

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

А. Л. Ильиных

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
(НА ПРИМЕРЕ СЕГМЕНТА)**

Утверждено редакционно-издательским советом университета
в качестве практикума для обучающихся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата)

Новосибирск
СГУГиТ
2025

УДК 528.44

И46

Рецензенты: кандидат технических наук, доцент СГУГиТ *Т. В. Межуева*
кандидат технических наук, главный специалист-эксперт от-
дела правового обеспечения Управления Федеральной служ-
бы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области *В. В. Вылегжанина*

Ильиных, А. Л.

И46 Кадастровая оценка земельных участков (на примере сегмента) :
практикум / А. Л. Ильиных. – Новосибирск : СГУГиТ, 2025. – 67 с. –
Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-907998-07-0

Практикум по дисциплине «Кадастровая оценка земель населенных пунк-
тов» подготовлен кандидатом технических наук, доцентом А. Л. Ильиных на ка-
федре кадастра и территориального планирования СГУГиТ.

В практикуме приведены лабораторные работы, охватывающие основные
аспекты дисциплины «Кадастровая оценка земель населенных пунктов». Рас-
смотрено содержание работ, даны методические рекомендации по их выполне-
нию.

Практикум предназначен для обучающихся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата).

Рекомендован к изданию кафедрой кадастра и территориального планиро-
вания, Ученым советом Института кадастра и природопользования СГУГиТ.

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ

УДК 528.44

ISBN 978-5-907998-07-0

© СГУГиТ, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Лабораторная работа № 1. Определение кадастровой стоимости земельных участков из состава земель населенных пунктов (на примере сегмента).....	5
Лабораторная работа № 2. Определение арендной платы за пользование земельными участками из состава земель населенных пунктов	43
Расчетно-графическое задание № 1. Расчет значения взвешенной стоимости земельного участка в MS Excel	48
Расчетно-графическое задание № 2. Определение арендной платы за пользование земельными участками из состава земель населенных пунктов	49
Заключение	50
Библиографический список.....	51
Приложение 1. Сегментация объектов оценки	57
Приложение 2. Примеры тематических карт	58
Приложение 3. Основные факторы относительной ценности территории....	60
Приложение 4. Поправочные коэффициенты к кадастровой стоимости земель в кадастровых кварталах города в зависимости от вида целевого использования земель	62
Приложение 5. Факторы стоимости	64
Приложение 6. Результаты расчета	65

ВВЕДЕНИЕ

Кадастровая оценка как деятельность направлена на определение кадастровой стоимости. Социальной значимостью кадастровой оценки недвижимости принято считать использование ее результатов в налогообложении. Поскольку при определении налоговой базы на основе кадастровой стоимости объекта недвижимости появляется необходимость ее периодической переоценки, важнейшей особенностью этого процесса является непрерывность его выполнения [1].

Необходимость наличия результатов объективной оценки земель (земельных участков) присутствует как у государственных, так и муниципальных органов исполнительной власти для целей проведения рациональной земельной и налоговой политики, а также эффективного управления земельными ресурсами.

Данный практикум предназначен для обучающихся по направлению подготовки бакалавров 21.03.02 Землеустройство и кадастры, изучающих дисциплину «Кадастровая оценка земель населенных пунктов». Применение в образовательном процессе предложенного практикума способствует формированию у обучающихся необходимых компетенций.

Работа с практикумом позволит обучающимся закрепить теоретические знания, полученные на лекционных занятиях.

Лабораторная работа № 1

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (НА ПРИМЕРЕ СЕГМЕНТА)

Цель работы: сформировать навык выполнения расчета кадастровой стоимости земельных участков из состава земель населенных пунктов в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (на примере г. Новосибирска).

Задачи работы:

- выбор объектов изучения (земельных участков в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка») на территории г. Новосибирска;
- графическое отображение факторов стоимости земельных участков в ГИС;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков для выбранного сегмента;
- подготовка отчета о выполнении лабораторной работы.

Перечень обеспечивающих средств:

- 1) нормативно-правовые акты, регулирующие механизмы кадастровой оценки земельных участков;
- 2) схема административного деления г. Новосибирска (<https://novosibirsk.ru/about/districts/>);
- 3) открытые данные, представленные на сайте Росреестра (режим доступа: <https://nspd.gov.ru/map>);
- 4) электронная карта 2GIS (режим доступа: <https://2gis.ru/novosibirsk>);
- 5) программное обеспечение: MS Office, ГИС Mapinfo.

Время выполнения: аудиторная работа – 24 ч, самостоятельная – 30 ч.

Общие теоретические сведения

В каждом регионе России кадастровая оценка недвижимости проводится государственным бюджетным учреждением (ГБУ) с периодично-

стью 1 раз в 4 года, кроме городов федерального значения, где срок сокращен до 1 раза в 2 года. Отдельно определяется кадастровая стоимость земельных участков и объектов недвижимости (объектов капитального строительства – ОКС). Каждый новый тур кадастровой оценки может быть ничем не связан с предыдущим [2].

При проведении кадастровой оценки ее объекты и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, а также предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на кадастровую стоимость объектов оценки [3].

Определение кадастровой стоимости проводится без натурного осмотра объектов оценки, поскольку данная процедура не предусмотрена законодательством РФ.

Кадастровая стоимость (КС) объекта недвижимости определяется для целей налогообложения, исчисления штрафа за самовольное занятие земельного участка, применения нотариусом для исчисления пошлины за выдачу свидетельства о праве на наследство и т. п., на основе рыночной и другой информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Кроме того, если указанная в договоре купли-продажи цена объекта ниже 70 % его кадастровой стоимости, то налог рассчитают исходя из 70-процентной кадастровой стоимости этого объекта, а не из суммы сделки (при продаже имущества, которое находится в собственности менее пяти лет, кроме продажи единственного жилья – минимальный, когда срок владения сокращается до трех лет). В таком случае налоговая инспекция принимает во внимание большее из этих двух значений. Помимо этого, кадастровая стоимость применяется для определения размера госпошлины – например, при судебных спорах, оформлении наследства, продаже жилья несовершеннолетнего; для расчета налога на недвижимость, полученную в подарок (по договору дарения). В некоторых случаях КС используется для определения размеров арендной платы за землю, выкупной цены при продаже муниципалитетами земельных участков, величины административных штрафов за нецелевое использование земли [1, 3–5].

Ввиду того, что в кадастре недвижимости как составной части Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) земельные участки и улучшения на них являются отдельными объектами кадастрового учета, оценке подлежат земельные участки без улучшений, расположенных на них (ОКС, искусственных покрытий, внутриплощадочных инженерных коммуникаций, малых архитектурных форм, озеленения, за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов «Сельскохозяйственное использование», «Использование лесов»). В соответствии с вышесказанным, при расчете кадастровой стоимости земельных участков принимается следующее допущение: земельные участки считают условно свободными [6].

В сегменте «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» рынок земель под многоквартирное строительство (среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка) имеет свою специфику перед другими сегментами. С одной стороны, стоимость земли под среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку максимальная и продолжает расти, так как возведение многоквартирных домов является оптимальным решением с точки зрения инвестиций. С другой, ограниченное предложение, так как в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации такие участки предоставляются государством в аренду для последующего возведения многоквартирных домов и оформлением земли в общую долевую собственность покупателей квартир. Рынок таких земельных участков в основном представлен аукционами по заключению договоров аренды соответствующих участков, проводимыми муниципальными образованияами. В этом случае следует изучить сведения о результатах аукционов, представленные на сайте torgi.gov.ru [7–10].

На основе проведенного анализа информации о рынке, сегменте рынка объектов недвижимости определялся состав ценообразующих факторов, характеризующих непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости и оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

В Методических указаниях о государственной кадастровой оценке [6] содержится группировка факторов стоимости земельных участков и объектов недвижимости (рис. 1) [6, 11, 12].

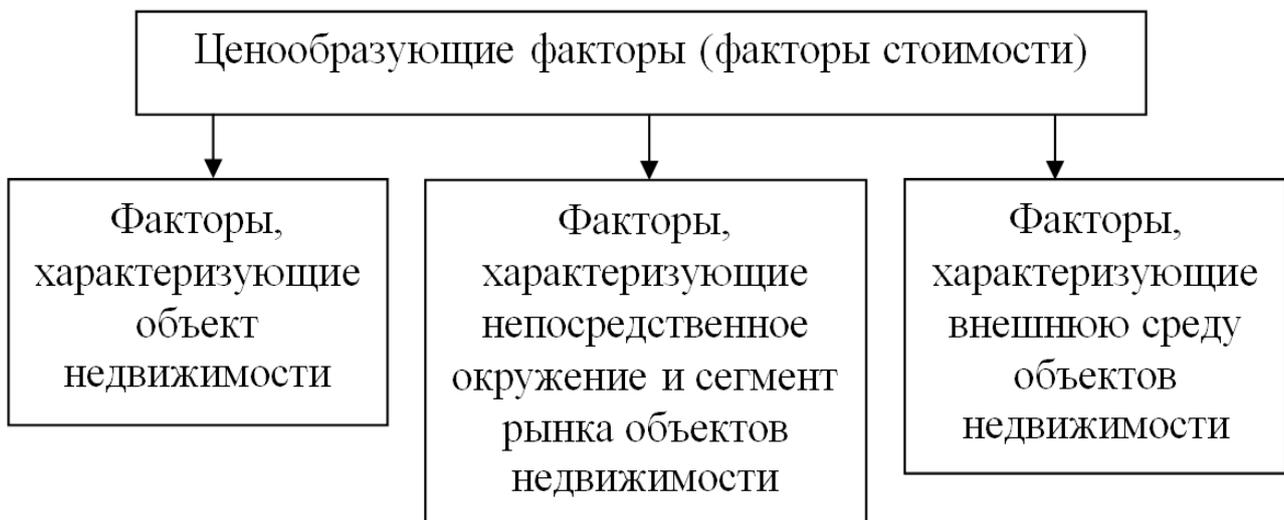


Рис. 1. Факторы стоимости для целей кадастровой оценки

Для характеристики непосредственного окружения и сегмента рынка объектов недвижимости существуют определенные факторы стоимости (рис. 2) [6].

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости [6, 12].

Изменение вида разрешенного использования (ВРИ) становится весьма актуальным для корректировки кадастровой стоимости участка. Это может быть интересно правообладателю как для снижения налоговых или арендных платежей, так и, напротив, для повышения выкупной стоимости, если в перспективе ожидается изъятие участка (для транспортного строительства, при комплексном развитии территории и т. д.) [13, 14].

Смена ВРИ участка повлечет пересмотр его кадастровой стоимости в ситуации, когда новое и старое использование для целей кадастровой оценки относят к разным группам или подгруппам. При этом если участку установлены несколько ВРИ, относящихся к разным группам, его оценят по более «дорогому».



Рис. 2. Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

Состав факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость недвижимости: локальные, экономические, социальные и политические (рис. 3) [6, 12, 15, 16].

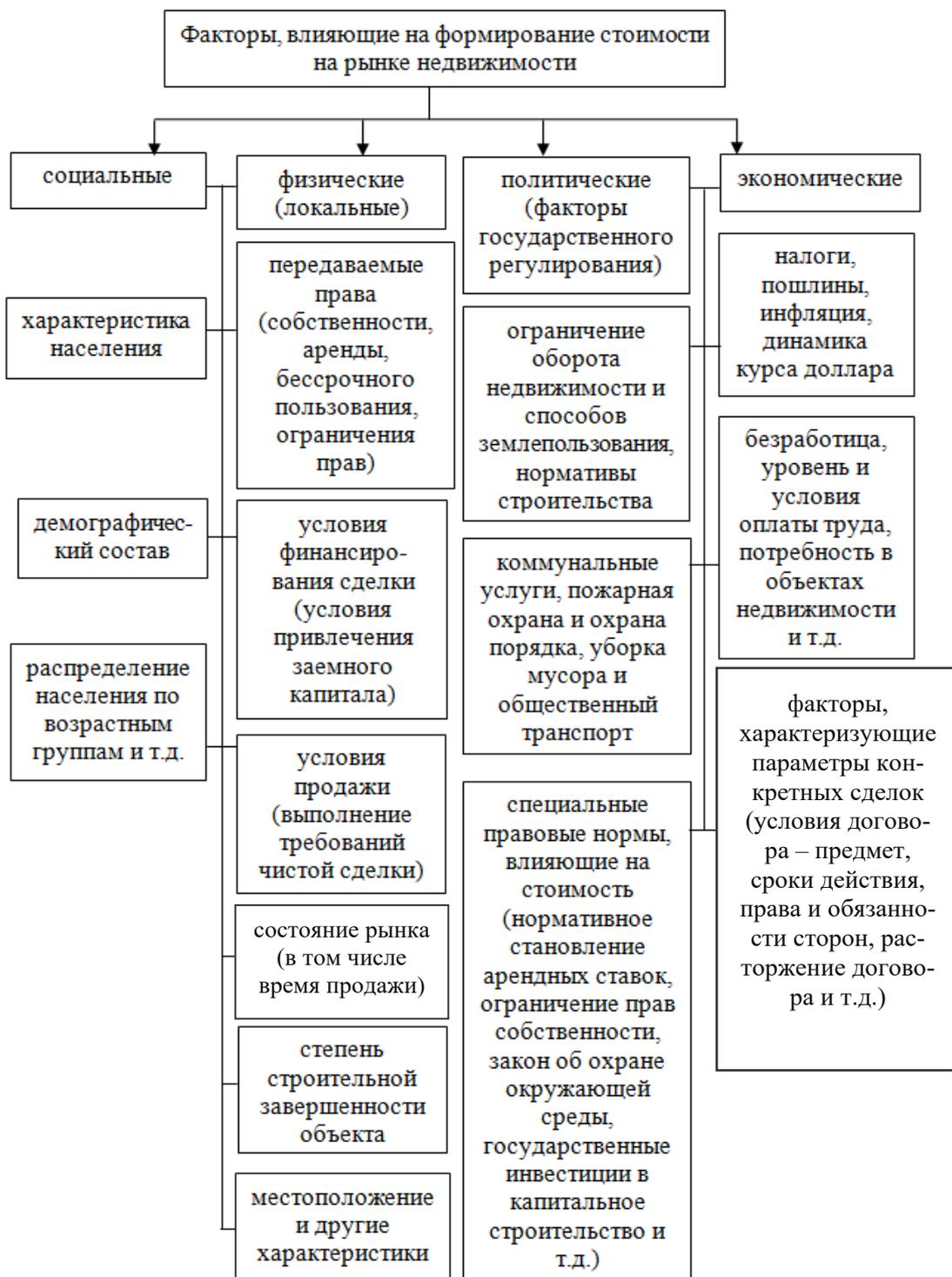


Рис. 3. Факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости недвижимости

