Оценка земельных ресурсов

Основные направления третьей земельной реформы
(1990-е годы – начало 2000-х годов)

1) реформирование отношений собственности на землю;
2) учёт и стоимостная оценка земельно-ресурсного потенциала в составе национального богатства страны и постановка его на государственный баланс;
3) организация эффективного управления земельными ресурсами страны.

Необходимость проведения оценочных работ

- Национальное богатство представляет в денежном выражении совокупность потребительных стоимостей, созданных и накопленных обществом. В национальное богатство включаются:
  - основные и оборотные производственные фонды;
  - непроизводственные фонды;
  - личное имущество населения;
  - товарные запасы;
  - государственные резервы;
  - вовлечённые в хозяйственный оборот полезные ископаемые, гидроэнергетические ресурсы и др.
- ***Земля – природный ресурс***
- ***Налогообложение (кадастровая стоимость)***
- ***Рынок земли (рыночная стоимость)***

ОЦЕНКА

ПЕРЕОЦЕНКА

- ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (от 22.11. *1990* г.) от 11.06. *2003* г. № 74-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
- ФЗ «О плате за землю» от 11.10. *1991* г. № 1738-1 (с изменениями и дополнениями)
- КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 12.12. *1993* г. (с поправками от 30.12. 2008 г., 5.02. и 21.07. 2014 г.)
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15.03. *1997* г. № 319
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 25.10. *2001* г. № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.*1998* г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

Оценка земель

- ***Стоимость*** – это выраженная в денежном эквиваленте расчётная величина ценности объекта оценки и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с назначением оценки.

- ***Классификация объектов:***
  - по категориям земель;
  - по видам угодий;
  - по качественному и экологическому состоянию;
  - по административно-территориальной принадлежности;
  - по формам собственности.

- ***Критерии оценки***

- ***Цели оценки***

Критерии оценки

- В разных странах к оцениваемым факторам относятся:
  - содержание загрязнителей почвы,
  - заражение патогенными микроорганизмами,
  - рельеф,
  - климатические условия,
  - плотность почвообразующей породы,
  - заболоченность,
  - эродированность,
  - каменистость почв,
  - плодородие, поддерживаемое внесением удобрений, мелиоративными или другими мероприятиями,
  - средняя многолетняя урожайность,
  - затраты труда и времени на обработку земли,
  - удалённость участков от населённых пунктов.

- Общий для всех стран и главный критерий – это доход, который приносит сельскохозяйственное использование земли, то есть ***плодородие***.

- Для различных оценок в России используют различные критерии.

Цели оценки

- Классификации и используемые оценочные критерии ***зависят от целей оценки*** земель (или других природных ресурсов).

- ***Виды стоимости*** в зависимости от целей оценки, то есть от предполагаемого характера дальнейшего использования земельного участка:

- ***стоимости в пользовании;***
- ***стоимости в обмене.***

Стоимости в пользовании

- ***Стоимость в пользовании*** – стоимость объекта при существующем использовании. Она не предполагает продажу на открытом и конкурентном рынке или смену характера использования и является базовой стоимостью для целей налогообложения.
- Субъективная стоимость.
- База оценки в этой группе – ***потребительная стоимость, или нормативная цена земли***. Она характеризует стоимость участка определённого качества и местоположения с учётом потенциального дохода за расчётный срок окупаемости.
- Производные виды стоимости – ***инвестиционная стоимость*** (максимальная цена с учётом ожидаемой доходности в соответствии с инвестиционными целями) и ***страховая стоимость*** (определяется положениями страхового контракта).

Стоимости в обмене

- ***Стоимость в обмене*** – стоимость, возможная к получению в условиях свободной продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке в условиях равновесия спроса и предложения. При этом предполагается возможность изменения существующего использования земельного участка на наиболее эффективное, в результате которого стоимость объекта будет максимальной.
- База оценки в этой группе – ***рыночная стоимость***. Это расчётная величина денежной суммы, за которую земельный участок должен переходить из рук в руки на дату оценки.
- Производные виды стоимости – ***рыночная стоимость при существующем использовании*** (неизменность дальнейшего функционирования независимо от эффективности), ***альтернативная рыночная стоимость*** (учитывает проведение реконструкции и модернизации улучшений и т.п. работ) и ***ликвидационная стоимость***.

- Земельные ресурсы, как и подавляющее большинство природных ресурсов, относятся к разряду ***недвижимости***.

Затратный метод

- ***Затратный метод***, или ***метод суммирования затрат*** применяется для оценки объектов сложной структуры.
- Стоимость рассчитывают как стоимость земельного участка плюс затраты на улучшения – леса, многолетние насаждения, сооружения, мелиоративные системы и т.п. Учитывается и величина износа улучшений.
- Стоимость собственно земельного участка равна разнице между рыночной стоимостью земельного участка с улучшениями и стоимостью воспроизводства улучшений (за вычетом их износа).
- Для самостоятельной оценки земельного участка затратный метод практически не применяется.

Метод сравнения рыночных продаж

- ***Метод сравнения рыночных продаж*** применяется для определения стоимости участка путём сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке.
- Метод основан на сборе данных о реальных продажах, спросе и предложениях аналогичных объектов, всестороннем анализе продаж, сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами и последующей корректировке фактических цен.
- При наличии достоверной информации данный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка.
- Метод дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при резких изменениях экономических условий.

Доходный метод

- ***Доходный метод***, или ***метод капитализации дохода*** подразумевает определение стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определённого срока его эксплуатации.
- Стоимость равна сумме выручки от перепродажи объекта оценки и приведённых к текущему моменту ожидаемых будущих доходов.
- Метод используется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно точно установить уровень доходов на основе анализа ставок арендной платы за земли аналогичного качества.
- Применение доходного метода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, точного учёта уровня доходов.

Земельный кодекс (ЗК РФ)

http://base.garant.ru/

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

Скачать текст кодекса в форматах PDF, ePUB, FB2

Настоящий Земельный кодекс вводится в действие со дня его официального опубликования

Текст Кодекса опубликован в "Российской газете" от 30 октября 2001 г. N 211-212, в "Парламентской газете" от 30 октября 2001 г. N 204-205, в Собрании законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147

В настоящий документ внесены изменения следующими документами:

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ
Изменения вступают в силу с 1 января 2017 г.
См. будущую редакцию настоящего Кодекса
Текст настоящего Кодекса представлен в редакции, действующей на момент выхода установленной у Вас версии системы ГАРАНТ

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 365-ФЗ
Изменения вступают в силу с 1 сентября 2016 г.

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ
Изменения вступают в силу с 1 января 2017 г.
См. будущую редакцию настоящего Кодекса
Текст настоящего Кодекса представлен в редакции, действующей на момент выхода установленной у Вас версии системы ГАРАНТ

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ
Изменения вступают в силу со дня официального опубликования названного Федерального закона

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 349-ФЗ
Изменения вступают в силу с 1 января 2019 г.
См. будущую редакцию настоящего Кодекса

ЗК РФ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 5. Участники земельных отношений

1. ***Участниками земельных отношений*** являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Статья 6. Объекты земельных отношений

1. ***Объектами земельных отношений*** являются:

   1) земля как природный объект и природный ресурс;

   2) земельные участки;

   3) части земельных участков.

3. Земельный участок как объект права собственности … является ***недвижимой вещью***, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи.

ЗК РФ

Статья 65. Платность использования земли

1. ***Использование земли*** в Российской Федерации ***является платным***. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

5. ***Для целей налогообложения*** и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается ***кадастровая стоимость*** земельного участка.

ЗК РФ

Статья 66. Оценка земли

1. ***Рыночная стоимость*** земельного участка устанавливается в соответствии с ***федеральным законом об оценочной деятельности***.
2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится ***государственная кадастровая оценка земель***.
3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

ЗК РФ

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

http://base.garant.ru/

С изменениями и дополнениями от:

Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года

Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года

Настоящий Федеральный закон применяется с учетом положений Федерального закона от 18 июля 2009 г. N 181-ФЗ
См. комментарии к настоящему Федеральному закону

Глава I. Общие положения

Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации

См. комментарии к статье 1 настоящего Федерального закона

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

См. комментарии к статье 2 настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

№ 135 ФЗ

Статья 3. Понятие оценочной деятельности

- … под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

№ 135 ФЗ

- … под ***рыночной стоимостью*** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства…
- Под ***кадастровой стоимостью*** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки…

№ 135 ФЗ

Рыночная стоимость
(стоимость в обмене)

- **Для чего необходима оценка стоимости земли?**
  - для определения кредитоспособности заёмщика в случаях его кредитования;
  - для целей привлечения инвестиций;
  - для определения величины страхового возмещения;
  - для внесения её в уставной капитал различных акционерных обществ;
  - при совершении сделок купли-продажи;
  - при выходе предприятия на международные рынки;
  - при передаче недвижимости в доверительное управление;
  - для решения имущественных споров.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
от 6 марта *2002* г. № 568-р (в редакции Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002)

Методические рекомендации могут использоваться для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

№ 568-р

- **II. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**
  - Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течение определённого времени (***принцип полезности***).
  - Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (***принцип спроса и предложения***).
  - Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (***принцип замещения***).
  - Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, т.е. земельной ренты (***принцип ожидания***).

№ 568-р

- **Земельная рента** выступает в форме ***абсолютной*** ренты, ***дифференциальной*** ренты и ***монопольной*** ренты.
- ***Абсолютная земельная рента*** *– один из видов дохода от собственности на землю, одинакова абсолютно для всех участков земли независимо от плодородия.*
- ***Дифференциальная земельная рента I*** *обеспечивается различиями в производительности труда на относительно лучших и средних по плодородию землях, а также различиями в местоположении участков земли по отношению к рынкам сбыта, транспортным путям и т. д.*
- ***Дифференциальная земельная рента II*** *связана с дополнительными вложениями капитала в один и тот же участок, обеспечивающими получение добавочной прибыли.*
- ***Монопольная рента*** *образуется при продаже определённых видов сельскохозяйственных продуктов по монопольной цене, превышающей их стоимость.*

– Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (***принцип изменения***).
– Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешённого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
– Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (***принцип внешнего влияния***).
– Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, которое может не совпадать с текущим использованием земельного участка (***принцип наиболее эффективного использования***).

№ 568-р

При определении ***наиболее эффективного использования*** принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешённое использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

№ 568-р

- **IV. Методы оценки**
  - Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) ***затратный, сравнительный и доходный подходы*** к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объём и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.
  - Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

№ 568-р

- **V. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения**
  - Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешённого, неистощительного и наиболее эффективного использования с учётом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.
  - Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются угодья.

