

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего профессионального образования  
«Пермская государственная сельскохозяйственная академия  
имени академика Д.Н. Прянишникова»

Факультет землеустройства и кадастра  
Кафедра земельного кадастра

Желясков А.Л., Поносов А.Н., Осокина Н.В.

# **КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

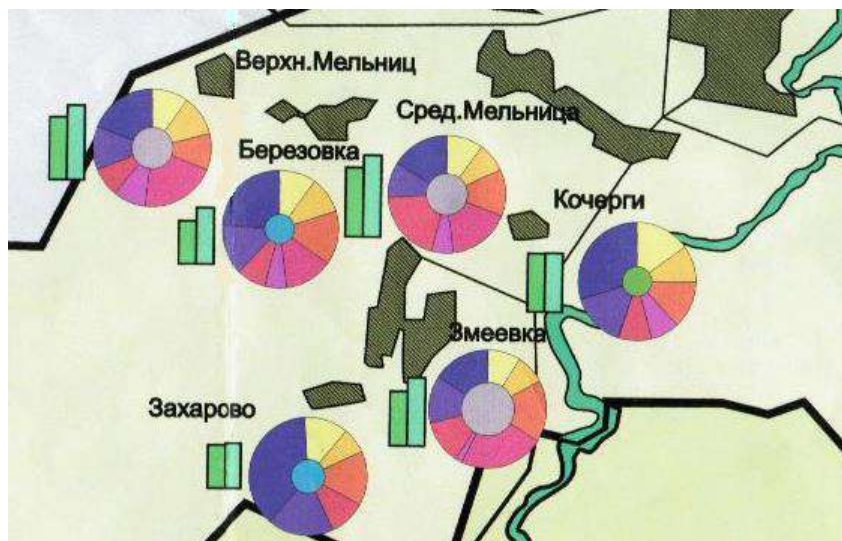
*Учебно-методическое пособие по выполнению курсового проекта  
для студентов*

*обучающихся по специальностям:*

*120302 «Земельный кадастр»*

*120303 «Городской кадастр»*

*080203 «Экономика и управление на предприятии (в оценке недвижимости)»*



Пермь  
ФГБОУ ВПО «Пермская ГСХА»  
2011

ББК 65.281:65.223:65.441.356  
УДК 333  
Ж 529

Желясков А.Л., Поносов А.Н., Осокина Н.В. Кадастровая оценка земель населенных пунктов муниципального образования (Текст): Учебно-методическое пособие по выполнению курсового проекта (дополненное и переработанное) для студентов факультета землеустройства и кадастра по специальностям 120302 «Земельный кадастр», 120303 «Городской кадастр», 080203 «Экономика и управление на предприятии (в оценке недвижимости)» М-во с. - х. РФ, ФГОУ ВПО «Пермская ГСХА».- Пермь: Изд-во ФГОУ ВПО «Пермская ГСХА, 2010.-70с.;

Рецензент: Кригер В.Г. главный инженер ФГУП Федеральный кадастровый центр «Земля» Пермский филиал

Допущено учебно-методическим объединением вузов Российской Федерации по образованию в области землеустройства и кадастров в качестве учебно-методического пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 120700-«Землеустройство и кадастры» и специальностям: 120302- «Земельный кадастр», 120303- «Городской кадастр».

(Протокол №12-12 от 16 мая 2012г.)

Учебно-методическое пособие подготовлено в соответствии Государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования. Содержит методику кадастровой оценки земель под индивидуальной жилой застройкой, основанную на учете социально- экономического потенциала территорий населенных пунктов и сложившихся факторов ценообразования на земельном рынке. Предназначено для студентов специальностей 120302 «Земельный кадастр», 120303 «Городской кадастр», 080203 «Экономика и управление на предприятии (в оценке недвижимости)».

Рассмотрено и рекомендовано к изданию методической комиссией факультета землеустройства и кадастра ФГОУ ВПО «Пермская ГСХА» (протокол № 2 от 22 октября 2010 г.)