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение моделей опреде-

ления кадастровой стоимости, единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета, когда [6]:

1) необходимо определить стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;

2) необходимо определить стоимость конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

3) невозможно сделать расчет с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) необходимо определить кадастровую стоимость нетиповых объектов недвижимости.

Для определения кадастровой стоимости объекты недвижимости (земельные участки в частности), подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости [6].

Методические указания [6] предопределили 14 сегментов, представленных на рис. 4.

Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида использования оцениваемого объекта [17, 18].

Кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть пересмотрена в связи с установлением КС в размере рыночной или исправлением ошибок, допущенных при ее определении [2, 19, 20].



Рис. 4. Сегментация земельных участков для целей кадастровой оценки

Ценообразующий фактор – информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости, в том числе информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках.

Сведения о кадастровой стоимости можно посмотреть на официальном сайте Росреестра. На главной странице, в разделе «Электронные услуги и сервисы» необходимо выбрать сервис «Получить сведения из фонда данных государственной кадастровой оценки» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO). Для получения сведений об объекте недвижимости достаточно ввести кадастровый номер объекта недвижимости

в поле поиска и нажать на кнопку «Найти». Откроется ссылка на вкладку с информацией об объекте недвижимости или надпись об отсутствии таких данных (в случае их отсутствия в фонде данных государственной кадастровой оценки). Можно скачать отчет об определении кадастровой стоимости, в котором содержатся сведения об интересующем объекте недвижимости. Информация сервиса является справочной и не может быть использована в виде юридически значимого документа [1].

Содержание задания

Обучающемуся выдается индивидуальное задание и при выполнении лабораторной работы необходимо соблюдать следующий порядок.

1. Подготовить физико-географическое описание и анализ рынка недвижимости [21] населенного пункта, в котором расположены изучаемые объекты (г. Новосибирска).

2. Сгруппировать земельные участки (ЗУ) по сегментам исходя из видов разрешенного использования и представить в таблице «Сегментация объектов оценки» (прил. 1).

3. Выделить основные факторы стоимости (ценообразующие факторы) ЗУ для каждого конкретного ВРИ, проведя анализ информации о рынке недвижимости населенного пункта, характеристик ЗУ и примерного перечня факторов стоимости.

4. В ГИС MapInfo (или в другом программном продукте) сформировать цифровые тематические карты факторов стоимости на основе Публичной кадастровой карты (ПКК) Росреестра, интернет-ресурсов: электронной карты 2GIS (maps.2gis.ru), Яндекс-Карты (maps.yandex.ru), Карты Google (maps.google.ru) и т. п.

5. Определить кадастровую стоимость ЗУ.

6. Выполнить расчет земельного налога для выбранных объектов.

7. Построить сравнительную диаграмму по распределению величин (значений) кадастровой стоимости ЗУ и земельного налога в MS Excel.

8. Оформить пояснительную записку о порядке проведения кадастровой оценки земель, содержащую описание выполнения работы, выводы и необходимые приложения.

Порядок выполнения работы

Выполнение задания осуществляется в определенной последовательности.

1. Подготовить физико-географическое описание населенного пункта (г. Новосибирска) и выполнить анализ рынка недвижимости.

2. На основании задания преподавателя (согласно варианту работы) выбрать 20 компактно размещенных земельных участков (в одном или нескольких кадастровых кварталах) исходя из кадастрового деления рассматриваемой территории (по данным Публичной кадастровой карты Росреестра). В работе должен быть приведен скриншот расположения ЗУ.

За основу нужно взять изучение сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Его целесообразно рассматривать отдельно по двум группам [6, 22]:

- малоэтажная жилая застройка;
- садоводческое и огородническое использование.

Земельные участки должны быть сгруппированы с присвоением кода, на основании данных о виде разрешенного использования объектов, указанных в таблице «Сегментация объектов оценки» (см. прил. 1).

Структура кода – АА:ВВВ, т. е. сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) [6].

3. На Публичной кадастровой карте и электронной карте 2GIS (или Yandex и Google карте) нужно определить местоположение выбранных ЗУ и заполнить в MS Word или MS Excel «Перечень объектов недвижимости», подлежащих кадастровой оценке (табл. 1). Он формируется в электронном виде и состоит из графической и текстовой частей [23].

Таблица 1

Перечень объектов недвижимости

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Дата присвоения кадастрового номера	Площадь, м ²	Номер кадастрового квартала	Категория земель	Вид разрешенного использования	Адрес / описание местоположения	Код расчета вида использования

ВРИ земельного участка должен соответствовать «Классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 [24].

При этом на ПКК Росреестра нужно отобразить территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), выбрав соответствующие элементы в разделе «Слои» (рис. 5).

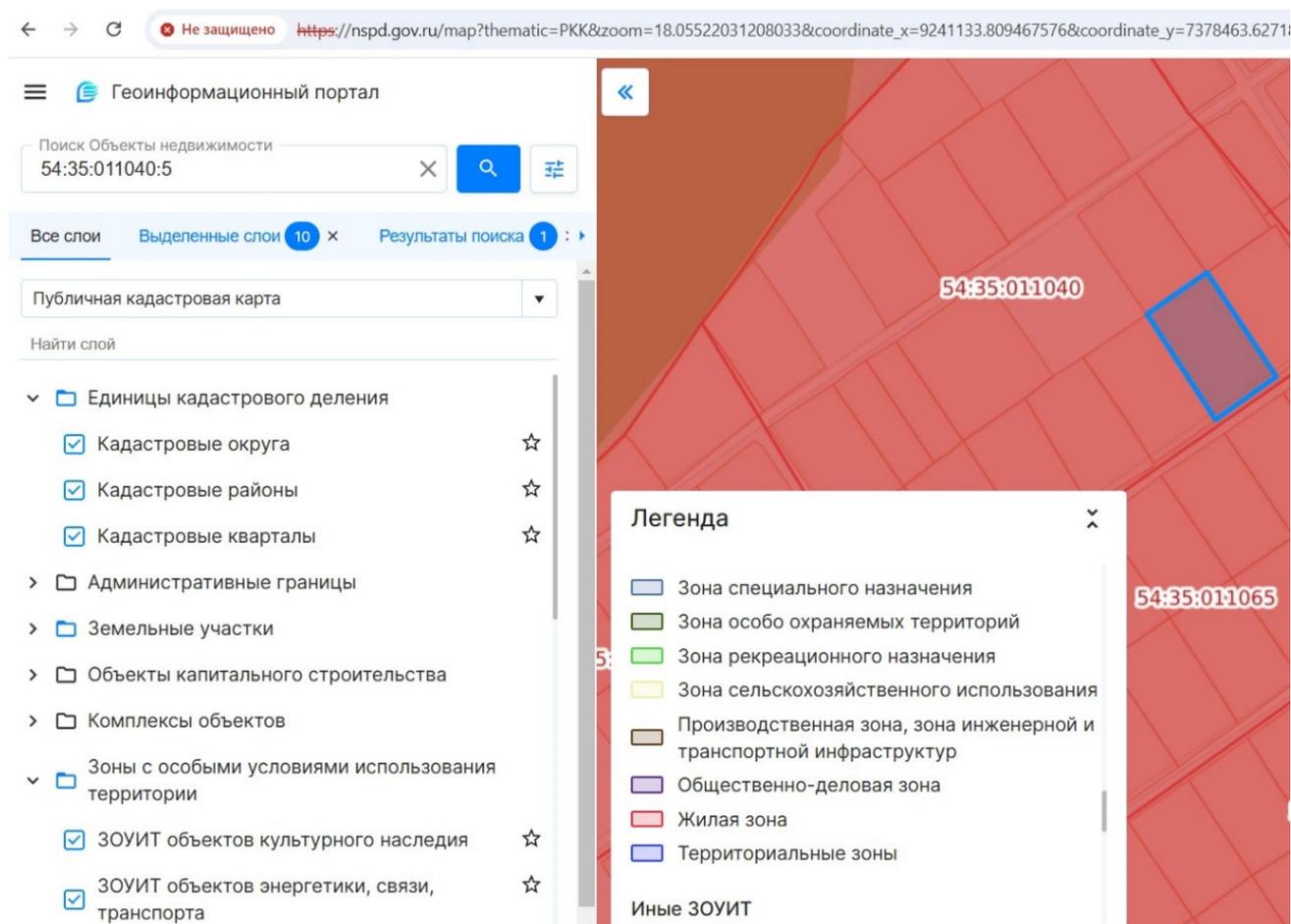


Рис. 5. Объект на ПКК

Проверить наличие адреса каждого земельного участка нужно на сайте Федеральной информационной адресной системы (ФИАС), обеспечивающей использование Государственного адресного реестра (ГАР) (<https://fias.nalog.ru/>), главная страница которого показана на рис. 6. В качестве идентификатора поиска используется кадастровый номер.

Рис. 6. Поиск объекта в ФИАС по кадастровому номеру

4. Необходимо создать таблицу (слой) «Земельные участки» в ГИС Mapinfo (табл. 2), предварительно открыв растровое изображение.

В ГИС нужно выбрать команду Файл / Открыть и указать имя файла, тип файла «По умолчанию». Затем нужно убрать «Масштабный эффект», для чего нужно открыть «Свойства слоя», нажав правой кнопкой мыши на название слоя в разделе «Управление слоями» (рис. 7).

Таблица 2

Структура слоя «Земельные участки»

Имя поля	Тип поля	Количество знаков	Количество знаков после запятой
Кадастровый номер	Символьное	25	–
Площадь	Десятичное	20	–
Категория земель	Символьное	40	–
ВРИ	Символьное	50	–
Адрес	Символьное	90	–

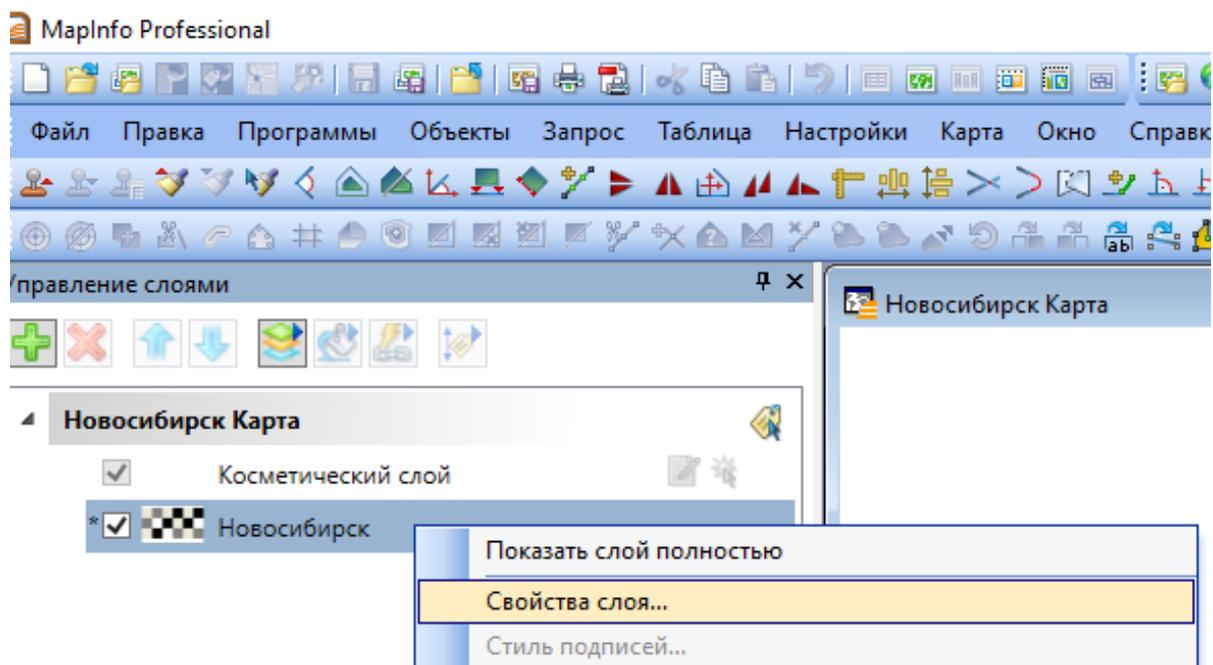


Рис. 7. Переход к свойствам слоя

Далее откроется диалоговое окно «Свойства слоя», в котором нужно отключить команду «Показывать в пределах» (рис. 8). Здесь же можно изменить процент прозрачности, чтобы изображение стало бледнее.