№ 568-р

– При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

– При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчёта земельной ренты, связанные с принятой системой учёта плодородия земельного участка.

№ 568-р

Факторы, влияющие на стоимость земли:

- рыночный спрос;
- целевое назначение земли;
- характер предыдущего использования земельного участка;
- зона нахождения участка;
- права на оцениваемое имущество;
- физические характеристики земельного участка (площадь и форма, земельные излишки, топография);
- инженерное обустройство территории (системы водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, канализации, телефонизации, радиофикации; наружное освещение; удобные транспортные связи);
- правовая обоснованность застройки;
- местоположение (престижность застройки, развитие сети торговли и бытового обслуживания, культурных и зрелищных предприятий, соседство, различные неудобства);
- окружающая среда и экология (роза ветров, уровень осадков, повышенная опасность стихийных бедствий; наличие источников загрязнения и т.д.);
- экономические характеристики и ресурсное качество участка (условия и сроки аренды; сочетание факторов, обеспечивающих эффективность в случае реализации различных проектов).

Определение рыночной стоимости земельных ресурсов

- Основной целью оценки стоимости является заключение о виде и величине оценочной стоимости объекта собственности (земельного участка) на конкретную дату в соответствии с назначением оценки.
- Оценку стоимости проводят физические лица, являющиеся членами одной из ***саморегулируемых организаций оценщиков (оценщики)***.
- Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом

http://www.rosreestr.ru/

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: (495) 917-38-25

Будьте с нами:

Найти

О РОСРЕЕСТРЕ | ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА | ПИСЬМО РУКОВОДИТЕЛЮ | ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ | ПРЕСС-ЦЕНТР

Главная > Физическим лицам > Внесение сведений в реестры саморегулируемых организаций > Внесение сведений в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков > Сведения из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

- Сведения из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

В настоящее время – 16

ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

- Нормативно-правовые основания предоставления государственной услуги
- Административный регламент
- Межведомственное взаимодействие
- Сведения из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

http://www.ocenchik.ru

ATLANT
НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
Атлант Оценка
Работаем с 2001 года!
Оспаривание кадастровой стоимости недвижимости

ЕДИНЫЙ ЦЕНТР КЛИЕНТСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
+7 495 975-98-15
Заказать услугу Бесплатный расчет

ОЦЕНЩИК.РУ

Оценщик.ру
Новости
События
Форум
Поиск по сайту
Контакты | Реклама

Работа
Поиск
Вакансии
Резюме
Добавить резюме
Добавить вакансию

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ОТРАСЛЕВАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Оценка
Методики
Отчеты об оценке
Обзоры, аналитика
Справочники и нормативы
Словарь оценщика
Курсы оценщиков
СРО Оценщиков

Интерактив
Кадастровая оценка
Интервью
Статьи

Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика

Добро пожаловать на Оценщик.ру! Наш сайт специализируется на предоставлении информации для *потребителей услуг* и специалистов оценки всех форм собственности.

НОВОСТИ

13.11.2016

Минфин подготовил свою реформу ОСАГО

11.11.2016

Как оценивать долю в бизнесе - Президиум ВС рассмотрел дело о выходе из бизнеса

11.11.2016

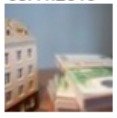
Мораторий на пересмотр кадастровой оценки недвижимости сохранится

10.11.2016

Минэкономразвития отменяет ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта СРО оценщиков»

05.11.2016

Россияне стали чаще оспаривать "завышенную" кадастровую стоимость своей недвижимости

05.11.2016

Владельцы попросили Росреестр пересмотреть кадастровую стоимость почти 60 тыс. объектов недвижимости

КОНКУРСЫ, ТЕНДЕРЫ ПО ОЦЕНКЕ

14.11.2016 / Запрос котировок
Оказание услуг по оценке величины (размера) рыночной годовой арендной платы в отношении объекто...

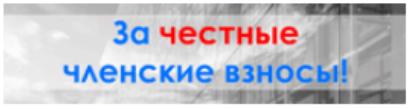
14.11.2016 / Запрос котировок
Выполнение работ по проведению оценки рыночной стоимости земельных участков и размера ежегодной...

14.11.2016 / Запрос котировок
Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

14.11.2016 / Запрос котировок
Определение рыночной стоимости недвижимости

14.11.2016 / Запрос котировок
Определение рыночной стоимости ежемесячной арендной платы

14.11.2016 / Запрос котировок
Определение рыночной стоимости объектов недвижимости



НОВОЕ НА ОЦЕНЩИК.РУ

13.11.2016 / Индексы
Письмо КЦ по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12.10.2016 г. № КЦ/2016-10ти Об индексах изменения сметной стоимости строительства по округам и регионам РФ на октябрь 2016 г.

11.11.2016 / Кадастровая оценка
Налог на имущество: как оспорить кадастровую стоимость квартир и участков

11.11.2016 / Кадастровая оценка
Как быть, если сведений о кадастровой стоимости объекта нет в государственном кадастре недвижимости?

Авторизация
Логин:
Пароль:
Регистрация Войти
Забыли пароль?

Полезное
ФЗ N135 Об оцен. деят-сти
ФСО N1 общие понятия
ФСО N2 цели оценки
ФСО N3 требования к отчету
ФСО N4 кадастровая оценка
ФСО N5 экспертиза отчетов
ФСО N6 уровень знаний эксперта СРО
ФСО N7 Оценка недвижимости
ФСО N8 Оценка бизнеса
ФСО N9 Оценка для залога
ФСО N10 Оценка машин
ФСО N11 Оценка НМА
Земельный кодекс РФ

Индикаторы

Курсы валют	с 13/11	с 14/11
USD ЦБ	65,2167	65,2167
EURO ЦБ	71,1253	71,1253

Индекс стоимости жилья
2730 $/кв.м. Данные IRN.ru
Индексы СМР на III кв. 2016
Письмо об индексах III кв. 2016
Индексы СМР на II кв. 2016
Об индексах СМР на IV кв. 2016
Об индексах СМР на III кв. 2016

Рекомендуем
Онлайн оценка квартиры
Онлайн-оценка автомобиля

Перечень образовательных учреждений, согласовавших образовательные программы в области оценочной деятельности с Минимуществом России

№ п/п	Полное наименование образовательного учреждения	Юридический адрес образовательного учреждения	Вид образовательной программы	Наименование образовательной программы	Работы (услуги) в области оценочной деятельности соответствующие образовательным программам
1	Азово-Черноморская государственная агроинженерная академия	347740,г. Зерноград,ул. Ленина, д. 21	профессиональная переподготовка	"Оценка собственности"	оценка стоимости недвижимого имущества; оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка стоимости предприятия (бизнеса)
2	Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации	117571, г. Москва, пр-т. Вернадского, д.82	профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости недвижимости"	оценка стоимости недвижимого имущества
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств"	оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности"	оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"	оценка стоимости недвижимого имущества; оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка стоимости предприятия (бизнеса)
3	Алтайская академия экономики и права	656038, г. Барнаул, пр. Комсомольский, д. 86	профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"	оценка стоимости недвижимого имущества; оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка стоимости предприятия (бизнеса)
			профессиональная переподготовка	"Оценка недвижимости"	оценка стоимости недвижимого имущества
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств"	оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств

Перечень образовательных учреждений, согласовавших образовательные программы в области оценочной деятельности с Минимуществом России

№ п/п	Полное наименование образовательного учреждения	Юридический адрес образовательного учреждения	Вид образовательной программы	Наименование образовательной программы	Работы (услуги) в области оценочной деятельности соответствующие образовательным программам
48	**Курсы оценщиков обучение оценщиков Университет «Синергия»** **Телефон: (495) 518-07-80** **Новинка! Теперь есть возможность обучаться дистанционно на всей территории России и СНГ!**	**г. Москва, ул. Мещанская, д. 9/14**	основная	060400 "Финансы и кредит" специализация "Оценка собственности"	оценка стоимости недвижимого имущества; оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка стоимости предприятия (бизнеса)
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости недвижимости"	оценка стоимости недвижимого имущества
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств"	оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности"	оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности
			профессиональная переподготовка	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"	оценка стоимости недвижимого имущества; оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка стоимости предприятия (бизнеса)
49	**Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.** **Звонок по России бесплатный: 8 800 500 25 51**	**410054, Саратов, ул. Политехническая, 77** **Обучаем дистанционно**	профессиональная переподготовка	«Оценка стоимости недвижимости»	оценка стоимости недвижимого имущества
				«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»	оценка стоимости недвижимого имущества; оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств; оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка стоимости предприятия (бизнеса)
				«Оценка стоимости машин, оборудования и	оценка стоимости машин, оборудования и

Кадастровая стоимость
(стоимость в пользовании)

- ***Кадастровая стоимость земли***, согласно Земельному кодексу РФ, должна использоваться в основном ***для целей налогообложения***. Она определяется методами массовой оценки для групп объектов и может не совпадать с рыночной ценой или рыночной стоимостью отдельного земельного участка.
- Кадастровая стоимость, как правило, «отстаёт» от рыночной.
- Во всем мире стоимость для целей налогообложения не растёт так быстро, как цены, по которым совершаются сделки.
- ***Кадастровая оценка земель*** в РФ полностью завершена в 2005 г. (позже – ***переоценка***)

Суммарная кадастровая стоимость всех земель РФ составляет 23,6 триллиона рублей (на ноябрь 2006 г.)

Кадастровая оценка земель и налог на землю

- ***Кадастровая стоимость земли***, согласно Земельному кодексу РФ, должна использоваться в основном ***для целей налогообложения***. Она определяется методами массовой оценки для групп объектов и может не совпадать с рыночной ценой или рыночной стоимостью отдельного земельного участка.
- Кадастровая стоимость, как правило, «отстаёт» от рыночной.
- Во всем мире стоимость для целей налогообложения не растёт так быстро, как цены, по которым совершаются сделки.
- ***Кадастровая оценка земель*** в РФ полностью завершена в 2005 г. (***переоценка***: сельскохозяйственных угодий на 1 января 2006 г.; земель лесного фонда на 1 января 2008 г.).

Суммарная кадастровая стоимость всех земель РФ составляет 23,6 триллиона рублей (на ноябрь 2006 г.).