## Содержание

Общие положения	4
1 Содержание и методика выполнения курсового проекта	5
2 Порядок проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов	6
3 Характеристика и анализ объекта оценки	10
3.1 Общие сведения о муниципальном образовании (районе)	10
3.2 Хозяйственная значимость и размеры населенных пунктов	10
3.3 Характеристика паспортов населенных пунктов	12
3.4 Анализ рынка земельных участков индивидуальной жилой застройки	14
4 Балльная оценка земель населенных пунктов	15
4.1 Расчет баллов за местоположение	16
4.2 Расчет баллов за инженерную инфраструктуру	20
4.3 Расчет баллов за социальную инфраструктуру	24
4.4 Расчет баллов за производственную инфраструктуру	32
4.5 Расчет баллов за размещение (локализацию) населенных пунктов	33
4.6 Расчет баллов за тенденцию изменения численности населения	35
4.7 Расчет баллов за экологическое состояние территории	39
4.8 Расчет баллов за инженерно-геологические условия строительства	40
4.9 Расчет баллов за наличие исторических объектов, памятников культуры, рекреационных и заповедных территорий	41
5 Отбор и обоснование факторов, влияющих на цену земли под индивидуальной жилой застройкой, на основе корреляционного анализа	42
6 Оценка степени влияния ценообразующих факторов земель населенных пунктов	46
7 Расчет совокупного балла ценности земель населенных пунктов	49
8 Определение кадастровой стоимости земель индивидуальной жилой застройки	53
Список рекомендуемой литературы	56
Приложение	57

## Общие положения

Стоимостная оценка земель является составной частью государственного кадастра недвижимости и проводится для информационного обеспечения регулирования земельных отношений.

Наибольшее число имущественных и экономических интересов, связанных с использованием земли и иной недвижимости, сосредоточено в населенных пунктах, для которых земельно-оценочные работы носят повышенную актуальность.

Согласно ст. 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов устанавливает денежное выражение ценности земельного участка в границах кадастровой учетной единицы в зависимости от вида разрешенного использования.

Кадастровая оценка по своей сути представляет собой экономическую оценку, поскольку конечная цель той и другой – денежное представление о стоимости земли.

В предлагаемых методических указаниях излагается учебная методика кадастровой оценки земельных участков под индивидуальной жилой застройкой в составе земель населенных пунктов, основанная на учете социально-экономического потенциала каждого населенного пункта и сложившихся факторах ценообразования на земельном рынке муниципального образования.

Цель методических указаний – создание системы знаний о ценообразующих факторах стоимостной оценки земель населенных пунктов на основе кадастровой информации, оказание практической помощи студентам в выполнении курсового проекта по кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Проведение в работе сложных статистических расчетов предполагает знания некоторых специализированных программ, выполняемых с помощью ЭВМ.

Методические указания составлены для студентов факультета землеустройства и кадастра, изучающих курс «Экономическая оценка земли», «Земельный кадастр», «Оценка стоимости земли», выполняющих курсовой проект по кадастровой оценке земель населенных пунктов, студентов-дипломников.

## 1 Содержание и методика выполнения курсового проекта

Курсовой проект по дисциплинам «Экономическая оценка земли», «Земельный кадастр», «Оценка стоимости земли» выполняется студентом самостоятельно, согласно индивидуальному заданию. Для выполнения курсового проекта студент получает объект оценки (населенные пункты в границах сельских поселений) и исходные данные по оцениваемым населенным пунктам (результаты паспортизации населенных пунктов).

Основной исходный материал выдается преподавателем. Часть статистического и справочного материала находится в приложении данных методических указаний.

Выполнение курсового проекта проводится в порядке последовательного исполнения следующих заданий:

- 1) Характеристика и анализ объекта оценки (выписка необходимых данных из паспортов населенных пунктов, подготовка планово-картографического материала);
- 2) Проведение балльной оценки земель населенных пунктов по отдельным группам факторов;
- 3) Отбор и обоснование факторов, влияющих на цену земельных участков под объектами индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на основе проведения корреляционного анализа (выполняется на ЭВМ);
- 4) Расчет совокупных баллов ценности земель населенных пунктов;
- 5) Определение кадастровой стоимости земель под индивидуальной жилой застройкой с использованием данных земельного рынка;
- 6) Оформление расчетно-пояснительной записки и планово-картографического материала.

Для выполнения земельно-оценочной работы студенту выдаются исходные материалы:

- 1) Задание на проведение оценки;
- 2) Карта оцениваемых населенных пунктов района в границах сельских поселений М 1: 50000 или М 1: 25000;
- 3) Паспорта населенных пунктов;
- 4) Сведения о рыночной цене земли в населенных пунктах района;
- 5) Крупные водные объекты и леса рекреационного значения на территории района.

## 2 Порядок проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов

При оценке земель населенных пунктов муниципального образования (района) следует рассматривать совокупность населенных пунктов не в качестве разрозненных объектов, а в системе расселения, образованной в результате единства административных, производственных, культурных, бытовых, исторических и иных связей. Только в этом случае возможно сопоставление, сравнение и оценка земель. Населенные пункты, включаемые в систему, значительно различаются по уровню благоустройства, размещению, другим факторам, создающим дифференциацию цен на землю. Учет особенностей взаимного влияния населенных пунктов, функционирования и перспективы развития населенных пунктов в единой системе, позволяет дать объективную оценку земель населенных пунктов.