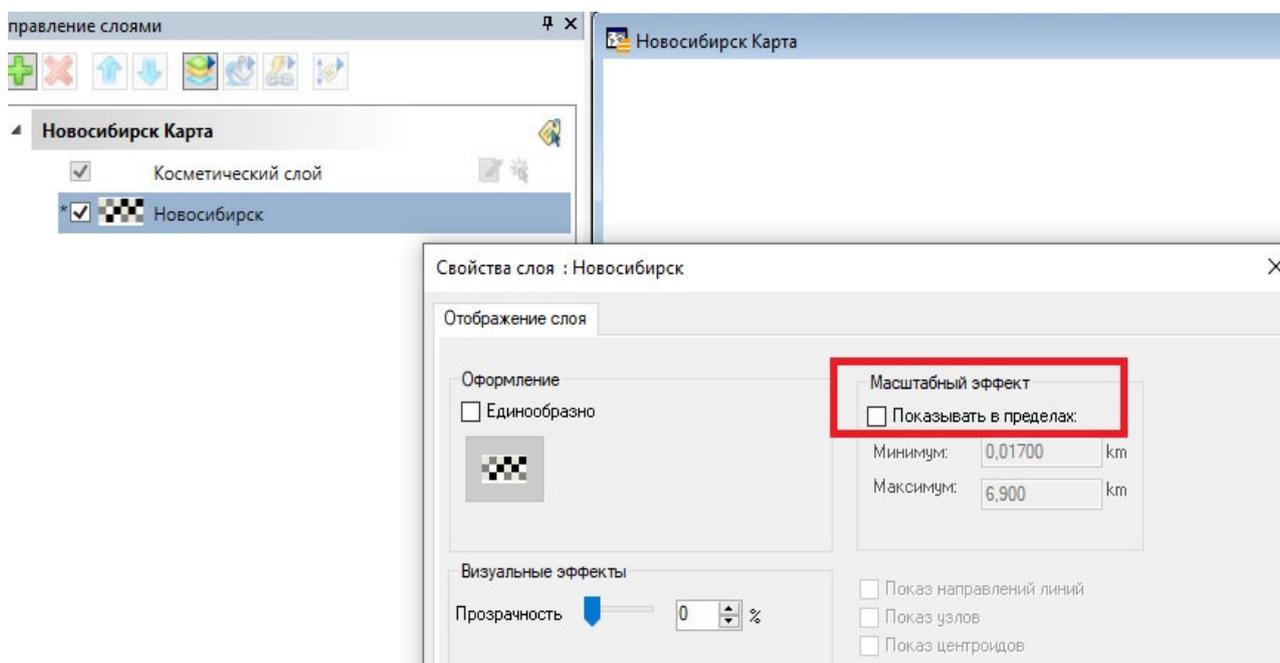


Рис. 8. Изменение масштабного эффекта

Новый слой «Земельные участки» создается через команду Файл / Новая таблица. Нужно создать таблицу и добавить к карте (рис. 9).

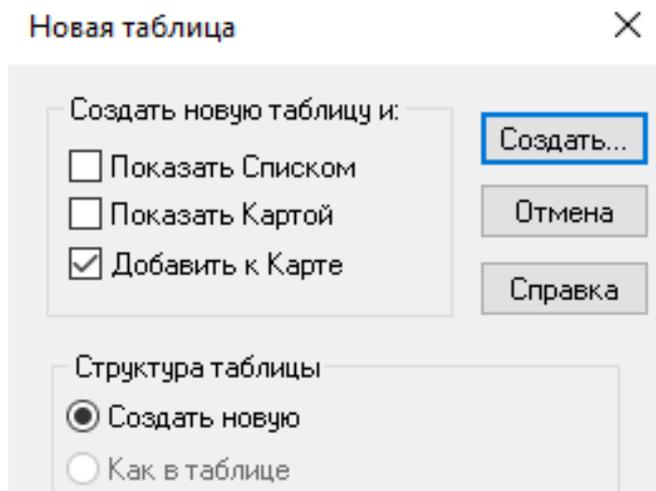


Рис. 9. Параметры создания нового слоя

В диалоговом окне «Создать структуру таблицы» нужно заполнять поля, создавая новые строки через команду «Добавить поле» (рис. 10) [25].

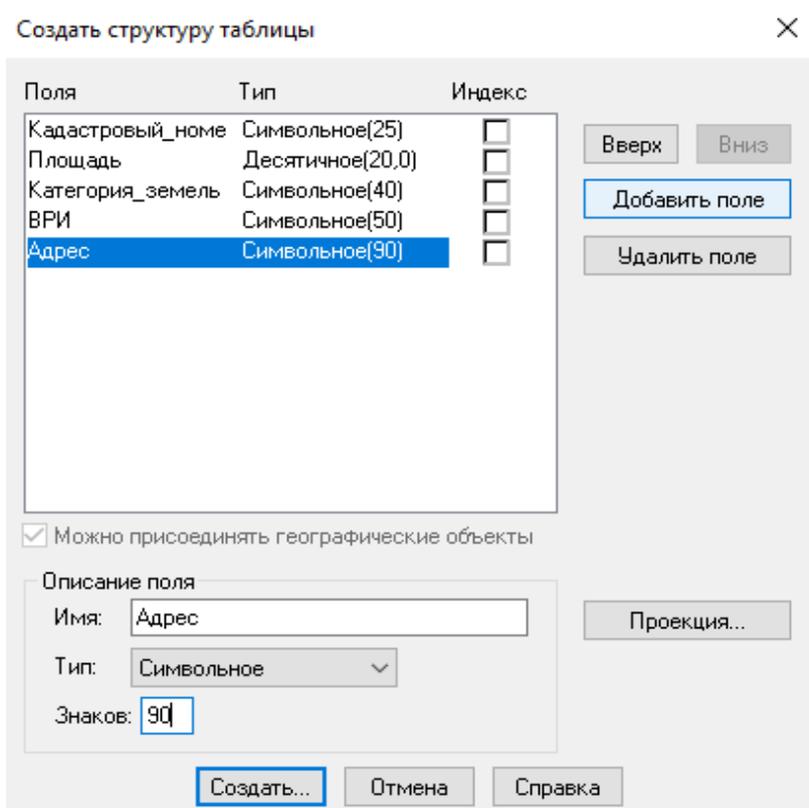


Рис. 10. Создание структуры таблицы «Земельные участки»

Подобным образом задается структура и других слоев.

На зарегистрированном в ГИС растровом изображении рассматриваемой территории (при необходимости его нужно зарегистрировать самостоятельно) нужно запроектировать выбранные ЗУ.

В ГИС Mapinfo нужно включить привязку к точкам через клавишу «S» в английской раскладке клавиатуры.

Земельные участки желательно создать как площадные объекты, задав стиль оформления без заливки контура (рис. 11).

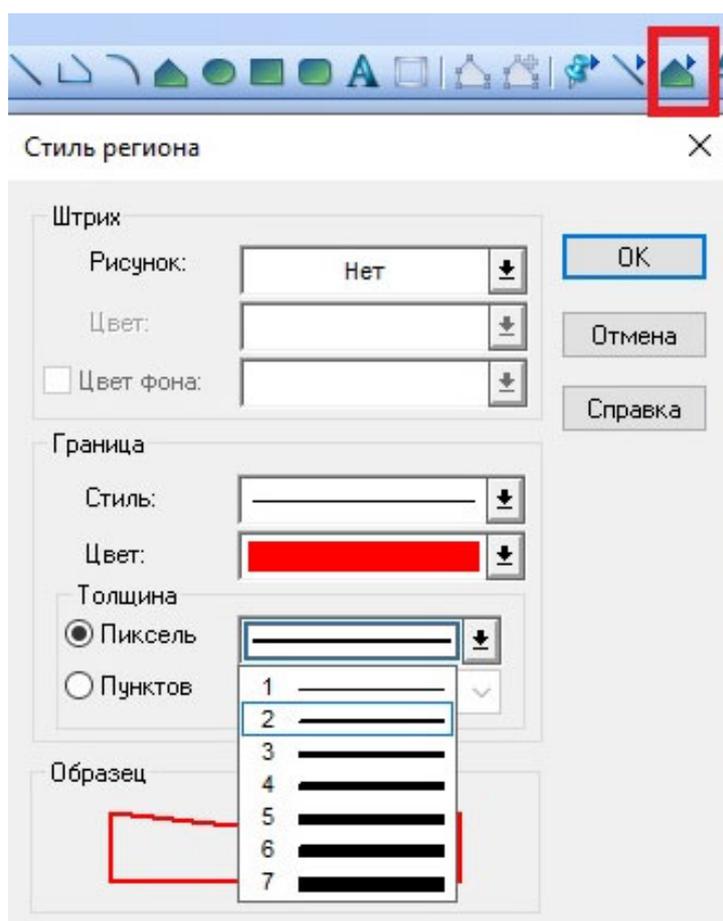


Рис. 11. Стиль оформления площадного объекта

Для отображения площади земельных участков может потребоваться изменение настроек через функцию Карта / Режимы. В появившемся диалоговом окне в качестве единиц измерения расстояний и площадей нужно выбрать соответственно метры и квадратные метры (рис. 12).

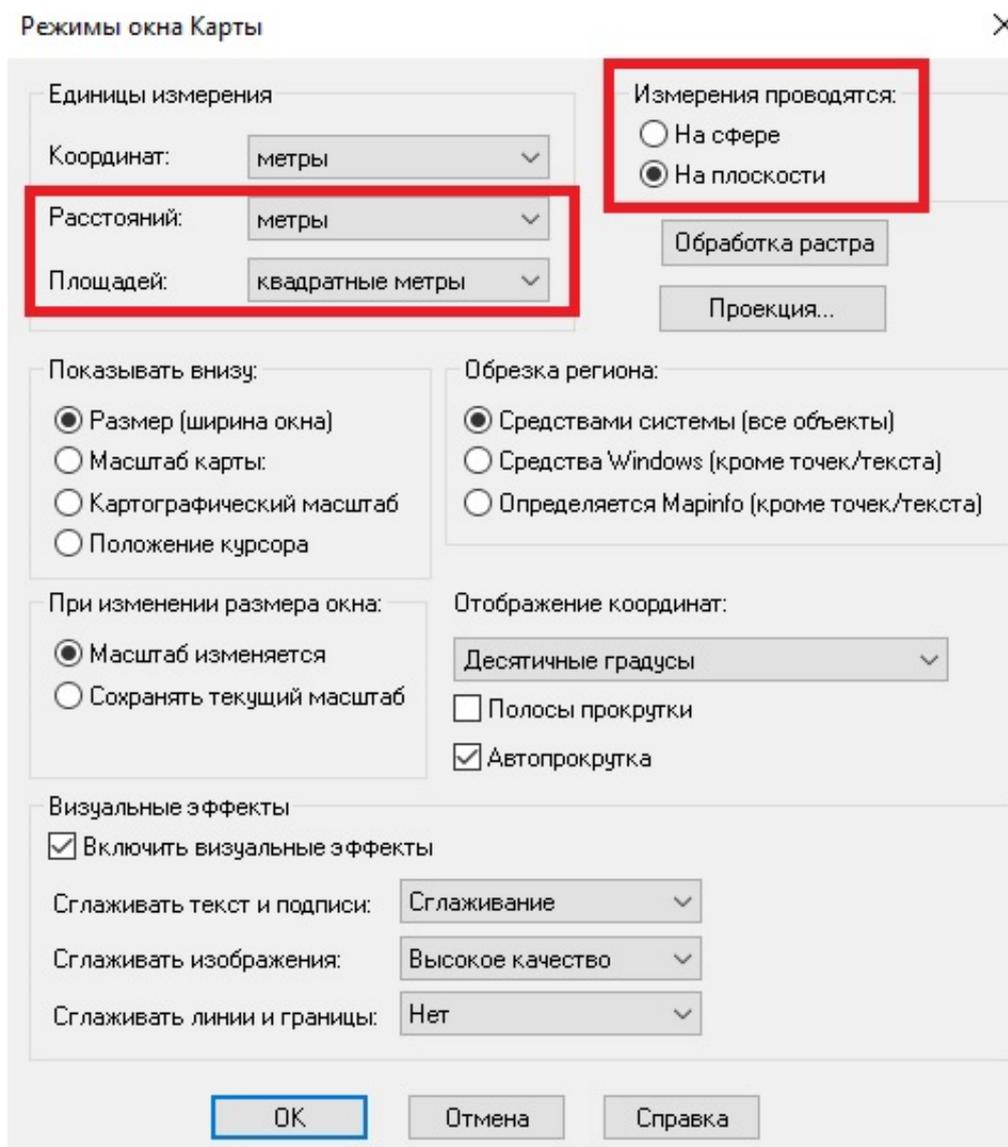


Рис. 12. Настройка «Режимы окна Карты»

На отдельном рисунке нужно показать местоположение рассматриваемых объектов с указанием их кадастровых номеров (сделать скриншот из Публичной кадастровой карты).