- ***С 1 января 2006 г.*** исчисление налога проводится по кадастровой стоимости земель по нормам Налогового Кодекса РФ (часть I от 31.07.1998 № 146-ФЗ и часть II от 5.08.2000 № 117-ФЗ с изменениями и дополнениями).
- Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами и не могут превышать:

  1) 0,3 процента в отношении земельных участков:
  - отнесённых к землям сельскохозяйственного назначения и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом или предоставленных для жилищного строительства;
  - приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
  - ограниченных в обороте в соответствии с законодательством РФ, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

  2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Визуальная информация представлена в интерактивной карте.

http://www.rosreestr.ru/

РУС | Москва

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: (495) 917-38-25

Найти

О РОСРЕЕСТРЕ | ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА | ПИСЬМО РУКОВОДИТЕЛЮ | ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ | ПРЕСС-ЦЕНТР

ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

СПЕЦИАЛИСТАМ

РОСРЕЕСТР И СБЕРБАНК РОССИИ ПРЕДСТАВИЛИ СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

НОВОСТИ

ВСЕ НОВОСТИ

14.11.2016

Состоялся визит миссии Всемирного банка, посвященный реализации проекта «Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость».

ПОДРОБНЕЕ

14.11.2016

По итогам 9 месяцев 2016 года Росреестр улучшил показатели качества обслуживания заявителей, определенные планом мероприятий по повышению качества государственных услуг.

ПОДРОБНЕЕ

11.11.2016

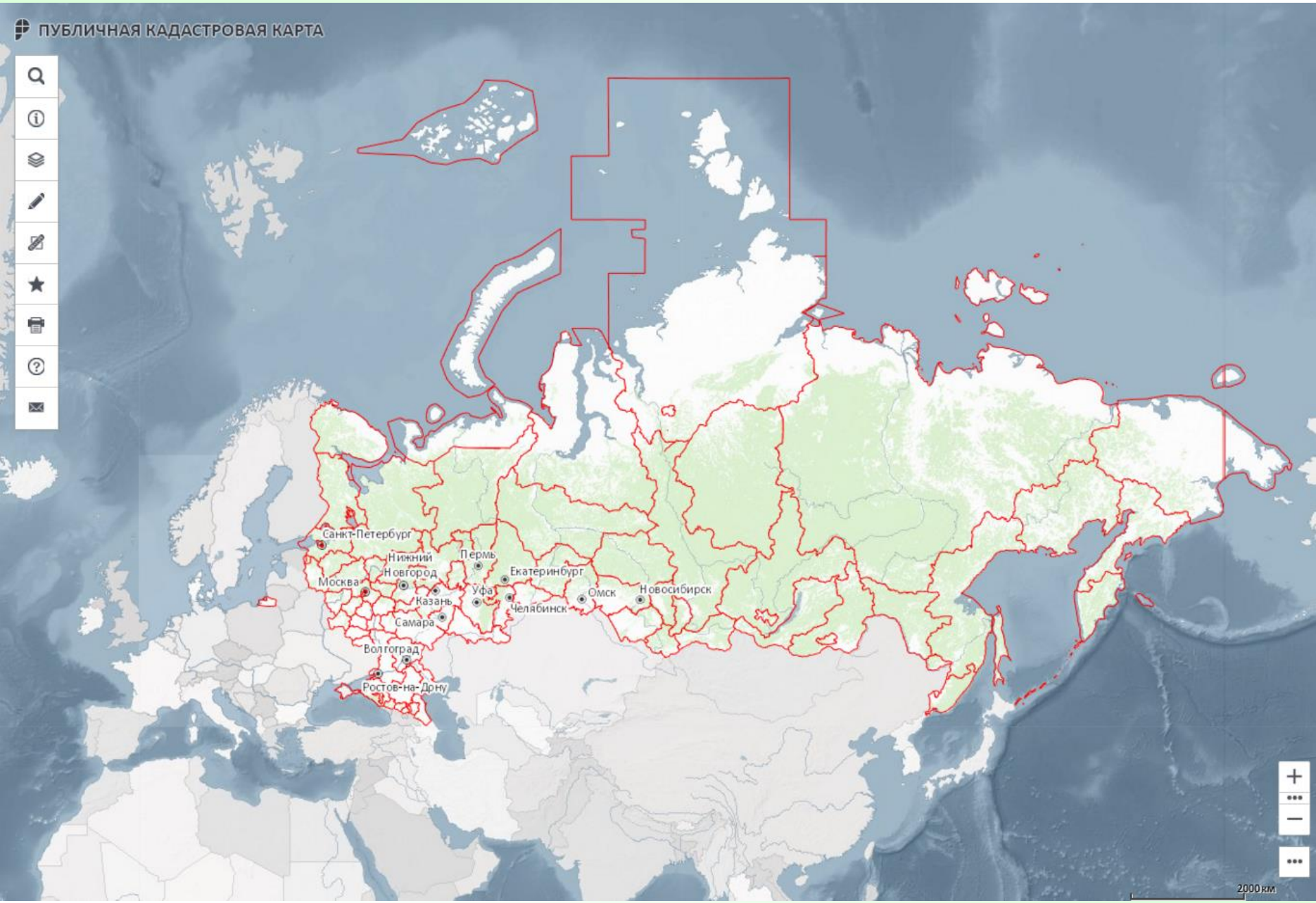
Заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов и руководитель Управления Росреестра по Тверской области Николай Фролов приняли участие в расширенном заседании коллегии УФНС России по Тверской области.

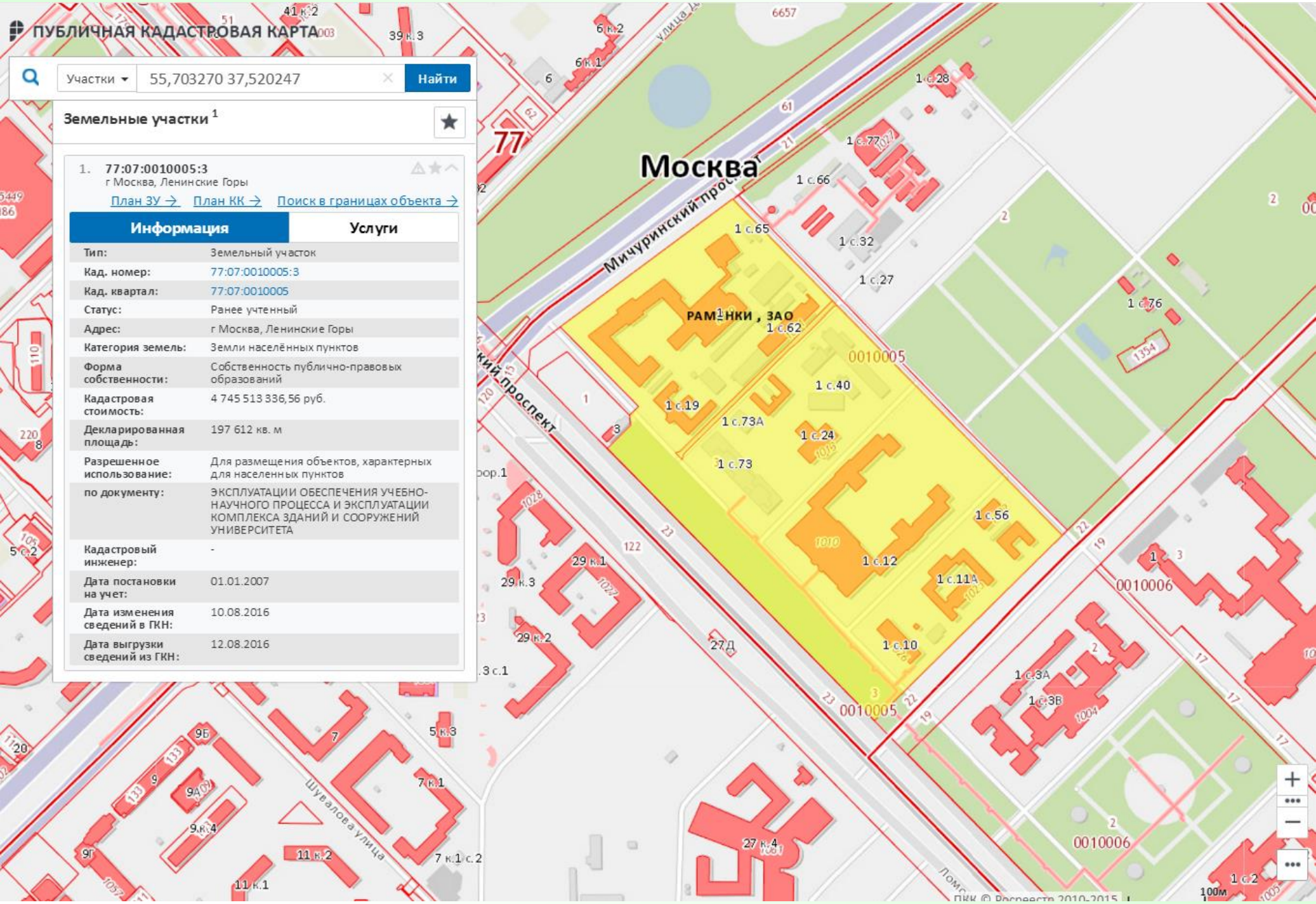
ПОДРОБНЕЕ

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

НАЦИОНАЛЬНЫЙ АТЛАС РОССИИ

НА ДАЛЬНИЙ ВОСТОК


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Санкт-Петербург
Нижний Новгород
Пермь
Москва
Екатеринбург
Уфа
Казань
Челябинск
Омск
Новосибирск
Самара
Волгоград
Ростов-на-Дону
2000 км


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
55,703270 37,520247
Найти
Земельные участки 1
1. 77:07:0010005:3
г Москва, Ленинские Горы
План ЗУ →
План КК →
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 77:07:0010005:3
Кад. квартал: 77:07:0010005
Статус: Ранее учтенный
Адрес: г Москва, Ленинские Горы
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость: 4 745 513 336,56 руб.
Декларированная площадь: 197 612 кв. м
Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу: ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ УЧЕБНО-НАУЧНОГО ПРОЦЕССА И ЭКСПЛУАТАЦИИ КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ УНИВЕРСИТЕТА
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН: 10.08.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН: 12.08.2016
Москва
Мичуринский проспект
Шуваловская улица
РАМЕНКИ, ЗАО
0010005
0010006
1 с.65
1 с.66
1 с.77
1 с.28
1 с.32
1 с.27
1 с.76
1 с.62
1 с.40
1 с.19
1 с.73А
1 с.24
1 с.73
1 с.56
1 с.12
1 с.11А
1 с.10
1 с.3А
1 с.3В
1 с.2
ПКК © Росреестр 2010-2015
100м

Государственный кадастр недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О государственном кадастре недвижимости»
от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

№ 221-ФЗ

Государственный кадастр недвижимости – это свод документов, официальной информации, который отвечает на четыре основных вопроса: «Что это? Чьё это? Сколько это стоит? И где это располагается?».

