отбор влияющих факторов осуществляется с помощью коэффициента корреляции (значимыми признаются факторы со значением данного показателя выше 0,2-0,3 по модулю). Процедура отбора проводится отдельно по каждому виду разрешенному использованию, из числа указанных в пп. 1 – 10. Результаты отбора факторов сводятся в таблицу 6.

Таблица 6

Выбор факторов стоимости для построения моделей

№ п/п	Фактор стоимости	Коэффициент корреляции, r	Использование фактора для построения модели (да/нет)
01	02	03	04
1.	удаленность от городской больницы	0,45	да
2.			
...			
n			

IV. Построение статистической оценочной модели

По окончании сбора всей необходимой информации приступают к построению статистически значимой и качественной модель расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Согласно Техническим рекомендациям, под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих факторов стоимости.

Таким образом, целью данного раздела курсовой работы является построение регрессионной модели статистически значимо

и адекватно отражающей зависимость удельного показателя кадастровой стоимости земель (далее – УПКСЗ) от факторов стоимости.

Модель строится с помощью метода наименьших квадратов и принадлежит к одному из следующих видов:

1. Линейная (аддитивная) модель: $Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n$
2. Мультипликативная степенная модель: $Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$;
3. Экспоненциальная модель: $Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}$

После построения расчетных моделей необходимо выбрать из них наилучшую. Выбор состоит из двух этапов: на первом из рассмотрения удаляются статистически незначимые модели, на втором из оставшихся к рассмотрению принимается модель, обладающая наилучшим качеством.

Статистическая значимость моделей проверяется с помощью сравнения расчетных значений критерия Фишера с табличными. Критерий Фишера рассчитывается по формуле:

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)},$$

где N – количество объектов в выборке,

m – количество факторов стоимости, используемых в построенной модели,

R^2 – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{\bar{\pi}\delta})^2},$$

где $\hat{Y}_i$ – модельная оценка величины Y_i , а $Y_{\bar{\pi}\delta}$ – средняя рыночная стоимость земельных участков второй группы из обучающей выборки.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение F –критерия ($F_{\text{расч}}$) превышает пороговое значение ($F_{\text{табл}}$) при заданном уровне значимости $\alpha=0,05$. Статистически незначимые модели удаляются из последующего рассмотрения.

Для оставшихся статистически значимых моделей проводится проверка их адекватности путем анализа остатков модели, представляющих собой разность между практическим и теоретическими значениями уровней ряда. Принято считать, что модель адекватна временному ряду при условии, что ряд остатков представляет собой случайную составляющую, для подтверждения этой гипотезы проводят сравнение распределения остатков модели с нормальным распределением Гаусса.

Из всех полученных моделей для каждой группы выбирается статистически значимая модель, обладающая наилучшей адекватностью, т.е. остатки которой распределяются наиболее близко к нормальному закону.

V. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, перечисленных под № 1 – 10, 17

Кадастровая стоимость земельных участков тех двух видов разрешенного использования из числа перечисленных в пп. 1 – 10, 17, выбранных в начале работы, рассчитывается путем умножения площади земельного участка на УПКСЗ.

Определяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка путем подстановки значений факторов стоимости земельного участка в наилучшую статистическую модель, выбор и построение которой для каждого вида отдельно было осуществлено в предыдущем разделе. Результаты расчетов кадастровой стоимости заносятся в таблицу 7.

Таблица 7

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков вида разрешенного использования, указанного в п. _____ в составе земель г. Красноармейска

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Значения факторов стоимости ЗУ				Площадь, кв.м.	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
				1	2	...	n			
01	02	03	04	05	06	...	k	k+1	k+2	k+3
1.		Красноармейск	05 01 01 : 001	10	5		25	600	100	60 000
2.										
...										
m										

VI. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, перечисленных под № 11 – 12

В силу того факта, что на данный момент сделки с земельными участками, занятых речными и морскими портами, железнодорожных и автовокзалов и т.п., т.е. отнесенных к видам разрешенного использования, указанных в подпунктах 11 – 12, исчисляются единицами, построить статистическую модель не представляется возможным. Также количество таких участков значительно меньше, чем других видов разрешенного использования.

Поэтому расчет кадастровой стоимости земельных участков данных видов разрешенного использования осуществляются путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В рамках курсовой работы подобные участки необходимо оценить доходным и сравнительным подходами, а результаты расчетов заносятся в таблицу 8.