Затем необходимо создать информационные слои в ГИС, содержащие точечные и площадные объекты с учетом ВРИ ЗУ и радиусов обслуживания (радиусов влияния) в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденными Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр [26].

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещенными в населенном пункте, следует построить по данным из табл. 3 [21].

Таблица 3

Информация о радиусах обслуживания населения (радиусах влияния)

Учреждения, организации и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования:	
– в городских населенных пунктах;	500
– в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности;	800
– в сельских населенных пунктах	1 000
Организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, организации социального обслуживания с предоставлением проживания до общеобразовательных и дошкольных общеобразовательных организаций	1 000
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1 500
Поликлиники и их филиалы в городских населенных пунктах	1 000
Раздаточные пункты молочной кухни	500
То же, при одно- и двухэтажной застройке	800
Аптеки в городских населенных пунктах	500
То же, при одно- и двухэтажной застройке	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения:	
– в городских населенных пунктах при застройке:	
а) многоэтажной;	500
б) одно-, двухэтажной	800
– в сельских населенных пунктах	2 000
Отделения связи и банки	500

Далее необходимо отобразить некоторые факторы стоимости в слоях ГИС MapInfo согласно структуре, приведенной в табл. 4–6.

Таблица 4

Структура слоев радиусов обслуживания

Слой «Радиус_500», «Радиус_800», «Радиус_1000», «Радиус_1500», «Радиус_2000» (нужно выбрать исходя из табл. 3)	
Наименование_объекта	Расстояние_м
Тип: символьное, кол-во знаков: 50	Тип: десятичное, кол-во знаков: 20 и 2 (после запятой)

Таблица 5

Структура слоев с объектами социального назначения

Слой «Детсады», «Школы», «Помещения_физзанятий», «Физкультурно_спортивные_центры», «Поликлиники», «Аптеки», «Предприятия_торговли», «Отделения_связи_банки», «Молочная_кухня» (при наличии)			
Вид	Наименование	Расстояние_м	Адрес
Тип: символьное, кол-во знаков: 30	Тип: символьное, кол-во знаков: 50	Тип: десятичное, кол-во знаков: 20 и 2 (после запятой)	Тип: символьное, кол-во знаков: 100

Таблица 6

Структура слоя «Центр города»

Слой «Центр_города»		
Наименование_объекта	Расстояние_м	Адрес
Тип: символьное, кол-во знаков: 100	Тип: десятичное, кол-во знаков: 20 и 2	Тип: символьное, кол-во знаков: 100

Обучающемуся нужно сформировать тематическую карту на каждый радиус обслуживания (влияния) с указанием соответствующих объектов инфраструктуры, расположенных на конкретном расстоянии от ЗУ, выбранного за основу (типового объекта недвижимости).

Поиск координат центра площадного объекта в ГИС показан на рис. 13. Диалоговое окно «Область» появляется после двойного щелчка левой кнопкой манипулятора (мышки) по объекту.

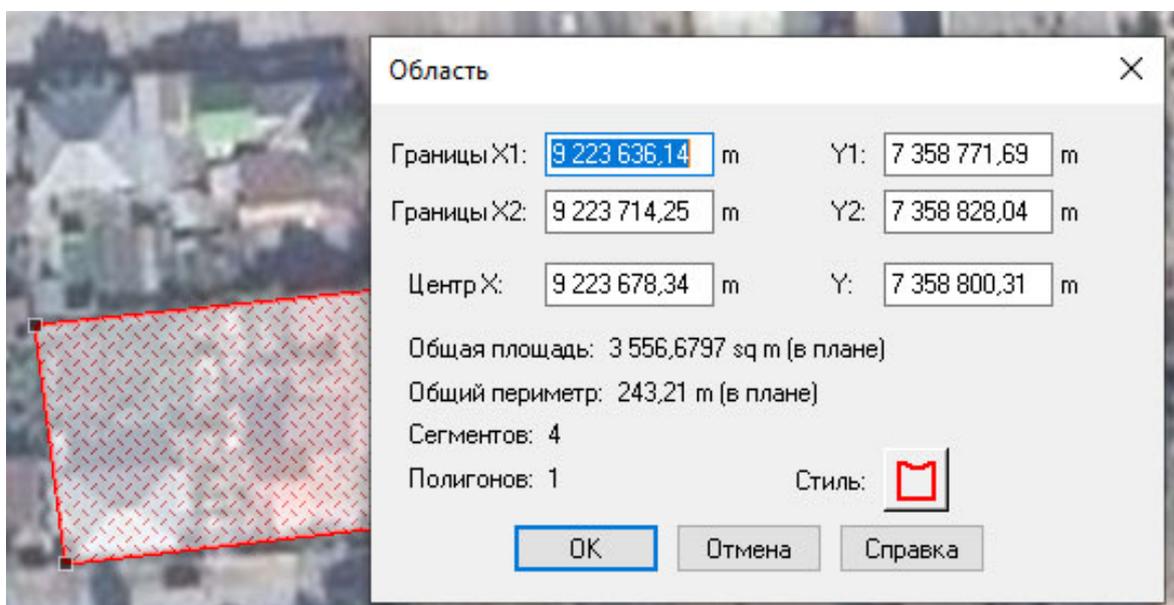


Рис. 13. Отображение координат центра площадного объекта

Затем нужно отобразить радиусы обслуживания согласно значениям из табл. 3, используя фигуру эллипс в ГИС (рис. 14).

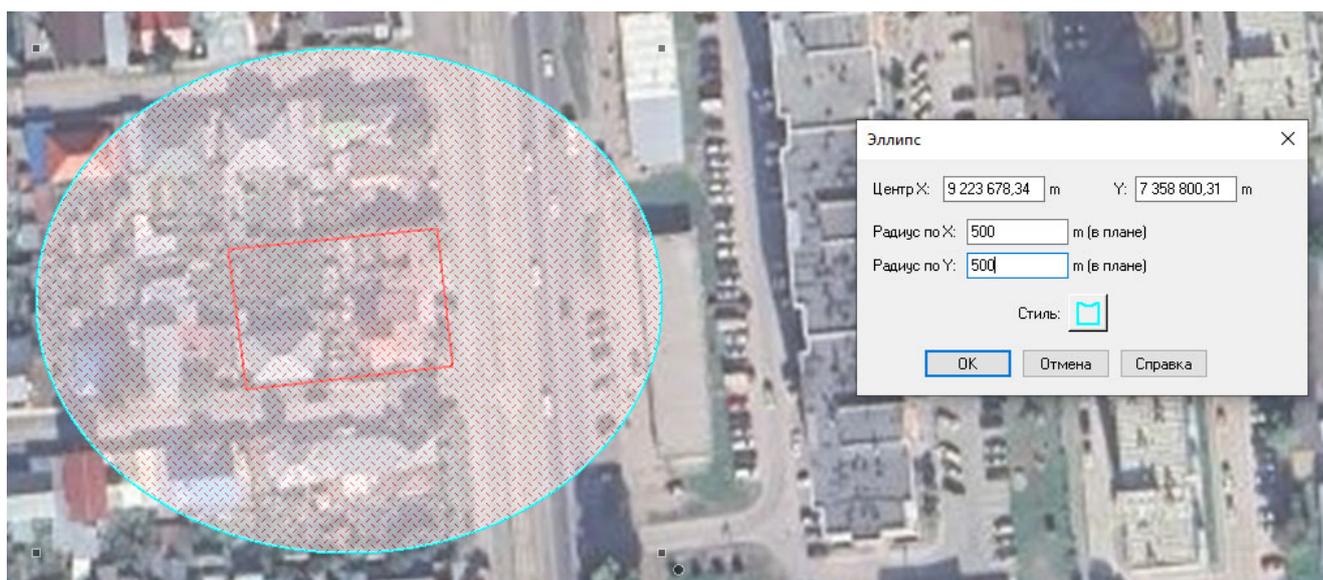


Рис. 14. Выбор стиля графического оформления радиуса обслуживания

Далее нужно задать стиль символьного (точечного) объекта, чтобы отобразить местоположение объектов инфраструктуры на картографическом материале (рис. 15).

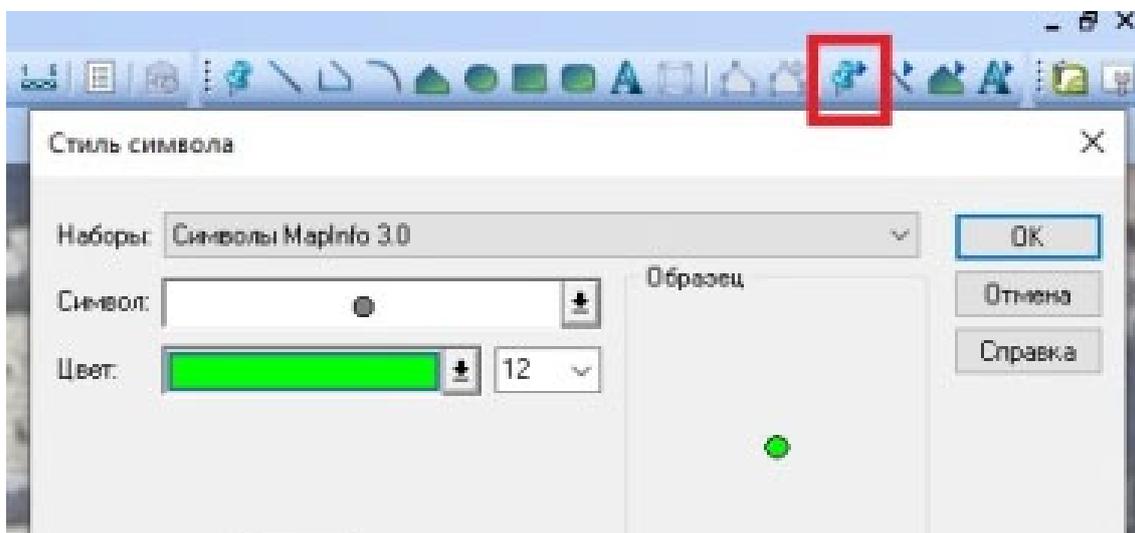


Рис. 15. Выбор стиля точечного объекта

Сведения о найденных объектах нужно внести в соответствующие таблицы в ГИС через функцию «Информация» (рис. 16).

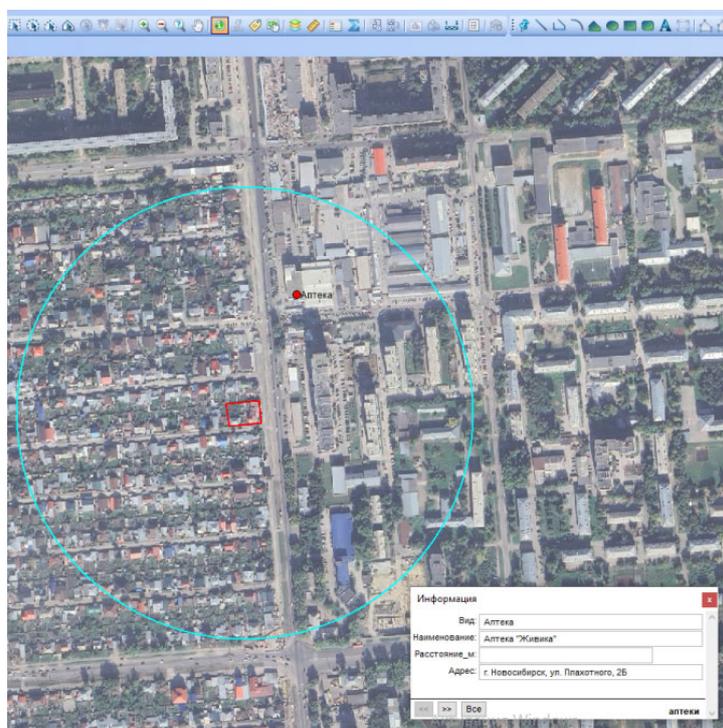


Рис. 16. Внесение сведений в окно «Информация»

В ГИС MapInfo ближайшие остановочные пункты метро, автобуса / троллейбуса и трамвая, речного и железнодорожного вокзала нужно указать точечными объектами в новом слое (табл. 7), который должен содержать информацию о названии, типе и расстоянии от остановки. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта следует принять не более 500 м. Следует показать все ближайшие остановочные платформы вокруг оцениваемых ЗУ в пределах кадастрового квартала. В результате нужно сформировать тематическую карту остановочных пунктов с отображением оцениваемых ЗУ и условными обозначениями [21].