Глава Роснедвижимости Михаил Мишустин
Интервью Российской газете 16 ноября 2006 г.

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РФ «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» от 25 декабря *2008* г. № 1847

- Переименовать ***Федеральную регистрационную службу*** в ***Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии***.
- Упразднить ***Федеральное агентство геодезии и картографии*** и ***Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости***.
- Передать Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии функции упраздняемых Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

- ***Государственный кадастр недвижимости*** является систематизированным сводом сведений об учтённом в соответствии с настоящим ФЗ недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населённых пунктов, об особых экономических зонах, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, иных предусмотренных настоящим ФЗ сведений.
- Государственный кадастр недвижимости является ***федеральным государственным информационным ресурсом***.

№ 221-ФЗ

- Осуществляется кадастровый учёт земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства (***объектов недвижимости***).
- Кадастровый учёт и ведение государственного кадастра недвижимости по осуществляются федеральным органом исполнительной власти (***орган кадастрового учёта***).
- Кадастровой деятельностью является выполнение управомоченным лицом (***кадастровым инженером***) в отношении недвижимого имущества кадастровых работ.

№ 221-ФЗ

Принципы ведения государственного кадастра недвижимости

- Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов ***единства*** технологии его ведения на всей территории РФ, обеспечения ***общедоступности*** и непрерывности ***актуализации*** содержащихся в нём сведений, ***сопоставимости*** кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.
- Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется ***на бумажных и (или) электронных носителях***. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

№ 221-ФЗ

- Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью **единой федеральной информационной системы**, объединяющей ***государственный кадастр недвижимости*** на электронных носителях и ***Единый государственный реестр прав*** на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

№ 221-ФЗ

Кадастровый номер объекта недвижимости и кадастровое деление территории Российской Федерации

- Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учётный номер (***кадастровый номер***). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учёта.
- В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учёта осуществляет ***кадастровое деление территории РФ*** на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления).

№ 221-ФЗ

Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости

- В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие ***сведения*** об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

  1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение…);

  2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

  3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

  4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение…;

  5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, описание местоположения помещения в пределах этажа, здания…;

  6) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

№ 221-ФЗ

Разделы государственного кадастра недвижимости

- Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:
  1) ***реестр объектов недвижимости*** – систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путём описания внесённых в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах;
  2) ***кадастровые дела*** – совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.;
  3) ***кадастровые карты*** – составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях…, кадастровом делении территории РФ.

№ 221-ФЗ

Основания осуществления кадастрового учёта

- Кадастровый учёт осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (***постановка на учёт*** объекта недвижимости), прекращением его существования (***снятие с учёта*** объекта недвижимости) либо ***изменением уникальных характеристик*** объекта недвижимости или любых указанных в Федеральном законе сведений об объекте недвижимости.

№ 221-ФЗ

Кадастровый инженер

- Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и является членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.
- Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

  1) в качестве индивидуального предпринимателя;

  2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

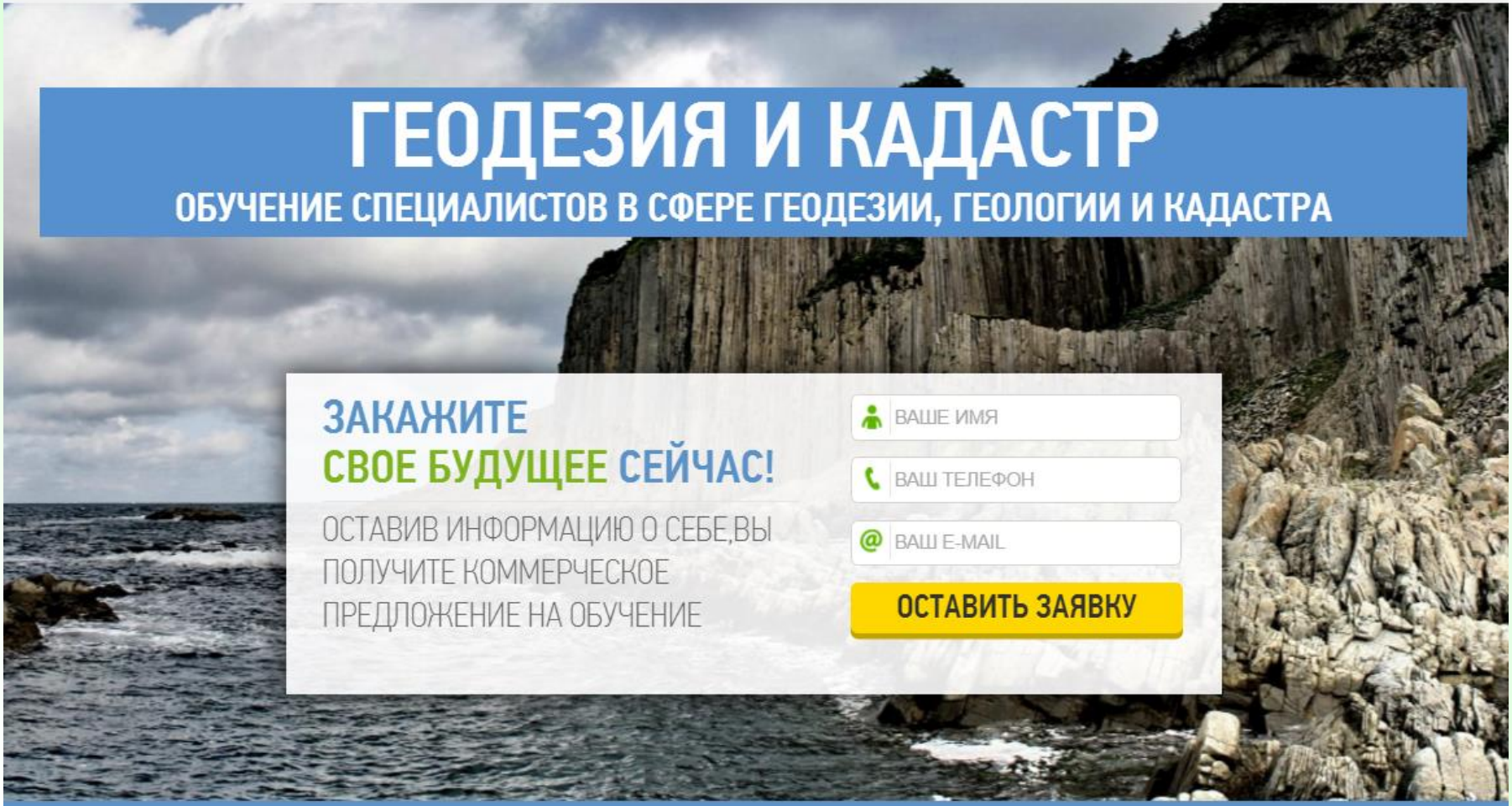
№ 221-ФЗ

СОВРЕМЕННАЯ НАУЧНО ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ

Напишите нам!
click@snta.ru

Дополнительное образование
8 495 01-222-08

Вам перезвонить?



ГЕОДЕЗИЯ И КАДАСТР

ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ В СФЕРЕ ГЕОДЕЗИИ, ГЕОЛОГИИ И КАДАСТРА

ЗАКАЖИТЕ СВОЕ БУДУЩЕЕ СЕЙЧАС!

ОСТАВИВ ИНФОРМАЦИЮ О СЕБЕ,ВЫ ПОЛУЧИТЕ КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ОБУЧЕНИЕ

ВАШЕ ИМЯ

ВАШ ТЕЛЕФОН

ВАШ E-MAIL

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ НАШЕГО СПЕЦИАЛИСТА ПРЯМО СЕЙЧАС

Геодезическая Компания БУДУЩЕЕ

Геодезические услуги Качественно и Быстро

Работаем для лучшего будущего нашей страны

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

+7 (495) 191-36-10

info@geofuture.ru

Акции

Пенсионерам 10%

При обращении граждан РФ возрастом от 65 лет и выше, за услугой Межевание, скидка на стоимость данной работы составляет 10%

Цены

Вид работ	Ед.измерения	Цена (руб)	Примечание
Межевание			
			подача межевого плана в кадастровую палату (при наличии нотариальной доверенности) и получение кадастрового паспорта + 4 500 руб. (в случае приостановки, неограниченное количество переподач в кадастровую палату БЕСПЛАТНО)
			согласование границ земельного участка с соседями. При

4.9 РЕЙТИНГ

НАШИ УСЛУГИ

Разрешение на строительство
- Ввод объекта в эксплуатацию
- Строительство без разрешения (Узаконить объект)

Перевод земель
- Изменение ВРИ

Кадастровые работы
- Услуги кадастрового инженера
- Межевание
- Технический план
- Поэтажный план и экспликация
- Постановка на кадастровый учет
- Получение кадастрового паспорта
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Получение кадастровой выписки
- Ускоренная постановка на кад. учет

Регистрация недвижимости
- Оформление недвижимости
- Оформление сделки купли-продажи
- Оформление сделки дарения
- Оформление наследства
- Приватизация

УСЛУГИ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Заключение кадастрового инженера

ПОДРОБНЕЕ

Помощь при отказах и приостановках

ПОДРОБНЕЕ

Исправление технической ошибки

ПОДРОБНЕЕ

План участка

ПОДРОБНЕЕ

Схема расположения зу на кпт

ПОДРОБНЕЕ

Акт обследования

ПОДРОБНЕЕ

ОБ УСЛУГАХ, ОКАЗЫВАЕМЫХ КАДАСТРОВЫМИ ИНЖЕНЕРАМИ, КОМПАНИИ "МОСЗЕМКОМ":

Какие виды работ выполняет кадастровый инженер? В сферу компетенции этого специалиста входят такие процедуры, как выделение границ земельных участков, а также их изменение при разделении или присоединении территорий. Помимо этого услуги кадастрового инженера, Москва это будет или Московская область, включают техническую инвентаризацию и создание технических планов и экспликаций к ним при подготовке объекта к регистрации в органах кадастрового учета.

