#### МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАР<mark>СТВЕННОЕ</mark> ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» (ФГОУ ВПО ОМГАУ)

#### ИЛЛЮСТРАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ К ДОКЛАДУ

# "МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МЕТОДАМИ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ИХ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ"

(14 декабря 2011 г.)

**Махт В.А.** канд. экон. наук, профессор, заведующий кафедрой земельного кадастра и права ОмГАУ, заслуженный землеустроитель России

Руди В.А. канд. экон. наук, доцент, почетный землеустроитель России

Осинцева Н.В. канд. экон. наук, доцент

#### Методическое обеспечение ГКОЗ



#### Методические и нормативно-технические документы



Методические указания по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения



Технические указания по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения



Программа автоматизации оценки земель (Единый программный комплекс или частные программные модули)



Типовая структура отчета о выполнении работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории субъекта РФ





Методическое пособие по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения



Методическое пособие по экспертизе отчета о выполнении работ по определению кадастровой стоимости земельных участков



Обучение оценщиков, работников территориальных Управлений Росреестра и заказчика ГКОЗ на семинарских занятиях с выдачей свидетельства о повышении квалификации

#### <u>Основные требования, предъявляемые к подготовке</u> <u>методических и технических указаний по ГКОЗ СХН</u>

- 1. Модернизация ГКОЗ сельскохозяйственного назначения сближение, совмещение методики определения кадастровой и рыночной стоимости земельных участков;
- 2. Полное, безусловное соблюдение Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки;
- 3. Определение кадастровой стоимости земельных участков методами массовой оценки их рыночной стоимости в соответствии с ФСО №4;
- 4. Единство методики и базовых нормативов для массовой и единичной оценки рыночной стоимости земельных участков в субъекте РФ;
- 5. Возможность применения методики, нормативов и показателей кадастровой = рыночной оценки земель для целей защиты особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий и обоснования перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в другую категорию

#### **Методические указания по ГКОЗ СХН**

Формирование перечня земельных участков (не отличается от предыдущей методики)

Группировка земель в составе земельных участков

Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ

Определение кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Анализ кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в субъекте РФ

## **Группировка видов земель в составе земельных участков**

I группа – сельскохозяйственные угодья
II группа – земли, занятые дорогами, проездами, зданиями, строениями, сооружениями и другими объектами, предназначенными для обеспечения хозяйственной деятельности
III группа – земли, занятые водными объектами, болотами, используемые специализированными предприятиями для предпринимательской деятельности
IV группа – прочие виды земель, не предназначенные и непригодные для использования в сельскохозяйственном производстве

#### Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий

1. Оценка земельных участков по рентообразующим факторам

2. Сбор и анализ информации об использовании земель

- 3. Разработка базовых нормативов для оценки сельскохозяйственных угодий
  - 4. Разработка моделей оценки сельскохозяйственных угодий в соответствии с ФСО №4

1. Плодородие сельскохозяйственных угодий по его влиянию на выход продукции и специализацию производства



2. Специализация производства на земельных участках

3. Местоположение земель по влиянию на транспортные издержки и специализацию хозяйств

#### Оценка плодородия сельскохозяйственных угодий земельных участков

### Варианты оценки в баллах плодородия:

- 1. На основе оценки плодородия земель при предыдущем туре ГКО3:
- по индивидуальному плодородию почв;
- по среднему баллу плодородия в границах бывшего хозяйства.

- 2. Новая оценка индивидуального плодородия сельскохозяйственных угодий по Техническим указаниям:
- вновь выделенных земельных участков;
- в порядке уточнения предыдущей оценки земельных участков.

## Сбор исходной информации и разработка базовых нормативов

- 1. Информация об использовании сельскохозяйственных угодий земельных участков и о производстве на них сельскохозяйственной продукции по форме прил.1;
- 2. Информация о производстве сельскохозяйственной продукции в муниципальных районах субъекта РФ (оценочной зоне) по форме прил.2;
- 3. Анализ реализации сельскохозяйственной продукции и разработка базовых нормативов для оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ (оценочной зоне) по примеру прил. 3. Анализируется по данным прил. 2;
- 4. Разработка базовых шкал дифференциальной земельной ренты по плодородию почв сельскохозяйственных угодий по примеру прил. 4.

#### Разработка шкал-моделей для оценки сельскохозяйственных угодий

- 1. Анализ зависимости объемов реализованной продукции от плодородия земель и специализации хозяйств в субъекте РФ (оценочной зоне) по примеру прил. 5. Анализируется по данным гр. 4, гр. 22 и гр. 23 прил. 1;
- 2. Шкала-модель продуктивности сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ, оценочной зоне (шкала аналитического назначения):
  - по фактическим данным по примеру прил. 6;
  - оформленная расчетно-конструктивным методом (прил. 7).
- 3. Шкала-модель дифференциальной земельной ренты по примеру прил. 8;
- 4. Обоснование коэффициента (срока) капитализации земельной ренты (К<sub>к</sub>) и норматива минимальной земельной ренты (МР, руб./га);
- 5. Шкала-модель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по форме, аналогичной прил. 8. Шкала разрабатывается путем увеличения земельной ренты по нормативу капитализации ренты.

## **Определение кадастровой стоимости земельных участков**

Определение дифференциальной земельной ренты сельскохозяйственных угодий (Д $P_i$ , руб./га) в составе земельного участка по формуле (4) проекта Методических указаний или по шкале-модели (прил. 8)

Оценка местоположения земельного участка ( $\Delta P_{mi}$ , руб./га) по формуле:  $\Delta P_{mi} = (C_0 - C_i)^* H_0$ , где  $C_0$ ,  $C_i$  – стоимость перевозок продукции и промышленных товаров в среднем по субъекту  $P\Phi$  (оценочной зоне) и i-му земельному участку

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий земельного участка (УПКС СХУ, руб./га) по формуле:

ΥΠΚC CXY = (ДP<sub>i</sub> + MP + ΔP<sub>mi</sub>) : K<sub>κ</sub>

Определение УПКС земель III группы в составе земельного участка методами рыночной оценки и минимальной кадастровой стоимости

Определение кадастровой стоимости земельного участка:
- расчет средневзвешенного УПКС групп земель в составе земельного участка;
- расчет кадастровой стоимости земельного участка
умножением УПКС на его площадь

### Анализ кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Анализируется в среднем по субъекту РФ, оценочной зоне д**инамика** за I тур ГКОЗ (2001 г.), II тур (2006 г.) и по настоящей методике:

- дифференциальной земельной ренты сельскохозяйственных угодий;
- коэффициента капитализации земельной ренты;
- кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий (базовые, по муниципальным районам и земельным участкам);
- рентабельности сельскохозяйственного производства и инфляции за указанные периоды.

Определяется структура кадастровой стоимости земель четырех групп видового использования.

#### Организация внедрения методических указаний

- **1.** Проведение производственной апробации проекта методики и технологии ГКОЗ СХН в 3-х субъектах РФ различных природно-климатических условий.
- 2. Создание при Управлении оценки объектов недвижимости Росреестра методического совета специалистов по обсуждению проекта и результатов апробации Методических и Технических указаний и других средств методического сопровождения ГКО3.
- 3. Создание при кафедре земельного кадастра и права ОмГАУ центра профессионального обучения оценщиков, методического сопровождения и экспертизе отчетов оценщиков по ГКОЗ СХН в субъектах РФ.
- 4. Подготовка проектов Методических указаний по:
- единичной оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- обоснованию перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель;
- защите особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий;
- определению размера земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей с учетом плодородия и местоположения.