Таблица 7

Структура слоя «Остановки транспорта»

Слой «Остановки_транспорта»		
Вид	Наименование	Расстояние_м
Тип: символьное, кол-во знаков: 30	Тип: символьное, кол-во знаков: 50	Тип: десятичное, кол-во знаков: 20 и 2 (после запятой)

Примеры тематических карт расположения остановок общественного транспорта и аптек относительно объектов оценки показаны в прил. 2. Подобным образом нужно показать тематические карты по остальным факторам стоимости.

Оценочное зонирование в лабораторной работе не проводится, поскольку объекты оценки расположены в одном или нескольких смежных кадастровых кварталах, ВРИ схожий и выделить ценовые зоны для выбранных земельных участков затруднительно.

Для изучения стоимости при анализе рынка земельных участков в работу нужно включить сведения о динамике цен по продаже земельных участков в г. Новосибирске по годам (например, 2009–2024 гг.) (<https://rosrealt.ru/novosibirsk/cena/?t=dinamika>) и ежемесячном изменении цены за прошедший год (<https://rosrealt.ru/novosibirsk/cena>) исходя из материалов сайта «Росриэлт» [27], как показано на рис. 17, 18.



Рис. 17. Динамика цен на земельные участки в г. Новосибирске по годам



Рис. 18. Динамика цен на земельные участки в г. Новосибирске с 23.10.2023 по 23.09.2024

По версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ» (<https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#city>), помимо сведений о средней стоимости продажи земельных участков на вторичном рынке недвижимости в г. Новосибирске, доступен выбор такой информации по отдельным районам города за предшествующие 2 года (рис. 19) или 2 месяца (рис. 20), а также за последние 10 лет [28].



Рис. 19. Динамика цен на земельные участки по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ»

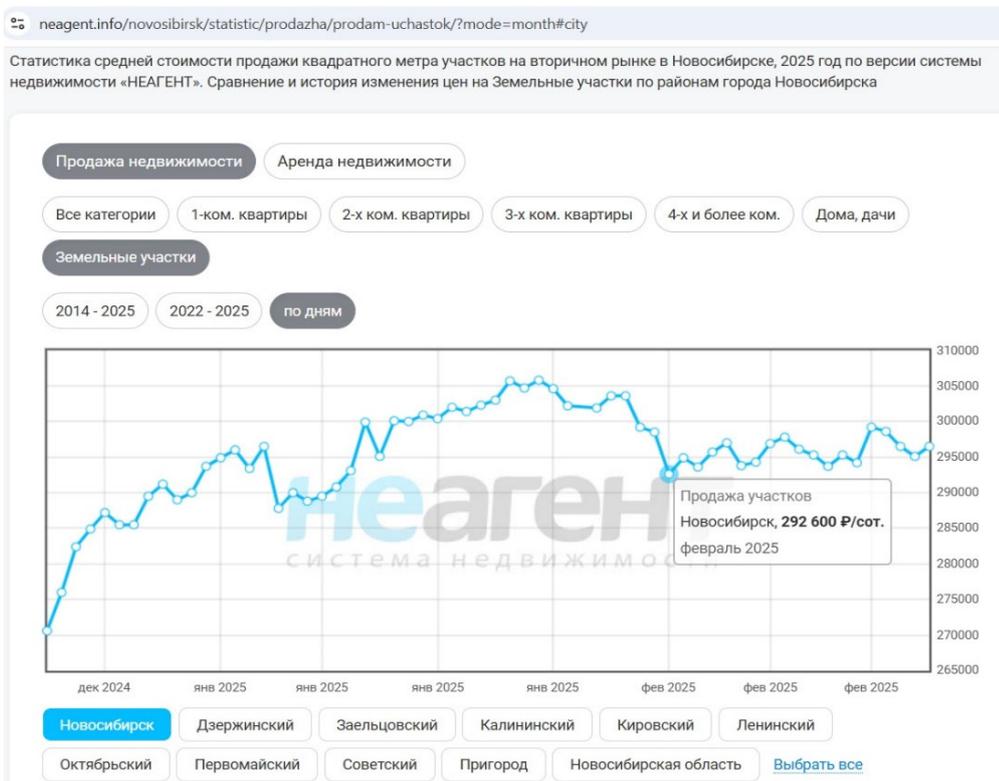


Рис. 20. Динамика цен на земельные участки по версии системы недвижимости «НЕАГЕНТ» за 2 месяца

Анализ рынка недвижимости показал, что цены на землю за 20.. г. возросли / снизились (обучающийся делает вывод на основании найденных рисунков и сведений).

Стоимость 1 м² земельного участка ... ВРИ находится в диапазоне от ... до ... руб./ м².

Таким образом, нужно сделать вывод о результате сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость).

5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков. Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», осуществляется с применением двух подходов: сравнительного и доходного [6].

Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом не представляется возможным по следующим основаниям. Поскольку рынок сдачи в аренду таких земельных участков не развит, отсутствуют необходимые сведения для расчета дохода от сдачи земельных участков в аренду. Расчет дохода от ведения хозяйственной деятельности также невозможен, так как точное разграничение денежных доходов от объектов капитального строительства и земельного участка без технической документации невозможно [29].

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложений (ценах сделок) на сходные с объектом оценки объекты недвижимости. Проведенный анализ рынка недвижимости показал, что количества представленных предложений достаточно для построения статистической модели. В связи с этим расчет кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» может быть осуществлен методом статистического (регрессионного) моделирования и методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) [6].

Кадастровую стоимость определяют с применением статистических моделей, в том числе:

– линейной

$$Y = a_0 + a_1 \cdot x_1 + \dots + a_n \cdot x_n ; \quad (1)$$

– экспоненциальной

$$Y = a_0 \cdot e^{a_1 \cdot x_1 + \dots + a_n \cdot x_n} ; \quad (2)$$

– мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов)

$$Y = a_0 \cdot x_1^{a_1} \cdot \dots \cdot x_n^{a_n} , \quad (3)$$

где a_0, a_1, a_n – коэффициенты модели; Y – модельное значение зависимой переменной; e – математическая константа (число Эйлера); x_1, x_n – ценообразующие факторы.

Для моделирования оценки кадастровой стоимости может быть использована методология сравнительного подхода – метод типового (эталонного) объекта недвижимости. Выбор этого метода связан с отсутствием достаточной и репрезентативной собранной рыночной информации для построения статистической (регрессионной) модели.

Сведения о типовом земельном участке нужно привести в табл. 8.

Таблица 8

Описание оцениваемого земельного участка

Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, м ²	ВРИ	Форма собственности	Права и ограничения	Особые отметки	Координаты центра, м	
							X	Y

По правилам для построения модели на каждый ценообразующий фактор должно приходиться более шести объектов-аналогов (объем выборки объектов-аналогов должен быть не менее $6 \cdot (m + 1)$, где m – количе-

ство ценообразующих факторов, отобранных для построения модели). Однако даже в самом развитом сегменте рынка недвижимости «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в некоторых группах / подгруппах могут отсутствовать объекты-аналоги со всеми значениями ценообразующих факторов, характерных для объектов оценки данной группы / подгруппы.

При отсутствии возможности применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости и метода индивидуальной оценки, вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках, применяется метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости.

Метод расчета кадастровой стоимости на основе УПКС заключается в том, что последовательно определяются:

1) уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ);

2) среднее значение УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, находящихся в пределах территории, на которой расположен объект;

3) кадастровая стоимость объекта. Для этого среднее значение УПКС объектов недвижимости, схожих по использованию групп (подгрупп) объектов в кадастровом квартале, умножается на площадь объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого рассчитывается. Если в кадастровом квартале отсутствуют группы (подгруппы) таких объектов, то применяется их средний УПКС по населенному пункту, муниципальному образованию или субъекту РФ.

Удельный показатель кадастровой стоимости – это кадастровая стоимость в расчете на единицу площади объекта недвижимости (1 м^2).

Округление полученных значений УПКС и КС земельных участков осуществляется до двух знаков после запятой.

При определении кадастровой стоимости земельного участка должна учитываться его обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной инфраструктурой. В ее состав входит электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение. Обеспеченность участка газоснабжением в наибольшей степени влияет на его стоимость.

По результатам проведенного анализа рынка участки с указанными видами разрешенного использования позиционируются совместно и обладают одинаковым набором ценообразующих факторов:

- расстояние до центра населенного пункта;
- обеспеченность инженерной инфраструктурой (наличие газоснабжения);
- расстояние до остановки;
- наличие и характеристика подъездных путей.

Такие факторы, как наличие газоснабжения, наличие и характеристика подъездных путей недостаточно воздействуют на стоимость земельных участков данной группы вследствие того, что город обеспечен всеми центральными коммуникациями и хорошо оснащен дорогами.

При наличии индивидуальных отличий земельных участков вводятся соответствующие корректировки:

- нахождение в границах зоны с особыми условиями использования территории охранной зоны инженерных коммуникаций;
- нахождение в границах зоны с особыми условиями использования территории зоны затопления и подтопления.

Для сформированной группы необходимо выбрать объекты-аналоги для построения статистически значимой модели расчета кадастровой стоимости.

Необходимо выбрать не менее 12 объектов-аналогов для оценки земельного участка на рынке недвижимости г. Новосибирска на любом сайте по продаже недвижимости и заполнить сведения в файле MS Word (формат doc или docx) или MS Excel (формат xls илиxlsx).

Источником рыночной информации служат открытые сведения сайтов в сети Интернет, публикующие объявления о продаже объектов недвижимости. В качестве таких источников информации могут быть использованы интернет-сайты avito.ru, novosibirsk.cian.ru, novosibirsk.n1.ru, nsk.sibdom.ru и др.

ЗУ должны иметь схожее местоположение, площадь и вид разрешенного использования (назначение) с объектом оценки. При отсутствии сведений о точном адресе достаточно указать название улицы.

Информация об объявлениях по продаже земельных участков выбранного ВРИ показана в табл. 9.

Таблица 9

Информация об объявлениях по продаже земельных участков

Адрес объекта-аналога / Описание местоположения	Ссылка на сайт с объявлением о продаже	Стоимость участка	Площадь	ВРИ	Стоимость 1 м ²	Дата подачи / обновления объявления

Необходимы скриншоты объявлений для всех объектов-аналогов, которые размещаются в приложении к данной лабораторной работе.

Из выбранных 10 объектов-аналогов нужно отсеять участки с минимальной и максимальной стоимостью 1 м² и выбрать 6 объектов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки, чтобы разброс стоимости 1 м² у таких объектов не был существенным.

На карте требуется показать одновременно местоположение объекта оценки и выбранных 6 объектов-аналогов.

Сведения об объектах-аналогах приведены в табл. 10.

Таблица 10

Сведения об объектах-аналогах

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог N
Цена предложения, руб.				...
Источники информации	Полная ссылка на сайт (каждому объекту)			...
Регион / город				...
Местоположение				...
Дата предложения				...
Категория земель				...
Вид разрешенного использования (назначение)				...
Права на недвижимость	Право собственности			...
Условия финансирования				...
Условия продажи				...
Площадь объекта, м ²				...
Инженерные системы				...
Описание				...
Стоимость объекта за м ²				...

На основании данных табл. 10 нужно построить диаграмму распределения земельных участков по площади в MS Excel.

Далее проводится определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ).

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Для приведения данных к сопоставимому виду необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения [30–32]:

– корректировка на торг. С целью пересчета цен предложений, указанных в объявлениях, в цену сделки для каждого объекта должна быть применена скидка на торг. Размер скидки на торг установлен в размере 9,7 % в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» (табл. 68, с. 176 в Справочнике) под руководством Л. А. Лейфера (табл. 11);

Таблица 11

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9,7 %	7,2 %	12,2 %

– корректировка на вид разрешенного использования. Различия вида разрешенного использования аналогов нивелированы применением корректировки перехода от цены за земельный участок под личное подсобное хозяйство к цене участка под индивидуальное жилищное строительство. Размер коэффициента корректировки рассчитан как частное от деления средних значений соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам, в соответствии со справочником «Статриелт» от 01.01.2022: $0,31/0,22 = 1,41$ (табл. 12) [33].