Следует учитывать и особенности функционирования земли в населенных пунктах, где земельные участки представляют, прежде всего, пространственный объект, обладая которым собственник получает и использует доход, создаваемый средой деятельности и обитания (территорией населенного пункта).

Цена земли в населенном пункте состоит из основной части (А), соответствующей стоимости земли в населенном пункте, имеющем наихудшие (безрентные) условия и дополнительной (ΔА), представляющей собой стоимость за более лучшие условия. Величина ΔА в каждом населенном пункте будет разной, и зависит от наличия дополнительных ценообразующих факторов (местоположение, инфраструктура и другие улучшения, произведенные на земле).

Целью оценки является выявить те факторы, которые оказывают дополнительное влияние на цену земли, оценить степень их влияния на конечный результат.

**Кадастровая оценка земель населенных пунктов** – это оценка потребительной стоимости земельных участков населенных пунктов в границах единиц кадастрового учета (кадастровый блок, квартал, участок).

**Кадастровая стоимость** – стоимость в денежном выражении, получаемая в результате кадастровой оценки.

Рассматриваемая методика определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов построена на балльной оценке существующих показателей ценности территории конкретного населенного пункта по факторам, объединенных в группы. Общая (суммарная) ценность земель населенных пунктов выражается совокупным баллом, величина которого определяется с учетом вклада каждой группы факторов в формирование стоимости земли. На основе совокупного балла, при наличии информации о рыночных ценах земли в отдельных населенных пунктах, производится расчет кадастровой стоимости земли каждого населенного пункта муниципального образования в разрезе видов разрешенного использования.

Преимуществами данного метода оценки являются:

- возможность определения кадастровой стоимости земли в любом населен-

ном пункте в условиях массового отсутствия информации о рынке земли, так как стоимость рассчитывается путем сравнения ценности территории базового населенного пункта с природно-экономическими и социальными условиями конкретного населенного пункта;

- методика балльной оценки позволяет не только сопоставить и совместить разнородные земельно-оценочные показатели, но и комплексно выразить ценность земель взвешенной величиной совокупного балла;

- использование в расчетах даже единичных сведений по объектам купли-продажи земли для оценки всех остальных населенных пунктов. Так, например, если известна цена земли и совокупный балл ценности территории в одном населенном пункте, то, зная размер балла в другом населенном пункте, можно вычислить стоимость земли;

- наглядность и прозрачность получаемых результатов.

Схема проведения кадастровой стоимости земель населенных пунктов представляется в виде четырех этапов.

1) На первом этапе проводится анализ информации о купле-продаже и спросе на земельные участки с целью изучения рынка земли и применения механизма рыночного ценообразования. Основными источниками информации о сделках с землей являются договоры купли-продажи земельных участков и формируемая на их основе отчетность, которая ведется в регистрационных органах прав и сделок с недвижимым имуществом, земельно- кадастровых организациях, и результаты анкетного, опроса участников рынка. Могут использоваться и другие альтернативные методы, если они дают объективные сведения о стоимости земли.

Для достоверности проводимых расчетов необходимо, чтобы в анализе участвовало не менее 30-40% населенных пунктов района.

Анализ информации проводится таким образом, чтобы отразить динамику и географию рынка в пределах всех типичных населенных пунктов района.

2) Вторым этапом является группировка всех населенных пунктов по хозяйственной и административной значимости. При этом следует классифицировать:

- хозяйственные центры сельскохозяйственных предприятий;
- рабочие поселки;
- населенные пункты, созданные при шахтах, рудниках и т.д.;
- лесохозяйственные населенные пункты;
- населенные пункты, используемые горожанами как места отдыха, включая курортные;
- иные населенные пункты.

На основании приведенной классификации устанавливается единство объектов, а, следовательно, и общность ценообразующих факторов.

В ряде оцениваемых районов некоторые виды хозяйственной значимости

могут отсутствовать.

3) На третьем этапе проводится балльная оценка сложившихся земельно-оценочных показателей, которые получены в результате паспортизации населенных пунктов. Паспорта заполняются на каждый населенный пункт района. Типовая структура паспорта в заполненном виде приводится в приложении 1.

4) Четвертый – завершающий этап, содержит расчеты совокупного балла ценности земель с учетом установленного вклада факторов, влияющих на стоимость территории населенного пункта, и определение кадастровой стоимости земли. Проведение первичного отбора факторов формирования стоимости земель населенных пунктов производится на основе корреляционного анализа, задачей которого является выявление факторов, действительно влияющих на цену земли в конкретных условиях (в границах муниципального образования, отдельного населенного пункта, оценочной зоны и разрешенных видах использования). Корреляционный анализ проводится по всем показателям, предварительно включенным в обработку. Поскольку известно, что в экономических и социальных явлениях все процессы находятся в корреляционной зависимости.