Вам требуются услуги кадастрового инженера в Москве или Московской области? Специалисты компании «Мосземком» готовы предложить свою помощь на самых выгодных условиях. В нашем штате состоят только официально лицензированные государственными органами, опытные московские кадастровые инженеры, хорошо знакомые с особенностями столичного кадастрового законодательства. С их помощью вы решите вопросы, связанные с проведением изысканий, составлением планов и технической документации, а также пройдете регистрацию собственности в кадастровой палате, не теряя времени и сил на бюрократические проволочки.

Землеустройство

Территориальное

- Осуществляется органами кадастрового учёта.
- Формирует свод сведений и документов об объектах кадастрового учёта (земельных участках), а также сведений об административно-территориальном и кадастровом делении.

(**Внутрихозяйственное**)

Результат кадастровых работ

1) межевой план;

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определённые внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

2) технический план или акт обследования.

Технический план … … сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства…

№ 221-ФЗ

- Межевой план состоит из графической и текстовой частей.
- В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путём установления сервитута.
- В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

№ 221-ФЗ

Энское
хозрасчетное управление
городского кадастра и геодезии

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО

на квартал 61:44:010238

(старый кадастровый номер № 61:44:ГЧ51)

г.Энска

Начальник управления В.Т. Павлов

Главный инженер С.М. Соловьев

Зам. начальника по качеству Б.Н. Васин

Работы выполнили:

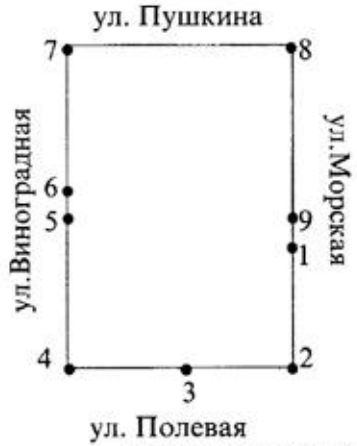
полевые А.А. Николаев

камеральные С.В. Петрова

г.Энск

ПЛАН КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА

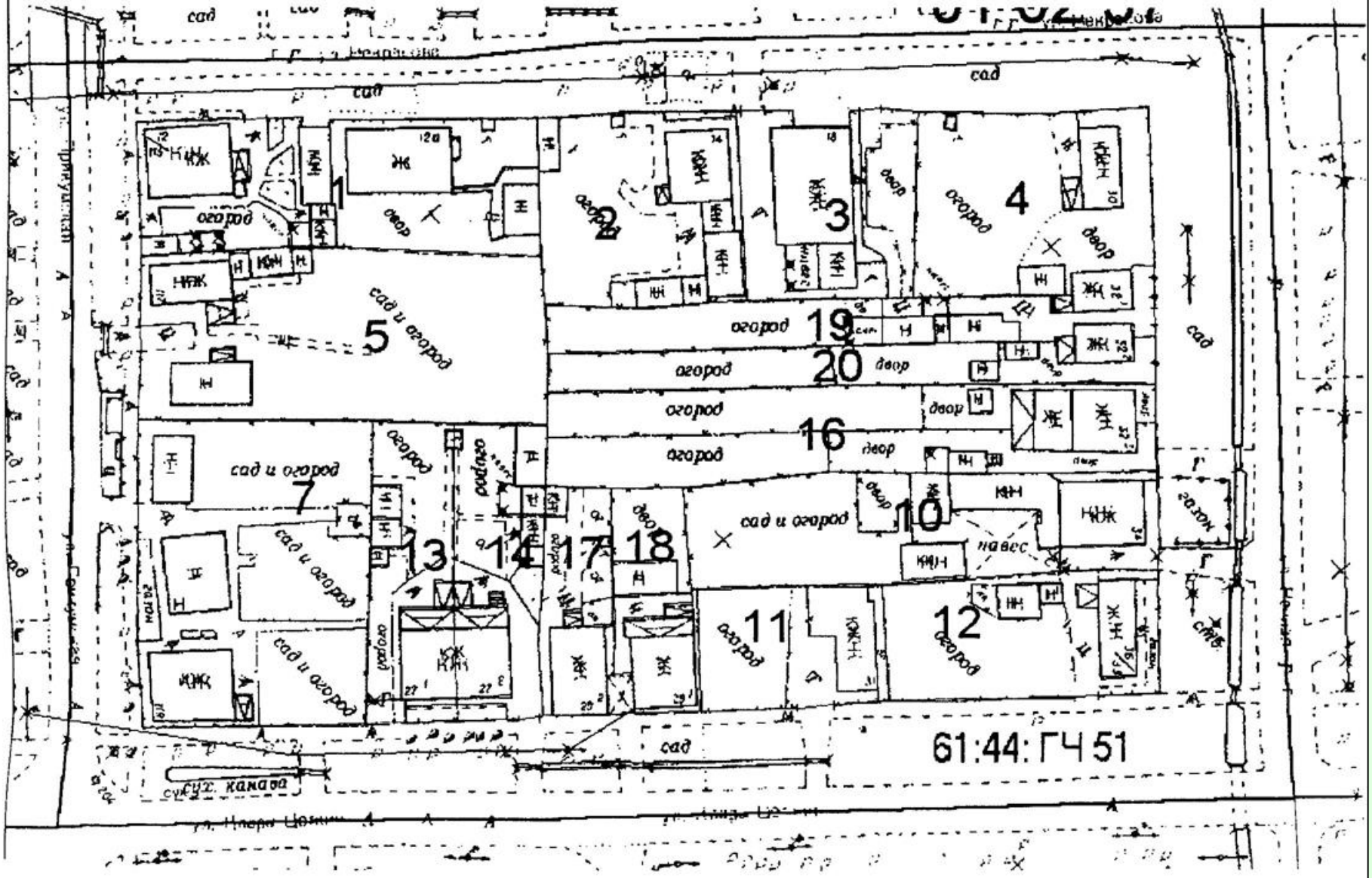
1. Кадастровый номер квартала 61:44:010238 (старый кадастровый номер № 61:44:ГЧ 51)
2. Местоположение квартала: квартал, ограниченный улицами Виноградная, Полевая, Морская и Пушкина.
3. Общая площадь квартала (кв.м.) 12125
4. Количество отдельных участков 16
5. Общее количество землепользователей 16



КАТАЛОГ КООРДИНАТ

№ п.п.	X	Y
1	42565,503	44289,898
2	42530,458	44259,631
3	42499,064	44295,931
4	42471,512	44323,906
5	42499,998	44348,069
6	42514,935	44361,309
7	42578,608	44415,613
8	42634,882	44347,451
9	42579,433	44300,027

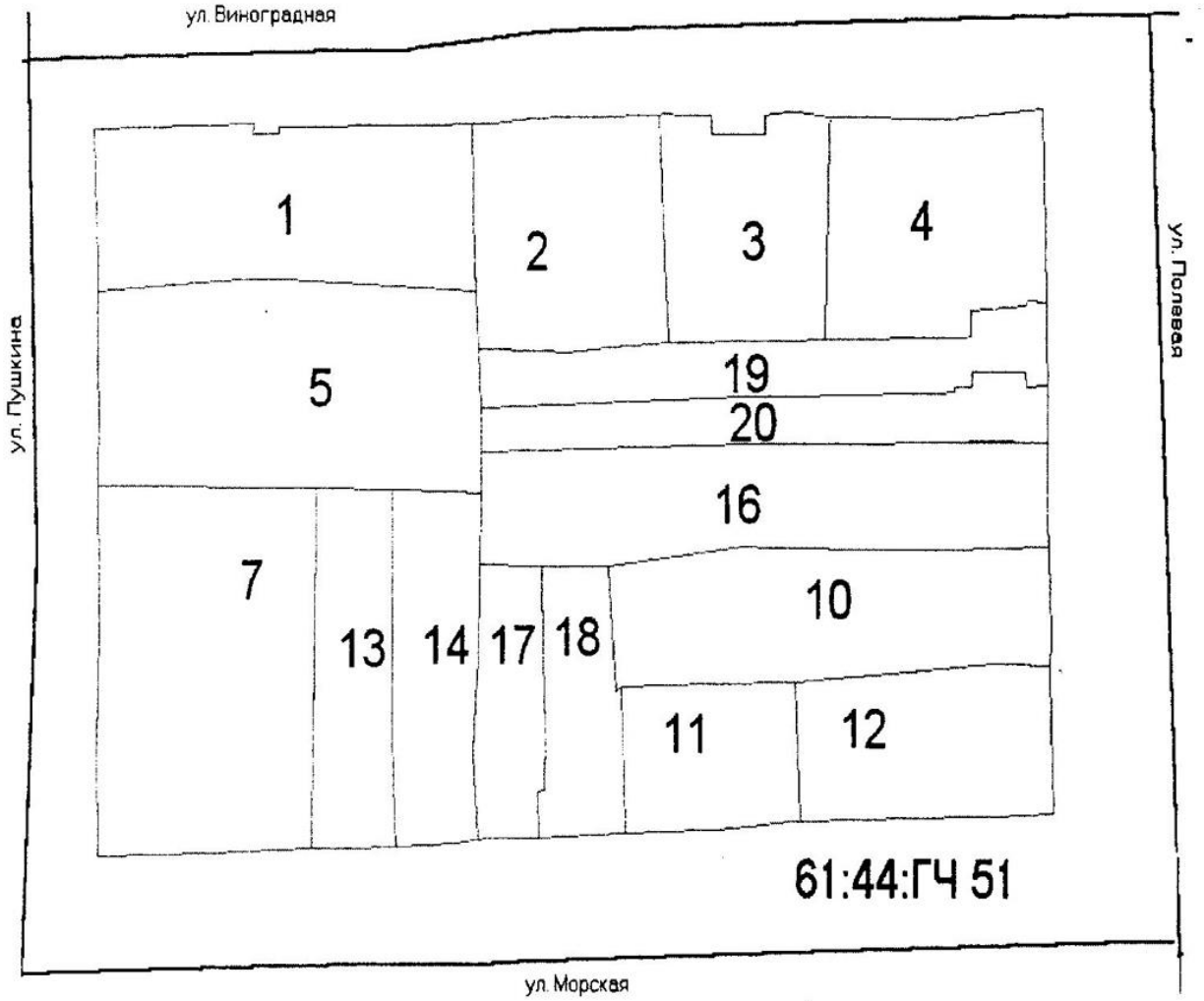
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Кадастровый квартал 61:44:010238

(старый кадастровый номер № 61:44:ГЧ51)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