Таблица 12

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	0,16	0,48	0,31
Для ведения личного подсобного хозяйства	0,10	0,35	0,22

В методике кадастровой оценки [6] содержатся значения корректировок «на условия рынка для земельных участков», «на площадь» (масштабный фактор) и «на отсутствие подключений жилых объектов к централизованным системам жизнеобеспечения», приведенные в табл. 13–15.

Таблица 13

Корректировка на условия рынка для земельных участков

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение, %	Границы диапазона, %	Среднее значение, %	Границы диапазона, %
Земельные участки под промышленную застройку	11	7–15	19	2–25
Земельные участки под офисную / торговую застройку	10	6–14	16,0	0–22
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15	10–20	23	6–30
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9	5–13	15	0–20
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	10	6–14	17	1–23
Земельные участки под объекты рекреации	14	9–19	21	4–28
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11	7–15	18	2–24

Таблица 14

Масштабный фактор для земельных участков под индивидуальную жилую застройку

Диапазон площадей аналогичного объекта, м ²	Диапазон площадей объекта недвижимости, для которого определяется кадастровая стоимость, м ²				
	<1 500	1 500–3 000	3 000–6 000	6 000–10 000	>10 000
<1 500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1 500–3 000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3 000–6 000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6 000–10 000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10 000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Таблица 15

Корректировка на отсутствие подключений жилых объектов к централизованным системам жизнеобеспечения при наличии таковых в аналогичных объектах

Условие	Значение, %
Отсутствие газоснабжения	5
Отсутствие отопления и горячего водоснабжения	8
Отсутствие электричества	8
Отсутствие канализации	5

При наличии существенных изменений на рынке недвижимости приведенные в таблицах корректировок данные подлежат обязательной правке.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется методом сравнения продаж. Корректировки вносят с учетом «знака» на основании «Сборника корректировок» или после расчетов по формулам [34].

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в табл. 16 (выполнить в программе Excel и отправить на проверку вместе с отчетом по лабораторной работе).

Расчет рыночной стоимости земельного участка с учетом поправок

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Стоимость, руб.						
Размер участка, м ²						
Цена за 1 м ² , руб.						
Корректировка на торг						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на право собственности						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на условия финансирования						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на особые условия продажи						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на дату предложения						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на площадь						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на физические (геологические) условия						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на местоположение						
Скорректированная цена, руб.						
Время до метро / ж.-д. станции / остановки общественного транспорта						
Корректировка на метро / ж.-д. станции / остановки						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на расположение относительно автодороги						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на наличие улучшений						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на вид использования / зонирование						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на наличие коммуникаций						
Скорректированная цена, руб.						
Корректировка на конфигурацию						
Скорректированная цена, руб.						
Итоговое значение относительных корректировок, %						
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./м ²)						

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Валовая коррекция						
Весовой коэффициент						
Взвешенная стоимость за 1 м ²						
Средняя стоимость 1 м ² ЗУ, руб.						
Предполагаемая стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.						

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, тогда для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемого объекта рассчитывают весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесенных корректировок (общей валовой коррекции, ОВК) по каждому аналогу.

В табл. 16 расчет весовых коэффициентов выполняется по формуле

$$K = \frac{1 - \frac{M}{S}}{N - 1}, \quad (4)$$

где K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога; M – сумма взятых по модулю корректировок (общая валовая коррекция), введенных по рассматриваемому объекту-аналогу; S – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам; N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Значение взвешенной стоимости 1 м² рассчитывается по примеру, приведенному в расчетно-графическом задании № 1.

При определении рыночной стоимости объекта оценки проводится корректировка цен объектов-аналогов согласно имеющимся различиям между ними и объектом оценки. Корректировки вносят при отличии объектов-аналогов от оцениваемого. При отсутствии различий поправку не применяют, т. е. она равна нулю. При имеющихся отличиях объектов-аналогов в лучшую сторону вносят понижающие корректировки, а при различии в худшую сторону – повышающие корректировки.

Например, объект оценки лучше аналога на 5 %; тогда цена продажи аналога должна повыситься, чтобы показать эту разницу. Пусть цена продажи аналога – 1, а стоимость объекта оценки – X . Тогда $X = 1 + 0,05 = 1,05$. Если же объект-аналог лучше оцениваемого объекта на 4 %, то цена продажи аналога должна снизиться для выражения этого различия: $1 = X - 0,04 X = X(1 - 0,04)$ и получаем $X = 0,96$.

Затем необходимо дать обоснование внесения корректировок. Пояснения даются и в том случае, когда значение корректировки равно «0». Потребуется сделать скриншоты из Сборника корректировок (при его использовании) для подтверждения выбранных значений.

Например, обоснование корректировок приводится следующим образом.

1. Корректировка на торг.

2. Далее указывается обоснование всех корректировок, даже если их не проводили.

Средневзвешенная стоимость 1 м² оцениваемого объекта может быть рассчитана по формуле

$$C_0 = C_1 \cdot K_1 + C_2 \cdot K_2 + C_n \cdot K_n, \quad (5)$$

где C_1, C_2, C_n – скорректированные цены 1 м² площади объектов-аналогов; K_1, K_2, K_n – коэффициенты (веса), которые определяются оценщиком с учетом различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Сумма всех коэффициентов K обязательно равна 1.

Требуется провести анализ степени однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов для оценки полноты внесенных корректировок.

Пример вычисления стандартного отклонения приведен в расчетно-графическом задании № 2.

Подсчитаем (в MS Excel) стандартное отклонение и коэффициент вариации выборки скорректированных цен по формуле

$$C_V = \frac{\delta}{X_{cp}} \cdot 100 \% , \quad (6)$$

где C_V – коэффициент вариации; X_{cp} – среднее арифметическое; δ – среднее квадратическое отклонение (стандартное отклонение, рассчитывается с применением функции Excel: СТАНДОТКЛОН).

Коэффициент вариации (coefficient of variation) – отношение стандартного отклонения к средней арифметической для выборки, которое выражено в процентах. Он позволяет понять, насколько на самом деле велик разброс в данных, независимо от масштаба измерений. Чем больше значение коэффициента вариации, тем выше изменчивость (вариабельность) признака в выборке.

Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $C_V (V) < 30 \%$.

Результат расчета коэффициента вариации приводится в табл. 17 (рассчитывается в отдельном файле MS Excel и прикладывается на проверку вместе с отчетом по лабораторной работе).

Таблица 17

Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	Сигма	
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 30 \%$	Вариация	

Итоговая величина стоимости объекта оценки, представляющего собой земельный участок площадью X м², расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. X , д. X по состоянию на дату оценки (нужно указать) составляет округленно (указывается значение).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости была получена с использованием одного подхода к оценке в сегменте / группах / подгруппах объектов – сравнительного. В силу этого согласование резуль-

татов оценки, полученных с помощью различных подходов к ней, не требуется, а итоговая величина кадастровой стоимости объекта оценки совпадает с величиной стоимости, полученной с использованием указанного подхода.

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующих факторов объектов недвижимости). В качестве зависимой переменной может выступать УПКС земельных участков или кадастровая стоимость земельных участков [6].

Расчет значений УПКС ЗУ проводится по формуле [21]

$$\text{УПКСЗ} = a_1 \cdot x_1 + a_2 \cdot x_2 + \dots + a_n \cdot x_n + \text{const}, \quad (7)$$

где a_1, a_2, \dots, a_n – коэффициенты модели; x_1, x_2, \dots, x_n – факторы стоимости ЗУ.

При расчете необходимо учесть факторы из прил. 3 и поправочные коэффициенты (коэффициенты модели), приведенные в прил. 4.

В таблицу из прил. 5 нужно внести наименования и значения факторов стоимости, имеющих большое влияние на КС оцениваемых земельных участков, согласно данным из прил. 4.

Тогда расчет кадастровой стоимости ЗУ ($\text{КС}_{\text{ЗУ}}$) для сформированной группы выполняется по формуле

$$\text{КС}_{\text{ЗУ}} = \text{УПКСЗ} \cdot S_{\text{ЗУ}}, \quad (8)$$

где $S_{\text{ЗУ}}$ – площадь ЗУ.

Результаты расчета требуется внести в табл. П.6.1–П.6.3 (прил. 6) и полученные значения для каждого ЗУ сравнить со сведениями о КС из Публичной кадастровой карты.

6. Затем требуется сделать расчет величины земельного налога с учетом значений кадастровой стоимости ЗУ по сведениям Публичной кадастровой карты и по проведенным расчетам в соответствии с нормативами, утвержденными органами местного самоуправления.

Земельный налог (ЗН) на ЗУ следует рассчитать по формуле

$$\text{ЗН} = \text{КС}_{\text{ЗУ}} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \text{НС}, \quad (9)$$

где K_1 – коэффициент, учитывающий количество полных месяцев использования льготы (при ее наличии); K_2 – коэффициент, учитывающий количество полных месяцев владения ЗУ в течение отчетного периода; НС – налоговая ставка.

Объекты налогообложения и ставки земельного налога в г. Новосибирске показаны в табл. 18 [35].

Таблица 18

Налоговые ставки в г. Новосибирске для земельных участков

ВРИ	Ставка налога, % от кадастровой стоимости участка
Земельные участки, отнесенные к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемые для сельскохозяйственного производства	0,3
Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса)	0,2
Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных), для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)	0,2
Земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	0,2
Земельные участки, занятые аэродромами	0,5
Земельные участки, занятые кладбищами	0
Земельные участки, занятые городскими лесами	0

ВРИ	Ставка налога, % от кадастровой стоимости участка
Земельные участки, занятые водными объектами в виде пруда и обводненного карьера, за исключением земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятых находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда	0
Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, пляжами, парками, ботаническими садами, дендропарками и другими объектами	0
Земельные участки, занятые индивидуальными и коллективными овощехранилищами	0,2
Земельные участки, занятые индивидуальными гаражами, гаражно-строительными и гаражными кооперативами	0,5
Земельные участки, предоставленные для строительства и реконструкции автомобильных дорог общего пользования и искусственных дорожных сооружений	0
Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд	0,3
Прочие земельные участки	1,5

Обучающемуся необходимо сверить ставки земельного налога с актуальными данными, представленными на сайте администрации города.

7. Построить гистограммы (графики, диаграммы) MS Excel по рассчитанной в данной работе кадастровой стоимости ЗУ и кадастровой стоимости по данным Публичной кадастровой карты (ЕГРН). Представить графики величин земельного налога на ЗУ по расчетам из п. 6. Подготовить тематическую карту по кадастровой стоимости в ГИС. Сделать вывод о полученных результатах.

8. Оформить пояснительную записку о порядке проведения кадастровой оценки земель рассматриваемого сегмента, содержащую описание выполнения работы, выводы и требуемые приложения.

Лабораторная работа № 2

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Цель работы: выполнить расчет арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Новосибирской области.

Задачи работы:

- выбор объектов изучения (земельных участков в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка») на территории г. Новосибирска;
- графическое отображение местоположения земельных участков;
- расчет величины арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов и расположенные на территории Новосибирской области, для выбранного сегмента;
- подготовка отчета о выполнении лабораторной работы.

Перечень обеспечивающих средств:

- 1) нормативно-правовые акты, регулирующие механизмы аренды земельных участков;
- 2) открытые данные, представленные на сайте Росреестра (режим доступа: <https://nspd.gov.ru/map>);
- 3) электронная карта 2GIS (режим доступа: <https://2gis.ru/novosibirsk>);
- 4) программное обеспечение: MS Office.

Время выполнения: аудиторная работа – 10 ч, самостоятельная – 10 ч.

Содержание и порядок выполнения задания

Обучающемуся выдается индивидуальное задание. При выполнении лабораторной работы необходимо соблюдать следующий порядок.

1. В соответствии с заданием преподавателя (согласно варианту работы) выбрать 20 земельных участков (в одном или нескольких кадастровых кварталах) исходя из кадастрового деления территории (по сведениям Публичной кадастровой карты Росреестра).

2. В соответствии с видом разрешенного использования сгруппировать земельные участки по сегментам и показать в таблице «Сведения об арендуемых земельных участках» (табл. 19).

Таблица 19

Сведения об арендуемых земельных участках

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес / Описание местоположения	Категория земель	Вид разрешенного использования	Сегмент рынка недвижимости	Площадь, м ²	Кадастровая стоимость, руб.	Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка Кз	Корректирующий коэффициент Км	Годовой размер арендной платы, руб.

3. На основе Публичной кадастровой карты Росреестра заполнить сведения о кадастровой стоимости выбранных земельных участков и другие характеристики.

4. Рассчитать величину арендной платы для выбранных земельных участков.