Таблица 8

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков вида разрешенного использования, указанного в п. в составе земель г. Красноармейска

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Номер вида разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб
01	02	03	04	05	06	07
1.		Красноармейск	05 01 01 : 001	11	8000	200 000
...						
n						

VII. Расчет кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, перечисленных под № 13 – 16

Ситуация с земельными участками, обладающими разрешенным использованием, указанными в подпунктах 13 – 16, ситуация еще более сложная, чем с предыдущими. Сделок по данным участкам либо нет совсем, либо в единичных количествах. Более того, в составе земель населенных пунктов земельные участки подобных видов занимают небольшую долю, чтобы имело смысл проводить по ним отдельный комплекс работ по оценке.

Кадастровая стоимость земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпункте 13, определяется путем умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпункте 9, на площадь земельных участков, т.е. вводится допущение, что ценообразование земельных участков под объектами транспорта и на которых ведется добыча полезных ископаемых весьма сходно с ценообразованием земельных участков под промышленными предприятиями. Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков для данного вида разрешенного использования оформляются в таблице 9.

Таблица 9

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в п. 13, в составе земель г. Красноармейска

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
01	02	03	04	06	07	08
1.		Красноармейск	05 01 01 : 001	20 000	100	200 000
2.						
...						
n						

Земельные участки в населенных пунктах, занятые древесно-кустарниковой растительности и сельскохозяйственными угодьями по своим продуктивным свойствам мало отличаются от свойств участков лесного фонда и сельскохозяйственного назначения, находящихся на окружающих населенный пункт территориях. Вследствие этого проведение полного цикла работ по кадастровой оценке данных земель не представляется целесообразным, т.к. есть возможность ориентироваться на уже имеющиеся результаты оценки земель соответствующих категорий.

Кадастровая стоимость земельных участков вида разрешенного использования, указанного в подпункте 14, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков. Все населенные пункты, Государственная кадастровая оценка которых производится в данной курсовой работе, находятся в Московской области, следовательно, в качестве УПКС принимается средний областной УПКС земель лесного фонда. Результаты расчетов заносятся в таблицу 10.

Таблица 10

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в п. 14, в составе земель г. Красноармейска

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
01	02	03	04	05	06	07
1.		Красноармейск	05 01 01 : 001	5 000	20	100 000
2.						
...						
n						

Аналогичные действия необходимо выполнить с земельными участками, предназначенными для сельскохозяйственного использования, т.е. отнесенные к виду разрешенного использования, указанного в подпункте 15. Отличие от предыдущего вида заключается в том, УПКС таких участков приравнивается к УПКС земельных участков первой группы сельскохозяйственного назначения среднему не по субъекту РФ, а по тому муниципальному району, к которому принадлежит оцениваемый населенный пункт.

В случае, если вокруг населенный пункт расположены несколько муниципальных районов, УПКС вычисляется как средняя величина из по результатам кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения всех этих районов. Результаты оценки сводятся в таблицу 11.

Таблица 11

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в п. 15, в составе земель г. Красноармейска

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Среднее значение УПКСЗ первой группы сельскохозяйственного назначения		Площадь, кв.м.	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
				Наименование муниципального района, субъекта РФ	УПКСЗ, руб./кв.м.			
01	02	03	04	05	06	07	08	09
1.								
2.								
...								
n								

Земельные участки, отнесенные к виду разрешенного использования под № 16, иначе называемые землями общего пользования не являются объектами налогообложения, поэтому кадастровая стоимость подобных участков не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

VIII. Подведение итогов Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

После определения кадастровой стоимости всех видов разрешенного использования студент должен подвести окончательные итоги оценки. В рамках этого процесса вычисляют средние значения удельных показателей по каждому виду разрешенного использования, средневзвешенный УПКС для каждого квартала и населенного пункта в целом. Данные расчеты производятся в таблице 12.

Следующая таблица является сводной, в которой отображаются результаты Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов для всех оцениваемых участков. При производственных работах в таблице 14 подводят суммарные итоги по муниципальному району, но учитывая, что в курсовой работе выполняется оценка только одного населенного пункта, задача при заполнении данной таблицы сводится к подведению итогов по данному поселению.

После заполнения таблиц 12-14 необходимо сделать выводы по результатам ГКОЗНП, проанализировав числа из упомянутых выше таблиц. По завершению расчетов и после написания пояснительной записки студент оформляет курсовую работу в соответствии с требованиями и защищает ее перед комиссией кафедры.