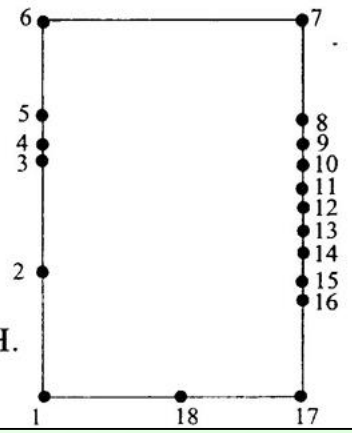


МЕЖЕВОЕ ДЕЛО

Список точек границ землепользования для участка 61:44:ГЧ51:07

№ п.п.	Координаты X	Координаты Y	Длина отрезка границы (м)	Дирекционный угол (гр.м.с.)
1	42485,790	44321,594	13,874	49°39′26,71″
2	42492,348	44313,946	10,075	40°36′54,68″
3	42500,607	44305,277	11,973	43°36′43,24″
4	42501,493	44304,313	1,309	42°35′46,58″
5	42503,242	44302,443	2,560	43°04′35,04″
6	42509,483	44295,384	9,423	41°29′00,80″
7	42529,143	44313,237	26,556	132°14′31,80″
8	42525,028	44317,689	6,062	137°14′59,67″
9	42524,201	44318,583	1,218	137°14′36,41″
10	42522,895	44319,995	1,924	137°14′28,76″
11	42521,768	44321,214	1,660	137°14′21,70″
12	42520,399	44322,695	2,017	137°14′16,59″
13	42519,487	44323,681	1,343	137°14′13,78″
14	42518,022	44325,265	2,157	137°14′13,10″
15	42513,821	44329,808	6,189	137°14′21,34″
16	42513,095	44330,458	0,973	131°50′25,55″
17	42505,689	44338,506	10,937	137°22′45,87″
18	42496,364	44330,575	12,242	49°37′08,36″

СХЕМА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ



Измерил Федоров А.Н.

13.01.2000 г.

Общая площадь

921 кв.м.

Справка о правах на земельный участок

Р.1

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК Кадастровый номер *61:44:010238:0006*	2	Лист № 1
		3	Листов 1

«Сведения о вещных правах»

4	№ п/п	Вид вещного права, содержание сервитута	Правообладатель	Доля	Регистрация прав		Кад. номер ЗУ или его части, на которые возникло сервитутное право
					Возникновение	Прекращение	
	1	2	3	4	5	6	7
	1	*Частная собственность*	*Гладков Алексей Иванович* проживающий по адресу: г.Энск, ул.Пушкина 13, паспорт VII -АН 625225 ОВД Первомайского РИК г. Энска 28.01.1980 г., дата рождения 28.01.1942г.		16.01.2000-001		

5	Сведения о сделке:				
5.1	Учетный номер сделки в ГЗК *1-У-2000-01*	5.2	Возникновение прав зарегистрировано на участки: *61:44:010238:0006*	5.3	Прекращение прав зарегистрировано на участки:

6	Наличие обременений и ограничений: ☐	7	Регистратор 16.01.2000 Сидоров С.С. (дата, подпись, ФИО) МП
8	Введен в качестве листа ЕГРЗ Ф.1.2.2 № _____	9	Лист ЕГРЗ № _____ ввел _____ (подпись)

Землеустроительное дело

Ответим на все ваши вопросы:

тел.: 8 912 627-28-99 (с 12:00 до 20:00 по моск. времени)

e-mail: zemdelo@mail.ru

О программе:

- **Возможности версии 8.1**
- Обновление до версии 8.1
- Пробная версия
- Цена и как купить
- Как работает:
  - Участки
  - Данные
  - Документы
- Руководство пользователя
- Вопросы и ответы

О разработчике:

- Контакты
- Наши клиенты

"Лучшее из того, что есть на рынке".

— по отзывам многих клиентов

Зем.дело 8.1: межевой и технический план

«Землеустроительное дело» 8.1 XML - это самая **удобная в работе и простая в освоении** программа для быстрого оформления **межевых и технических планов**, а также всей остальной землеустроительной документации.

Новые версии XML-схем

В июне 2016 года Росреестр вводит новую версию XML-схемы для межевых планов - **XML 06**.

Мы работаем над обновлением программы, в ближайшее время оно будет выпущено, и будет **бесплатным** для всех пользователей.

Рассылка обновления будет автоматически всем клиентам по электронной почте.

Спасибо, что пользуетесь нашей программой!

Нас выбрали землеустроители уже в 81 регионе России

(информация на июнь 2016 г.)

На рынке ПО для землеустройства с 2005 г.

Попробуйте программу в работе бесплатно >>

> Попробовать в работе

> Купить

> Обновить до 8.1

http://www.zemdelo.ru/

Возможности программы

- ✓ формирует межевые планы **в бумажном виде** и в форме **электронного документа в формате XML**,
в соответствии со всеми последними требованиями Росреестра, **с учетом изменений** в приказе № 412 (согласно приказу Минэкономразвития РФ **№ 32**)

- ✓ межевые планы в формате XML формируются как в **версии 04**, так и в **версии 03**, по вашему выбору

- ✓ XML-файлы корректно формируются на **все виды работ**:

  - **Образование ЗУ** путем раздела, объединения, выдела, перераспределения, раздела с измененным ЗУ, образование из земель
  - **Уточнение ЗУ** и частей ЗУ
  - Образование **частей ЗУ**
  - Все виды работ + **уточнение смежных ЗУ**
  - Работа с **измененными ЗУ**
  - Работа с **многоконтурными ЗУ**
  - Работа с **едиными землепользованиями**

- ✓ все XML-файлы **успешно проходят ГКУ**, все многократно проверено на практике, все выявленные ошибки исправлены

- ✓ в комплекте **детальная инструкция** по правильному заполнению данных для XML-файлов, перечислены все данные, которые выгружаются в XML, с рекомендациями по их правильному заполнению

- ✓ формируемые XML-файлы автоматически **проверяются на корректность**, в случае неправильного заполения каких-то полей программа просто не позволяет выгрузить XML

- ✓ бесплатная оперативная **техническая поддержка** (всегда готовы проконсультировать вас по телефону или электронной почте по всем нюансам работы с программой, а также помочь в случае возможных приостановок или отказов из-за XML и не только)

- ✓ формирует **технические планы** на здания, сооружения и помещения
согласно приказам 403, 583, 693 Минэкономразвития РФ, **в бумажном виде и в формате XML**

- ✓ также формирует межевые и технические планы в форматах Word и PDF

- ✓ отлично работает с **многоконтурными** земельными участками

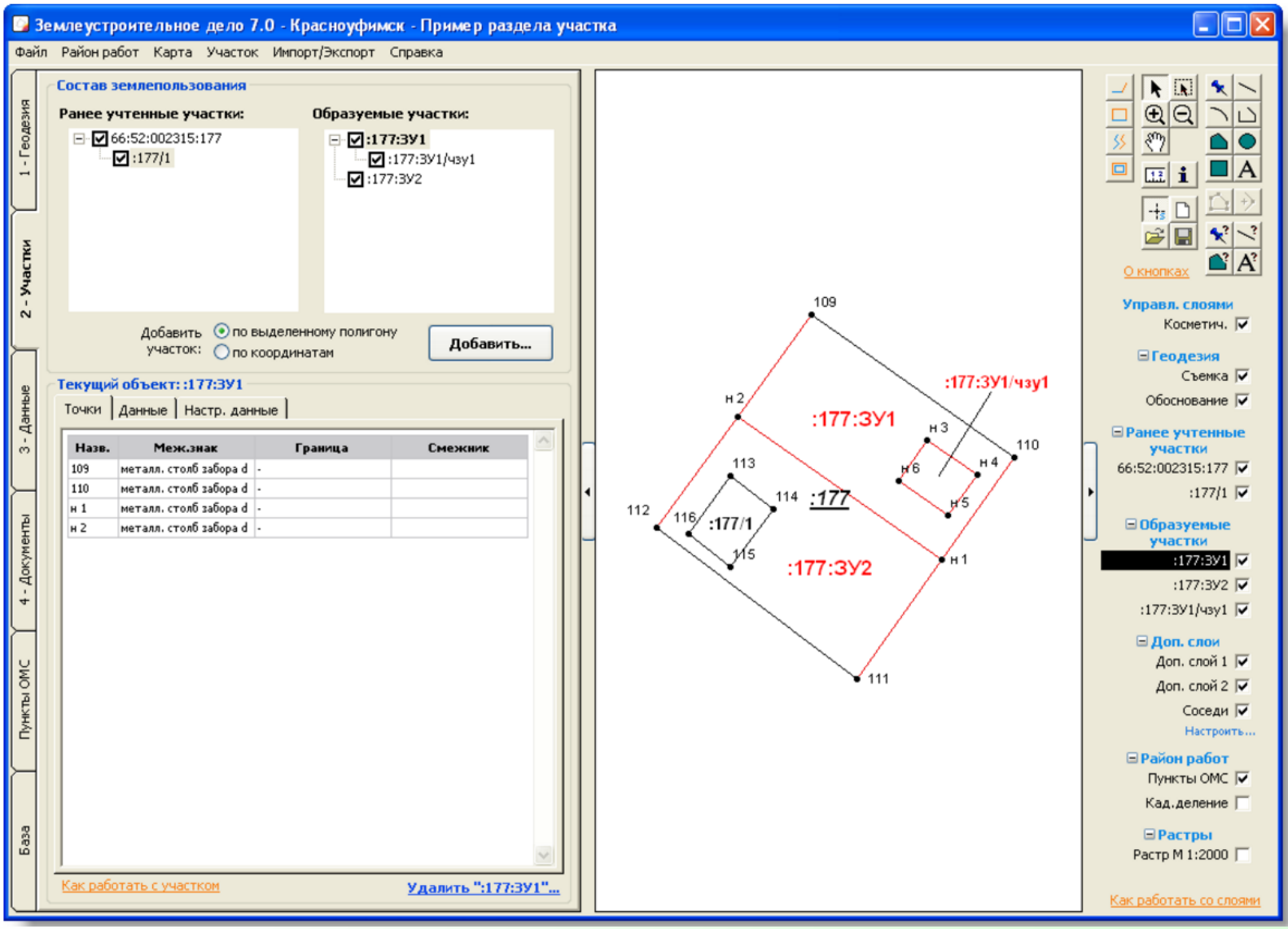
- ✓ формирует **Проекты межевания земельных участков**
(для выдела участков в счет долей из земель с/х назначения)

- ✓ формирует всю остальную необходимую землеустроительную документацию
(**все шаблоны легко настраиваются**)

О программе:
Возможности версии 8.1
Обновление до версии 8.1
Пробная версия
Цена и как купить
Как работает:
Участки
Данные
Документы
Руководство пользователя
Вопросы и ответы