Арендная плата за земельные участки рассчитывается по следующей формуле [36]:

$$A_{\Pi} = K_{C} \cdot K_{z} \cdot K_{M} , \quad (10)$$

где A_n – годовой размер арендной платы, руб.; K_c – кадастровая стоимость земельного участка; K_z – коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от ВРИ земельного участка (табл. 20); K_m – корректирующий коэффициент (табл. 21).

Коэффициент K_m утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального района, муниципального округа, городского округа Новосибирской области в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах соответствующего муниципального образования Новосибирской области, в соответствии с предельными (минимальными и максимальными) значениями коэффициента K_m . В случае если коэффициент K_m не утвержден, его значение принимается равным 1.

Таблица 20

Значение коэффициента, устанавливающего зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (K_z)

№ сегмента	Сегмент рынка недвижимости	Значение коэффициента в г. Новосибирске, %	Значение коэффициента в Новосибирской области, %
1	Сельскохозяйственное использование	3,9	3,3
2.1	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	5,3	3,8
2.2	Малоэтажная жилая застройка	1,7	1,5
2.7	Хранение автотранспорта	1,9	1,9
3	Общественное использование	2,4	2,4
4	Предпринимательство	7,9	6,3
5	Отдых (рекреация)	4,1	3,1
6	Производственная деятельность	3,8	3,6
6.1	Склады, в том числе промышленно-логистические парки	6,1	6,1
7	Транспорт	1,5	1,5
8	Обеспечение обороны и безопасности	1,5	1,5
9	Охраняемые природные территории и благоустройство	1,5	1,5
10	Использование лесов	1,5	1,5

Окончание табл. 20

№ сегмента	Сегмент рынка недвижимости	Значение коэффициента в г. Новосибирске, %	Значение коэффициента в Новосибирской области, %
11	Водные объекты	1,5	1,5
12	Специальное, ритуальное использование, запас	1,5	1,5
13	Садоводство и огородничество	1,4	1,4
14	Иное использование (земельные участки, в отношении которых не установлен код вида разрешенного использования)	3,0	3,0

Таблица 21

Предельные значения корректирующего коэффициента (Км)

№ сегмента	Сегмент рынка недвижимости	Значение коэффициента в г. Новосибирске		Значение коэффициента в Новосибирской области	
		минимальный	максимальный	минимальный	максимальный
1	Сельскохозяйственное использование	0,15	1,54	0,18	1,82
2.1	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	0,06	2,96	0,13	4,13
2.2	Малоэтажная жилая застройка	0,29	1,76	0,20	1,87
2.7	Хранение автотранспорта	0,26	1,74	0,26	1,74
3	Общественное использование	0,21	1,29	0,21	1,29
4	Предпринимательство	0,38	1,99	0,48	1,27
5	Отдых (рекреация)	0,24	1,10	0,32	1,45
6	Производственная деятельность	0,45	1,11	0,47	1,17
6.1	Склады, в том числе промышленно-логистические парки	0,28	2,74	0,28	2,74

№ сегмента	Сегмент рынка недвижимости	Значение коэффициента в г. Новосибирске		Значение коэффициента в Новосибирской области	
		минимальный	максимальный	минимальный	максимальный
7	Транспорт	1,0	1,0	1,0	1,0
8	Обеспечение обороны и безопасности	1,0	1,0	1,0	1,0
10	Использование лесов	1,0	1,0	1,0	1,0
11	Водные объекты	1,0	1,0	1,0	1,0
12	Специальное, ритуальное использование, запас	1,0	1,0	1,0	1,0
13	Садоводство и огородничество	0,21	2,0	0,21	2,0
14	Иное использование (земельные участки в отношении которых не установлен код вида разрешенного использования)	0,10	2,67	0,10	2,67

5. Показать местоположение выбранных земельных участков на основании интернет-ресурсов: ПКК, электронной карты 2GIS (maps.2gis.ru), Яндекс.Карты (maps.yandex.ru), Карты Google (maps.google.ru) и т. п.

6. Построить сравнительную диаграмму по распределению величин (значений) площади, кадастровой стоимости и арендной платы земельных участков в MS Excel.

7. Оформить пояснительную записку, содержащую описание выполнения работы, выводы и необходимые приложения.

Расчетно-графическое задание № 1

РАСЧЕТ ЗНАЧЕНИЯ ВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В MS EXCEL

Задание включает в себя расчет значения взвешенной стоимости 1 м² объекта при помощи MS Excel.

Для выполнения задания нужно выбрать объект оценки – земельный участок на вторичном рынке недвижимости, далее на основе выполненной лабораторной работы № 1 необходимо рассчитать весовые коэффициенты объектов-аналогов по формуле (4). Пример расчета взвешенных значений дан в табл. 22. Обучающийся самостоятельно формирует таблицу в MS Excel и выполняет расчет.

Таблица 22

Пример расчета взвешенных значений

Порядковый номер	Весовой коэффициент	Математическое действие	Цена	Математическое действие	Взвешенное значение	Математическое действие	Сумма весовых коэффициентов	Математическое действие	Среднее значение
1	1	×	250	=	250				
2	2	×	260	=	520				
3	3	×	280	=	840				
4	4	×	250	=	1 000				
5	5	×	290	=	1 450				
Итого	15		1 330		4 060	/	15	=	270,67

Расчетно-графическое задание № 2

РАСЧЕТ СТАНДАРТНОГО ОТКЛОНЕНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Задание состоит в расчете величины стандартного отклонения по числовым значениям из лабораторной работы № 1.

Стандартное, или среднеквадратичное, отклонение (standard deviation) является основной мерой статистического измерения изменчивости признака у членов совокупности.

Стандартное отклонение – мера разброса данных в выборке.

Дисперсия (variance) равна стандартному отклонению в квадрате, определяется как мера изменчивости значений относительно их среднего арифметического.

Пример определения стандартного отклонения приведен в табл. 23. Обучающийся самостоятельно формирует таблицу в MS Excel и выполняет расчет.

Таблица 23

Пример расчета стандартного отклонения

Порядковый номер	Значение	Среднее арифметическое	Разность между средним арифметическим и значениями	Разность в квадрате	Дисперсия	Стандартное отклонение
1	4	20	-16	256	$4502/(5-1) = 1125,5$	33,55
2	5		-15	225		
3	6		-14	196		
4	5		-15	225		
5	80		60	3 600		
Сумма	100	–	–	4 502	–	–

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Массовая (кадастровая) оценка земель является важнейшим элементом системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется в результате проведения кадастровой оценки земель. Методикой расчета кадастровой стоимости предусмотрены формирующие ее компоненты: назначение объекта недвижимости, его площадь, местоположение и т. п.

Лабораторные работы и задания, приведенные в практикуме, направлены на изучение методики кадастровой оценки земель. Применение ГИС MapInfo и MS Excel позволит наглядно представить результаты расчетов.

Таким образом, представленные в практикуме лабораторные работы и задания соответствуют рабочей программе дисциплины «Кадастровая оценка земель населенных пунктов» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата) всех форм обучения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – www.rosreestr.ru. (дата обращения: 29.08.2024).
2. О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Власов А. Д., Лобанова Е. И. Теоретическая стоимость объекта недвижимости и природных ресурсов как база налогообложения // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 71–77. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-3-71-77.
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие. – М. : Маросейка, 2009. – 432 с.
5. Федотова М. А. Оценка недвижимости : учеб. пособие. – М. : КноРус, 2018. – 176 с.
6. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Врублевская С. С., Ильиных А. Л. Влияние рыночной стоимости объектов недвижимости на кадастровую оценку // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 189–194.

8. Врублевская С. С., Ильиных А. Л. Кадастровая оценка объектов недвижимости в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 195–202. – DOI 10.33764/2687-041X-2021-1-195-202.

9. Межуева Т. В. Оценка стоимости земли : учеб. пособие. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – 62 с.

10. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по аренде и продаже государственного и муниципального имущества, земельных участков, недр, природных ресурсов, реализации имущества должников [Электронный ресурс]. – URL: <https://torgi.gov.ru> (дата обращения: 27.08.2024).

11. Дубровский А. В., Ильиных А. Л., Малыгина О. И., Москвин В. Н., Вишнякова А. В. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150–169.

12. Ильиных А. Л. Факторы формирования стоимости недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., 19–21 мая 2021 г., Новосибирск : сб. материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – № 2. – С. 79–86. – DOI 10.33764/2618-981X-2021-3-2-79-86.

13. Ильиных А. Л., Пименова В. Р. Перспективы усовершенствования процедуры кадастровой оценки недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVI Междунар. науч. конгр., 18 июня – 8 июля 2020 г., Новосибирск : сб. материалов в 8 т. : Международная научно-технологическая конференция студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. Т. 3. № 2. – С. 31–35.

14. Ильиных А. Л., Пименова В. Р. Проблемные вопросы определения кадастровой стоимости недвижимости // Регулирование земельно-

имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов III Национальной научно-практической конференции, 27–29 ноября 2019 г., Новосибирск. В 2 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. – С. 90–94.

15. Ильиных А. Л., Киселева А. О., Колесников А. А. Использование дифференцированных характеристик при вычислении кадастровой стоимости земель населенных пунктов с применением открытых геоданных // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 121–126.

16. Ильиных А. Л., Межуева Т. В., Жампозов А. У. Об основных факторах стоимости жилой недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 106–110. – DOI 10.33764/2618-981X-2023-3-106-110.

17. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон № 135-ФЗ от 29.07.1998. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (вместе с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразви-

тия России № 200 от 14.04.2022. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Ильиных А. Л., Ключниченко В. Н., Межуева Т. В. К вопросу о методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 214–223.

20. Цевелев Б. Е., Ильиных А. Л. Анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости (на примере Новосибирской области) // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VI Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной празднованию 90-летия НИИГАиК – СГГА – СГУГиТ, 23–25 ноября 2022 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 248–253.

21. Ильиных А. Л., Ключниченко В. Н. Определение кадастровой стоимости земельных участков на примере крупного населенного пункта (города Новосибирска) : практикум. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – 56 с.

22. Ильиных А. Л., Вишнякова А. В. К вопросу о кадастровой оценке земель садоводческих и огороднических объединений (на примере Новосибирской области) // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XV Междунар. науч. конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : сб. материалов в 9 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. № 2. – С. 80–89.

23. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0283. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

24. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от

10.11.2020 № П/0412. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

25. Ильиных А. Л. Кадастровая оценка земель населенных пунктов: практикум. – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – 38 с.

26. Об утверждении СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [Электронный ресурс] : приказ Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

27. Росриэлт. Цены на недвижимость [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosrealt.ru/novosibirsk/> (дата обращения: 11.10.2024).

28. Цены на недвижимость и квартиры в Новосибирске на графике [Электронный ресурс]. – URL: <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#city> (дата обращения: 12.10.2024).

29. Лобанова Е. И., Межуева Т. В. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Под общ. Ред. Е. И. Лобановой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – 284 с.

30. Вольнова В. А. О вариантности расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом // Вопросы оценки. – 2015. – № 3. – С. 15–21.

31. Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. – Новосибирск : СГУВТ, 2015. – 53 с.

32. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки [Электронный ресурс]. – URL: <https://inform-ocenka.ru/ocenshiku/publics/> (дата обращения: 12.09.2024).

33. Ассоциация «СтатРиэлт» [Электронный ресурс]. – URL: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka> (дата обращения: 29.09.2024).

34. Ильиных А. Л. Оценка недвижимости : практикум. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – 40 с.