Таблица 12

Средние значения УПКС земель, руб./кв.м.																	
№ п/п	Номер кадастрового квартала	Средневзвешенное значение для кадастрового квартала населенного пункта	Номера видов разрешенного использования														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.																	
2.																	
...																	
N	Среднее по муниципальному район/городскому округу																

Таблица 13

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов								
№ п/п	Наименование населенного пункта	Местоположение ЗУ	Кадастровый номер ЗУ	Наименование вида разрешенного использования	Номер вида разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКС ЗУ, руб. кв.м.	КС ЗУ, руб
01	02	03	04	05	06	07	08	09
2.								
...	Итого по населенному пункту	-	-	-	-		-	
n	Итого по муниципальному району, городскому округу	-	-	-	-		-	

Таблица 14

Обобщенные показатели результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе населенного пункта																			
№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Количество ЗУ	Показатель	УПКСЗ по видам разрешенного использования														
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.				Минимальное значение															
				Среднее значение															
				Максимальное значение															

Вопросы для самоконтроля по дисциплине

1. Что понимают под Государственной кадастровой оценкой земель населенных пунктов?
2. Какое количество видов функционального использования земельных участков выделяют для целей ГКОЗНП? Назовите их.
3. Охарактеризуйте последовательность проведения работ по ГКОЗНП?
4. Кадастровая оценка каких видов разрешенного использования проводится с применением информации о рыночных сделках? Что используется в качестве подобной информации?
5. С помощью каких критериев определяются минимальная и максимальная количественные границы при сборе рыночной информации?
6. Какие нормативно-правовые акты являются базой для проведения ГКОЗНП?
7. Каков алгоритм построения регрессионных моделей при проведении работ по ГКОЗНП?
8. Как рассчитывается кадастровая стоимость земельных участков под аэропортами, аэровокзалами, железнодорожными вокзалами и т.п.?
9. Что принимается в качестве удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых городскими лесами?
10. Что принимается в качестве удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков земель населенных пунктов для сельскохозяйственного использования?
11. Какова процедура проверки построенных статистических моделей для расчета УПКСЗ на оптимальность?
12. Каким государственным органом утверждаются результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов? Назовите основные направления использования результатов ГКОЗНП.

Рекомендуемая библиография

1. Российская Федерация. Конституция Российской Федерации [Текст]: — М.: Юрайт-М, 2002. — 48 с.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 25.10.2001, №136. — М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА — ИНФРА-М), 2002. — 96 с.
3. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.07.1998, № 135 // Правовая система «Гарант», 2008.
4. Российская Федерация. Постановления Правительства. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс]: постановление правительства от 25.08.99г., № 945 // Правовая система «Гарант», 2008.
5. Российская Федерация. Постановления Правительства. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель. [Электронный ресурс]: постановление правительства от 08.04.00г., № 316 // Правовая система «Гарант», 2008.
6. Российская Федерация. Приказы Министерстве экономического развития и торговли. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития от 15.02.07г., № 39 // Правовая система «Гарант», 2008.
7. Российская Федерация. Приказы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. Об утверждении Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс]: приказ Роснедвижимости от 29.06.07г., № П/0152 // Правовая система «Гарант», 2008.
8. Варламов, А.А. Земельный кадастр [Текст]: в 6 т. Т.2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов. — М.: КолосС, 2004. — 528 с. — (Международная ассоциация «Агрооборазование»)

9. Варламов, А.А. Земельный кадастр [Текст]: в 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. — М.: КолосС, 2004. — 528 с. - (Международная ассоциация «Агрообразование»)
10. Ломакин, Г.В. Оценка земли и иной недвижимости [Текст]: Учебно-практическое пособие. / Г.В. Ломакин – М.: ГУЗ, 2001. — 212 с.

**Государственная кадастровая оценка земель
населенных пунктов**

**Методические указания по выполнению курсовой
работы**

Станислав Игоревич Комаров

Редакционно-издательский отдел ГУЗа

Лицензия ЛР №020484 от 20.20.98 г.

Сдано в производство.....Подписано к печати

Объём печ. л. уч.-изд.л. Тираж экз.

Формат бумаги 60×84/16. Бумага офсетная Печать офсетная или
ризография Заказ №

Участок оперативной печати ГУЗ

105064, Москва, ул. Казакова, 15.