О разработчике:
Контакты
Наши клиенты

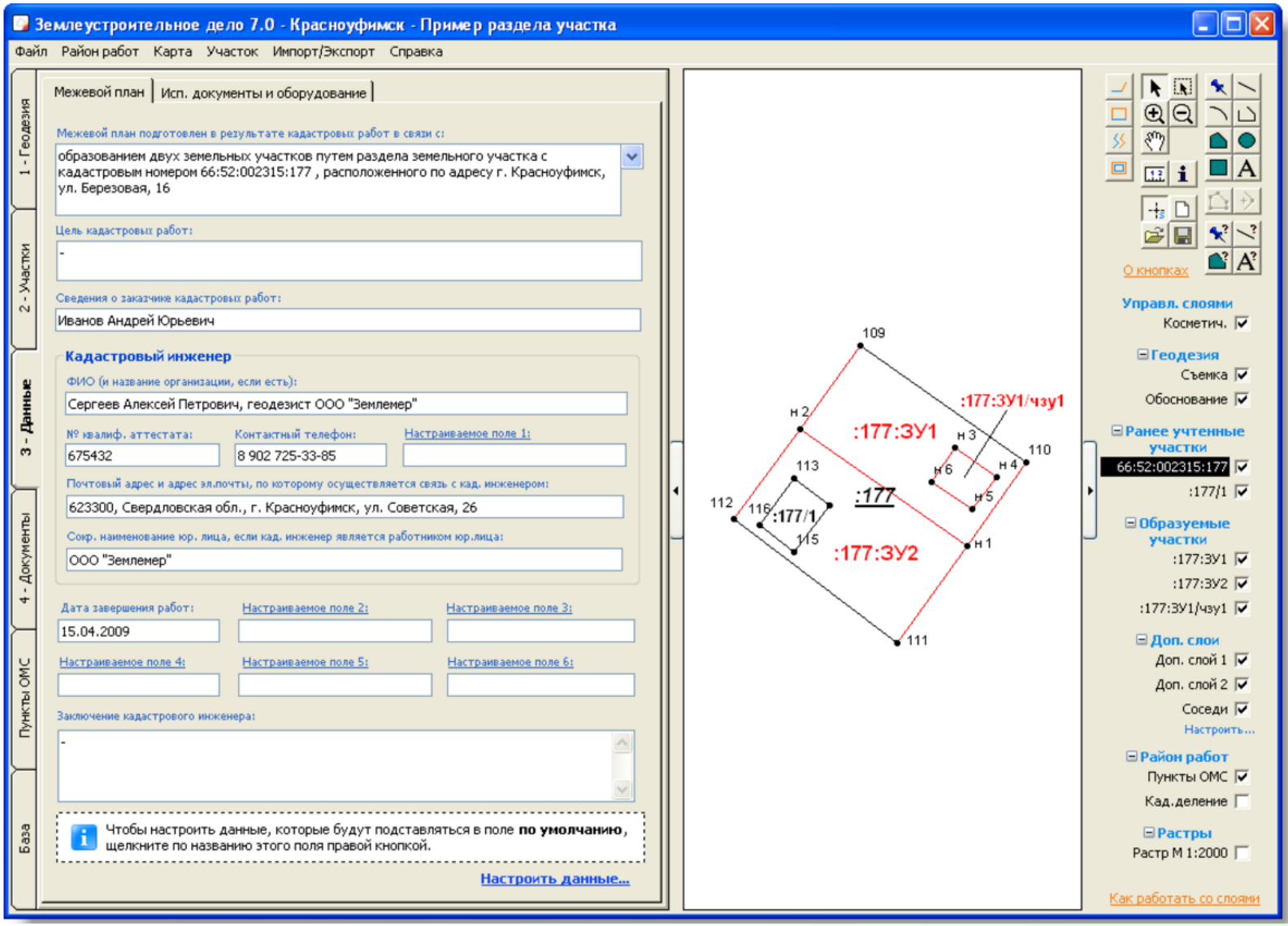
Вкладка **«Участки»**. Вся работа с участками происходит здесь. Сверху наглядная схема состава всех участков, ниже на вкладках - ввод описаний точек и данных по участкам. Справа панель для работы с картой - инструменты для рисования и очень удобное управление слоями. Подробнее...



О программе:
Возможности версии 8.1
Обновление до версии 8.1
Пробная версия
Цена и как купить
Как работает:
Участки
Данные
Документы
Руководство пользователя
Вопросы и ответы

О разработчике:
Контакты
Наши клиенты

Вкладка «**Данные**». Здесь вы будете вводить общие данные межевого плана. Предусмотрены настраиваемые поля для произвольного использования в своих шаблонах. Всем полям можно установить значения по умолчанию.

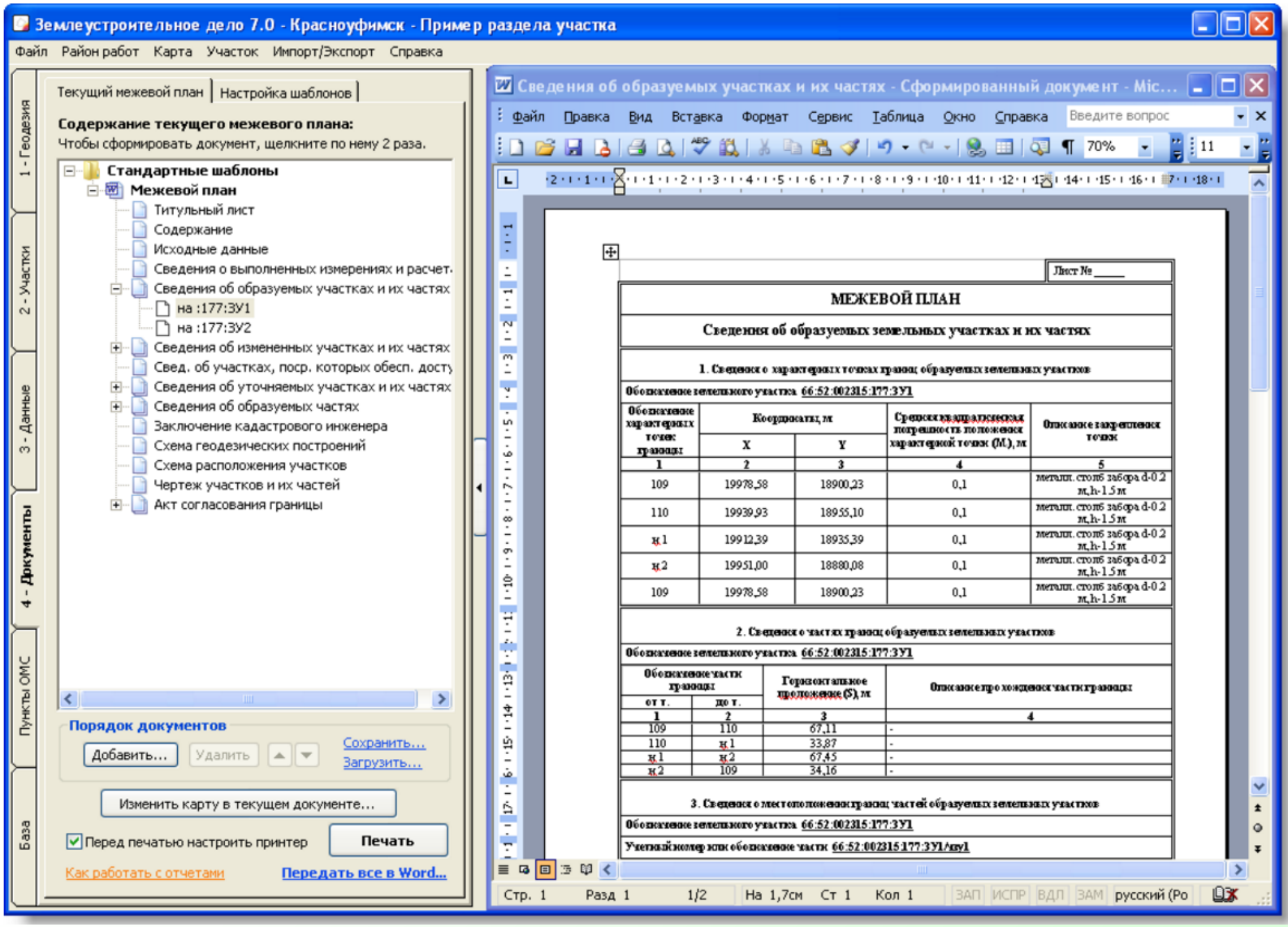


О программе:
Возможности версии 8.1
Обновление до версии 8.1
Пробная версия
Цена и как купить
Как работает:
Участки
Данные
Документы
Руководство пользователя
Вопросы и ответы

О разработчике:
Контакты
Наши клиенты

Вкладка «**Документы**». Выберите из списка нужный документ и он тут же сформируется в удобно встроенном в интерфейс Word'е. При необходимости документ можно тут же подкорректировать, причем все изменения сохранятся в рабочем файле.

На этой же вкладке **настраиваются шаблоны**, путем простого редактирования Word'овских документов.



Государственный кадастр недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О государственном кадастре недвижимости»
от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

№ 221-ФЗ

Государственный кадастр недвижимости – это свод документов, официальной информации, который отвечает на четыре основных вопроса: «Что это? Чьё это? Сколько это стоит? И где это располагается?».

Глава Роснедвижимости Михаил Мишустин
Интервью Российской газете 16 ноября 2006 г.

- ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» от 29.07.*1998* г. №135-ФЗ
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.*1999* № 945 «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ»
- «ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ» утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 8.04.*2000*
- МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 6.03.*2002* № 568-р (в редакции Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002)
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ «ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» (ФСО №4) утверждён Приказом Минэкономразвития России № 508 от 22.10.*2010*

Государственная кадастровая оценка земель

- ***Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»*** Государственному комитету по земельной политике предписывалось провести в 1999-2001 гг. государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории России для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

- ***«Правила проведения государственной кадастровой оценки земель» утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 8 апреля 2000 г.*** *(с изменениями и дополнениями)*

Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории РФ для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке…

№ 316

- Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.
- Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет.
- Государственная кадастровая оценка земель ***основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.***

Категории
Угодья

- Государственная кадастровая оценка ***земель городских и сельских поселений***, ***садоводческих, огороднических и дачных объединений*** осуществляется на основании статистического анализа ***рыночных цен*** и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.
- Государственная кадастровая оценка ***сельскохозяйственных угодий*** вне черты городских и сельских поселений и ***земель лесного фонда*** осуществляется на основе ***капитализации расчётного рентного дохода***.
- Государственная кадастровая оценка ***иных категорий земель*** вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе ***капитализации расчётного рентного дохода*** или исходя из ***затрат***, необходимых для воспроизводства и (или) ***сохранения и поддержания ценности их природного потенциала***.