35. Положение о земельном налоге на территории города Новосибирска [Электронный ресурс] : решение городского Совета г. Новосибирска от 25.10.2005 № 105. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

36. Об установлении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разгра-

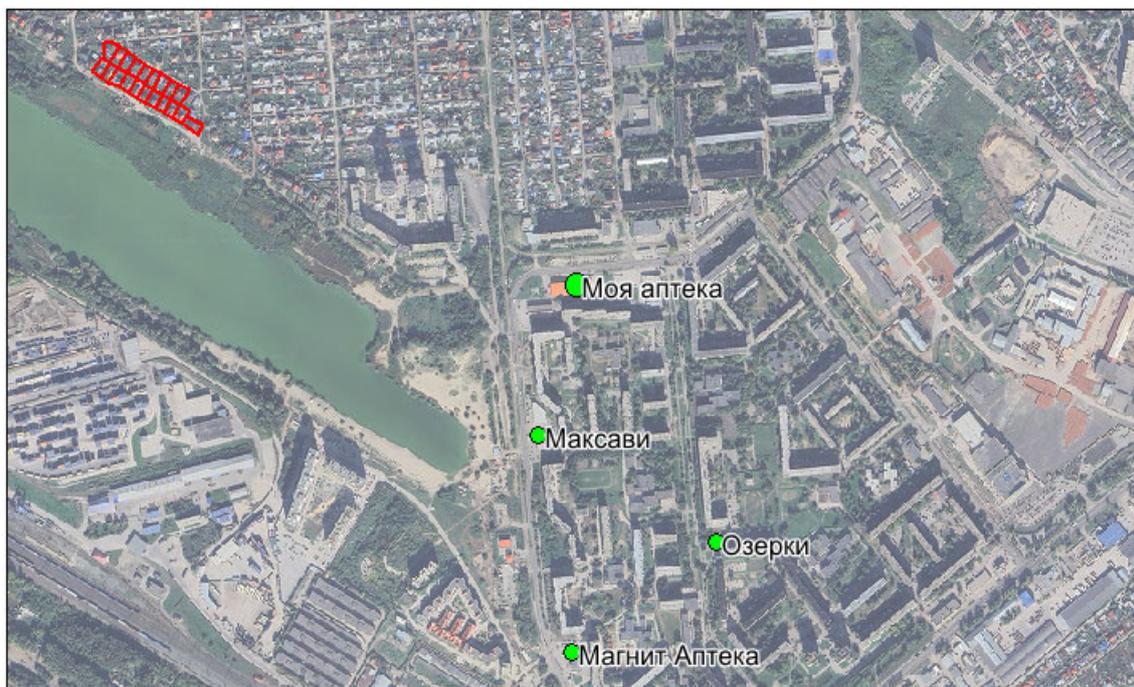
ничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области [Электронный ресурс] : постановление Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

СЕГМЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование вида использования	Код расчета вида использования	Количество земельных участков, ед.
13. Сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	13:000	
Индивидуальное жилищное строительство в целом	02:010	
Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений исходя из минимальных норм отвода земельных участков для индивидуального жилищного строительства	02:011	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	02:013	
Размещение малоэтажного многоквартирного дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), размещение индивидуальных гаражей и вспомогательных сооружений исходя из минимальных норм отвода участков для малоэтажных многоквартирных домов	02:014	
Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом	02:020	
Блокированная жилая застройка в целом	02:030	
Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13:011	
Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек	13:021	
Итого по сегменту		

ПРИМЕРЫ ТЕМАТИЧЕСКИХ КАРТ

РАСПОЛОЖЕНИЕ АПТЕК В РАДИУСЕ 500-1000 МЕТРОВ



Масштаб 1 : 12 000

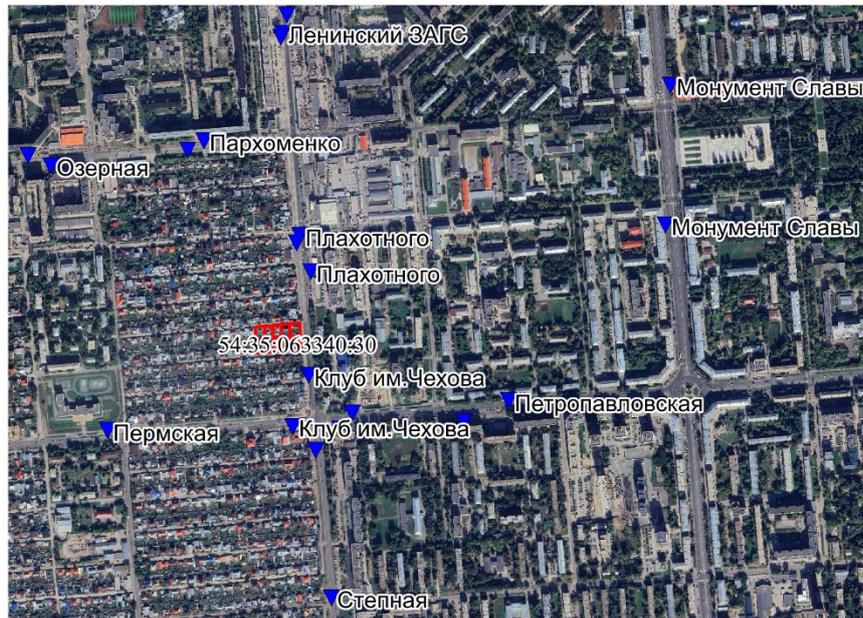
Условные обозначения :

- Аптеки
- Земельные участки

Вид	Наименование	Расстояние_м
Аптеки	Моя аптека	860,00
Аптека	Максави	970,00
Аптека	Магнит Аптека	1 200,00
Аптека	Озерки	1 400,00

Выполнила: Соловьева А.В.
об.гр. БЗ-32
Проверила: Ильиных А.Л.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ БЛИЖАЙШИХ АВТОБУСНЫХ И ТРАМВАЙНЫХ ОСТАНОВОК



Масштаб 1 : 12 000

Вид	Наименование	Расстояние_м
Остановка	Плахотного	152,00
Остановка	Плахотного	219,00
Остановка трамвая	Плахотного	197,00
Остановка трамвая	Клуб им.Чехова	137,00
Остановка трамвая	Клуб им.Чехова	225,00
Остановка	Клуб им.Чехова	258,00
Остановка	Клуб им.Чехова	262,00
Остановка трамвая	Клуб им.Чехова	296,00
Остановка трамвая	Степная	639,00
Остановка	Петропавловская	471,00
Остановка	Петропавловская	537,00
Остановка	Монумент Славы	922,00
Остановка	Монумент Славы	1 000,00
Остановка трамвая	Ленинский ЗАГС	661,00
Остановка	Ленинский ЗАГС	670,00
Остановка	Ленинский ЗАГС	709,00
Остановка	Пархоменко	442,00
Остановка	Пархоменко	445,00
Остановка	Озерная	643,00
Остановка	Озерная	685,00
Остановка	Пермская	430,00
Остановка трамвая	Пермская	388,00

Условные обозначения:

▼ - Остановка

□ - Границы земельного участка

Выполнил ст.гр. БЗ-32.2

Кожевникова Д.М.

Проверила: к.т.н. Ильиных А.Л.

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

№ группы	Наименование факторов и подфакторов относительной ценности территории	Рекомендуемые значения
1	2	3
1	Доступность населения к общегородскому общественному центру, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения	1,10
2	Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории:	
2.1	– водопровод (включая разнообразные колонки);	0,05
2.2	– канализация (включая групповые автономные системы);	0,06
2.3	– отопление;	0,10
2.4	– электроснабжение;	0,05
2.5	– газоснабжение;	0,10
2.6	– твердое покрытие улиц и проездов;	0,10
2.7	– доступность к остановкам общественного транспорта (через них – к местам приложения труда)	0,10
3	Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах жилого микрорайона, жилого квартала, жилой группы. Наличие:	
3.1	– детских дошкольных учреждений;	0,10
3.2	– общеобразовательных школ;	0,15
3.3	– объектов торговли, питания, бытового обслуживания;	0,05
3.4	– объектов культуры, искусства, здравоохранения, спорта, прочих	0,05
4	Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории. Наличие зон исторических и архитектурных памятников, ценных эстетических (ландшафтных) факторов (живописный рельеф, лесные массивы и зеленые насаждения, реки и водоемы), ценных природных факторов (уникальная растительность, водоемы, животный мир)	0,50
5	Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия (влияние на состояние окружающей среды антропогенных факторов) (учитываются со знаком «минус»)	
5.1	– загрязнение воздушного бассейна;	0,20
5.2	– загрязнение территории;	0,20

5.3	– загрязнение воды;	0,20
5.4	– нарушение шумового режима;	0,20
5.5	– прочие отрицательные воздействия (электромагнитные поля, радиация и т. п.)	0,20
6	Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям (учитываются со знаком «минус»):	
6.1	– сложный рельеф, слабые грунты, подтопление, заболоченность, высокое стояние грунтовых вод, наличие других природных факторов, усложняющих и удорожающих подготовку территории для использования в градостроительных целях	0,20; 0,40 и т. д. (при наличии одного или двух факторов)
7	Рекреационная ценность территории. Наличие в черте населенного пункта:	
7.1	– природно-заповедных территорий (национальные парки, биосферные заповедники, заказники, охраняемые урочища, одиночные памятники природы), рекреационно-природных территорий (курортные зоны и местности, зоны отдыха, туристские зоны и местности);	0,50
7.2	– заповедных и защитных лесных территорий (леса зеленых лесных зон, почвозащитные и полезащитные леса, запретные полосы вдоль железных и шоссейных дорог, прочие леса 1-й группы), санитарно-защитных природных территорий (зоны санитарной охраны водных источников, санитарные зоны по берегам водохозяйственных водоемов)	0,25

**ПОПРАВочНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ В КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛАХ ГОРОДА
В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬ**

Территориальные зоны	Код	Вид целевого использования земель	Поправочный коэффициент
Жилые	1.1	Многоквартирные жилые дома	1,0
	1.2	Односемейные жилые дома с участками при квартирах	1,0
	1.3	Садоводческие кооперативы, расположенные в границах (черте) населенного пункта, с жилыми строениями летнего типа	1,0
	1.4	Дачные кооперативы, расположенные в границах (черте) населенного пункта, с жилыми домами капитального типа	1,0
	1.5	Предприятия коммерческие любых организационно-правовых форм и форм собственности, на которых они основаны	2,0
Производственные	2.1	Государственные и муниципальные унитарные предприятия	0,6
	2.2	Предприятия общественных организаций	0,6
	2.3	Предприятия коммерческие любых организационно-правовых форм и форм собственности, на которых они основаны	1,0
Общественно-деловые	3.1	Предприятия торговли: киоски и палатки гортранса, периодической печати, мороженого, прохладительных безалкогольных напитков, театральных касс, быстрого питания	1,0
	3.2	Предприятия торговли: киоски, палатки, торговые павильоны, за исключением указанных в п. 3.1	5,0
	3.3	Предприятия торговли: магазины автозапчастей и сопутствующих товаров	1,5
	3.4	Предприятия торговли: автосалоны, супермаркеты, выставки-продажи (кроме художественных)	3,0

	3.5	Предприятия торговли: магазины непродовольственных товаров и товаров смешанного ассортимента за исключением пп. 3.3 и 3.4	1,2
	3.6	Предприятия торговли: рынки, ярмарки	1,5
	3.7	Банки, биржи, посреднические фирмы и конторы, пункты обмена валют, фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами и валютой, коммерческие ломбарды, лизинговые и страховые компании, инвестиционные, риелторские и аудиторские фирмы, рекламные и туристические агентства, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, платные стоянки кратковременного хранения (кроме муниципальных)	3,0
	3.8	Гостиницы категорий 4 и 5 звезд, рестораны и бары класса «люкс», организации игорного и развлекательного бизнеса	3,0
	3.9	Гостиницы (за исключением 4- и 5-звездочных), мотели, кемпинги; кафе, бары, рестораны и др. предприятия общественного питания с реализацией алкогольных напитков (за исключением класса «люкс»)	2,0
	3.10	Организации и объекты здравоохранения, образования, культуры, науки, физической культуры и спорта, социального обеспечения, бытового обслуживания, административные, общественные	1,0
Зоны сельскохозяйственного использования	4.1	Земли сельскохозяйственного использования и занятые зданиями и сооружениями сельскохозяйственного назначения	1,0
Прочие территориальные зоны	5.1	Земли инженерной и транспортной инфраструктур, рекреаций, специального назначения, военных объектов и режимных территорий	1,0

ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ

Наименование фактора	:ЗУ1	:ЗУ2	:ЗУ3	:ЗУ4	:ЗУ5	:ЗУ6	:ЗУ7	:ЗУ8	:ЗУ9	:ЗУ10	:ЗУ11	:ЗУ12	:ЗУ13	:ЗУ14	:ЗУ15	:ЗУ16	:ЗУ17	:ЗУ18	:ЗУ19	:ЗУ20
Доступность населения к общегородскому общественному центру, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения																				
Обеспеченность водопроводом																				
Дополнить на основании прил. 3																				
Суммарное значение																				

Приложение 6

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Таблица П.6.1

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков
(по данным ЕГРН)

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	УПКС, руб./м ²	Кадастровая стоимость, руб.	Дата внесения стоимости	Дата утверждения стоимости	Земельный налог, руб.
1.									
2.									
...									
<i>n</i>									
-	-	-	-	-	Указать среднее значение	-	-	-	-

Таблица П.6.2

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков
в сегменте (методом типового объекта недвижимости)

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	УПКС, руб./м ²	Кадастровая стоимость, руб.	Земельный налог, руб.
1.							
2.							
...							
<i>n</i>							

Таблица П.6.3

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков в
сегменте (методом статистического моделирования)

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Наименование населенного пункта	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	УПКС, руб./м ²	Кадастровая стоимость, руб.	Земельный налог, руб.
1.							
2.							
...							
<i>n</i>							

Учебное издание

Ильиных Анастасия Леонидовна

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
(НА ПРИМЕРЕ СЕГМЕНТА)**

Редактор *О. В. Георгиевская*

Компьютерная верстка *Ю. С. Мерзликиной*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 15.04.2025. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 3,89. Тираж 96 экз. Заказ 35.

Гигиеническое заключение

№ 54.НК.05.953.П.000147.12.02. от 10.12.2002.

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10.

Отпечатано в картопечатной лаборатории СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 8