№ 316

- В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.
- Оценочной зоной признаётся часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.
- По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.
- Государственная кадастровая оценка земель осуществляется с учётом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки вносятся в государственный земельный кадастр.

Методики государственной кадастровой оценки земель

- «МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ»
- «МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ»
- ------«Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда»
- «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА»
- «МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЕЛЬ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ»
- ---«МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ»
- --------«МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» (2005, 2011)
- «МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» (2010)

- ***«МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ»***

Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39

- Методические указания позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населённых пунктов для различных ***видов разрешённого использования (Перечень земельных участков)***
- Кадастровая стоимость земельных участков:

➢ рассчитывается на основе построения статистических моделей (с учётом факторов стоимости и ***рыночной информации***);

➢ рассчитывается путём индивидуальной оценки их ***рыночной стоимости***;

➢ рассчитывается путём умножения минимального для данного населённого пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков на площадь земельных участков;

➢ не рассчитывается и ***устанавливается*** равной одному рублю за земельный участок (улиц, проспектов, площадей и т.п.; под водными объектами, набережными и т.п.)

- ***«МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ»***

  Приложение к Приказу Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307

- Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется (отдельно для садоводческих и огороднических объединений; дачных объединений) путём определения 1) удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;
  2) кадастровой стоимости земельных участков объединений.
- Порядок определения удельных показателей кадастровой стоимости земель объединений устанавливается исходя из достаточности информации о ***рыночных ценах*** и (или) ***рыночной стоимости*** земельных участков.

- ***«МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА»***

*Утверждена Приказом Росземкадастра от 17.10.**2002** № П/336*
*(Приказ Минэкономразвития РФ от 15.03.**2010** № 96*
«О признании не подлежащим применению приказа… № П/336)
***Лесной кодекс РФ** от 4.12.**2006** № 200-ФЗ (с изменениями и дополнениями):* ГКО лесных участков проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности

- Базируется на определении кадастровой стоимости путём ***капитализации расчётного рентного дохода***, получаемого в результате хозяйственного использования этих земель.
- Оценка проводится по оценочным зонам и субъектам РФ, по лесхозам, а также участкам лесхозов с учётом одного вида лесопользования – заготовки древесины.
- Расчётный рентный доход представляет собой сумму годового дифференциального и годового абсолютного рентных доходов. Дифференциальный рентный доход рассчитывается с учётом оценочной продуктивности и цены производства древесины. Абсолютный рентный доход устанавливается на основе кадастровой стоимости 1 гектара худших сельхозугодий РФ (860 руб. за 1 га). Срок капитализации принимается равным 50 годам.

- ***«МЕТОДИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЛЕСОВ»***

Утверждена Приказом Федеральной службы лесного хозяйства России от 10.03.2000 № 43

- ***Кадастровая стоимость*** участков земель лесного фонда – это капитализированный рентный доход, рассчитанный для оцениваемых участков за бесконечный промежуток времени при их рациональном использовании.
- Оценка лесных земель производится с учетом многофункциональной роли лесов.
- Величина кадастровой стоимости отдельных участков лесных земель равного размера, равного качества, местоположения и целевого назначения будет одинаковой независимо от того, имеются или отсутствуют в момент проведения оценочных работ на земельных участках ***лесные насаждения***, так как последние ***оцениваются отдельно***.
- Кадастровая стоимость лесных земель определяется как разница между суммарным валовым капитализированным ***доходом от всех видов лесопользования*** и капитализированными ***расходами*** лесного хозяйства ***по лесовосстановлению*** 1 га леса.

- ***«МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА»***

Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 мая 2005 г. № 99

- Различают ***шесть групп*** земельных участков.
- Кадастровая стоимость земельных участков, занятых обособленными водными объектами, устанавливается равной их ***рыночной стоимости***.
- Кадастровая стоимость земель водного фонда остальных групп определяется на основе ***кадастровой стоимости других земель*** в пределах территории того же административного района – кадастровой стоимости земельных участков ***сельскохозяйственного назначения*** (средней или минимальной), кадастровой стоимости земельных участков ***промышленности и иного специального назначения***, кадастровой стоимости земельных участков ***садоводческих, огороднических и дачных объединений*** или кадастровой стоимости земельных участков ***особо охраняемых территорий и объектов***.

- ***«МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЕЛЬ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ»***

  Утверждена Приказом Росземкадастра от 20.03.2003 № П/49

- ***Группировка земель***.
- Кадастровая стоимость участков земель, предоставленных для разработки полезных ископаемых, для размещения объектов энергетики, ж/д и автомобильных дорог, каналов, размещения трубопроводов, линий связи и радиофикации, рассчитывается на основе ***кадастровой стоимости земельных участков*** другой категории или вида использования, ***граничащих*** с оцениваемыми.
- Кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения организаций, учреждений и объектов Вооруженных Сил РФ, для создания запасов в государственных резервах и т.п., рассчитывают исходя из минимальных значений удельных показателей ***кадастровой стоимости земельных участков наиболее близких по функциональному назначению*** к оцениваемым в пределах того же административного района.
- Остальные земли этой категории оцениваются в соответствии с их ***рыночной стоимостью***.

- ***«МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ»***

  Утверждены Приказом Минэкономразвития России

  от 23.06.2005 № 138

- ***Два различных подхода***.

- Кадастровая стоимость земель рекреационного назначения, лечебно-оздоровительных местностей и курортов определяется на основе ***рыночной стоимости земельных участков***.

- ***«МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ»***

  Согласована с МПР России, Минэкономразвития России, МНС России и направлена на государственную регистрацию в Минюст России

- Земли ООПТ, земли природоохранного назначения, пригородных зелёных зон, историко-культурного назначения, земельные участки с находящимися на них учебно-туристическими тропами и трассами, особо ценные земли оцениваются исходя из значений удельных показателей ***кадастровой стоимости земельных участков*** категории или вида использования ***наиболее близких по функциональному назначению*** к оцениваемым земельным участкам и видов угодий, занимающих наибольший удельный вес. В расчётах применяют ***коэффициент ценности экосистем*** и ***коэффициент уникальности биоразнообразия*** для преобладающего на земельном участке типа экосистемы.

- ***Методика по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения*** – первая, принятая в 2001 г. и утвержденная Росземкадастром.
- Методика была основана на расчете ***базовых фактических показателей*** (т.е. ***оценка фактически достигнутого уровня производства***, а не земель по уровню плодородия) ***на уровне субъектов РФ*** для сельскохозяйственных угодий (подход отрицает оценку по наилучшему, наиболее эффективному использованию земли).
- Для всех субъектов была взяты ***единые коэффициенты капитализации*** (3%) ***и рентабельности*** (7%).
- Не учтено влияние климатических условий и рельефа.
- Дифференциация базовых показателей по земельным участкам была основана на показателях плодородия, технологических свойствах и местоположении.
- По методике проведено 2 тура оценочных работ – 2002 и 2007 гг.
- 3 тура оценки земель в РФ: ***2001-2006; 2007-2010; 2011-2015.***

МЕТОДИКА 1

Из лекции П.М. Сапожникова

- ***«МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»***

Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445

- В организационно-методическом плане: используется одноэтапный подход (только земельный участок).
- В методологическом плане:
- используются показатели ***нормативной продуктивности*** (исходя из свойств почв) и ***нормативных затрат*** (на основе технологических карт);
- проводится определение ***наилучшего и наиболее эффективного использования*** земельного участка по текущему виду землепользования – создание оптимального севооборота на основе возможного (по агроклиматическим параметрам) перечня выращиваемых с/х культур с учётом максимальной доходности и при условии соблюдения экологических требований;
- расчёт показателей прибыли предпринимателя и коэффициента капитализации проводится ***в субъекте РФ***.

МЕТОДИКА 2

Из лекции П.М. Сапожникова

- ***Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости земель следующих <u>видов использования</u>:***

1. Земли с/х назначения ***Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель:*** да, занятые залежами ой кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, ан ***капитализация земельной ренты*** ний, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.
2. Земли с/х назначения, малопр ***рыночная стоимость*** но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.
3. Зем ***метод эталонного участка – рыночная стоимость*** иями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
4. Зем ***рыночная стоимость*** занятые водными объектами и используемые для предприним ***стоимость земель лесного фонда***
5. Земли с/х назначения, на которых располагаются леса.
6. ***минимальная стоимость земель1 для субъекта РФ*** числе болота, нарушенные алками, оврагами, песками.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения первой группы:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них;
- определение всех с/х культур, возможных к выращиванию;
- выбор допустимых чередований посевов;
- определение нормативной урожайности и рыночной цены каждой с/х культуры;
- Данные почвенных обследований (почвенный очерк, почвенная карта),
- Материалы агроклиматического районирования территории субъекта РФ.
- Прогнозируемая цена реализации каждой с/х культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации за трех-пятилетний период.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения первой группы:

- расчёт валового дохода и затрат на единицу площади для каждой с/х культуры и каждого севооборота;
- расчёт затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота;
- расчёт в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота и максимального значения удельного показателя земельной ренты;
- Технологические карты и среднегодовые рыночные цены за трех-пятилетний период.
- Статистические данные о распределении прибыли между правообладателем земель с/х назначения и предпринимателем по отрасли в соответствующем субъекте РФ.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения первой группы:

- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчёт удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности и удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка.
- Среднерыночное соотношение земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель с/х назначения.

Порядок определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

- Формирование Перечня земельных участков в составе земель с/х назначения.
- Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель с/х назначения.
- Расчёт кадастровой стоимости земельных участков в составе земель с/х назначения.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путём суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель1-6 и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.

- ***КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА*** проводится путём присвоения им значений удельных показателей ***кадастровой стоимости земель по видам угодий***, входящих в состав налогооблагаемых категорий (сельскохозяйственные угодья, лесные земли) ***с учётом понижающего коэффициента***.
- Оценка земель запаса проводится:

➢ в связи с измерением статуса земли;

➢ при выведении её из данной категории земель;

➢ при совершении сделок с участком;

➢ в связи с изменением целевого назначения земельного участка;

➢ в связи с расширением или пополнением земель других категорий;

➢ в иных целях.