Состав факторов для оценки земель населенных пунктов по балльной системе является типичным. Их перечень утвержден Федеральным кадастровым центром и принят в качестве основных для проведения оценки. Иногда возможно включение дополнительных факторов, отражающих специфику объекта оценки.

В выполняемом курсовом проекте оценка кадастровой стоимости земель проводится в соответствии со следующими группами факторов:

1 группа. Местоположение

- 1.2 расстояние до краевого центра
- 1.3 расстояние до районного центра
- 1.3 расстояние до центра сельского поселения

2 группа. Инженерная инфраструктура

- 2.1 наличие дорог с твердым покрытием до населенного пункта
- 2.2 наличие водопровода
- 2.3 наличие газопровода
- 2.4 обеспеченность централизованным теплоснабжением
- 2.5 наличие канализации
- 2.6 наличие улиц с твердым покрытием
- 2.7 обеспеченность телефонной связью

3 группа. Социальная инфраструктура

- 3.1 наличие и вместимость школ
- 3.2 наличие и вместимость детских дошкольных учреждений
- 3.3 наличие и вместимость клубов, домов культуры
- 3.4 наличие медицинских учреждений
- 3.5 наличие магазинов
- 3.6 возможность приема телепередач

4 группа. Производственная инфраструктура

обеспеченность рабочими местами самодеятельной части населения или



уровень безработных среди самодеятельной части населения

5 группа. Размещение (локализация) населенных пунктов

5.1 размещение населенного пункта у магистральной дороги

5.2 размещение населенного пункта у железнодорожной станции

5.3 размещение населенного пункта у крупных водных источников

5.4 размещение населенного пункта при лесных массивах

6 группа. Тенденция изменения численности населения

удельный показатель изменения численности населения в населенном пункте

те

7 группа. Экологическое состояние территории

7.1 негативное влияние сельскохозяйственного производства

7.2 негативное влияние местных промышленных предприятий

7.3 негативное влияние железной дороги

7.4 негативное влияние автомагистрали

8 группа. Инженерно-геологические условия строительства

8.1 высокий уровень стояния грунтовых вод

8.2 заболоченность территории

8.3 подтапливание территории

8.4 скальные грунты

8.5 карстовые провалы

9 группа. Наличие исторических объектов, памятников культуры, рекреационных и заповедных территорий

Расчет баллов ведется в рамках отдельных групп по определенным методикам.

### **Порядок проведения оценочных работ**

1. Анализ паспортов населенных пунктов оцениваемого муниципального образования (района) и заполнение таблиц с исходными данными.

2. Установление рыночных цен земель населенных пунктов муниципального района. Возможно использование информации как по единичным фактам сделок с объектами индивидуального жилищного строительства (но не менее 10-15 сделок), так и использование массового статистического материала.

3. Группировка населенных пунктов базового района по хозяйственной и административной значимости для достижения однородности в оцениваемых группах.

4. Балльная оценка сложившихся показателей согласно приведенных формул.

5. Отбор и обоснование факторов, влияющих на цену земли, на основе проведения корреляционного анализа.

6. Расчет совокупного балла ценности земель населенных пунктов.

7. Определение кадастровой стоимости земель индивидуальной жилой застройки на основе совокупного балла с использованием статистической информа-

ции земельного рынка.

### **3 Характеристика и анализ объекта оценки**

#### **3.1 Общие сведения о муниципальном образовании (районе)**

В данном разделе приводится следующая информация:

- местоположение оцениваемого района;
- площадь района;
- численность населения;
- основные транспортные магистрали, по которым осуществляется связь с административными центрами (краевым, районным);
- краткая характеристика климатических условий;
- основные водные объекты в границах района;
- количество сельских поселений и населенных пунктов;
- перечень крупных сельскохозяйственных и промышленных предприятий;
- другие сведения, характеризующие уникальные и достопримечательные объекты в районе.

#### **3.2 Хозяйственная значимость и размеры населенных пунктов**

Одним из важнейших показателей, характеризующих расселение, является средний размер населенного пункта по численности населения (людности). Размер населенного пункта в значительной степени влияет на стоимость земли. Установлено, что с ростом размера населенного пункта по численности проживающего населения, возрастает и рыночная цена земли.

Хозяйственная значимость населенного пункта не всегда является объективной характеристикой ценности земель. Необходимо заметить, что часть населенных пунктов, в силу определенных условий, теряют хозяйственную значимость. Так, наряду с сокращением абсолютной численности населения, сокращается и число населенных пунктов. В пригородных районах часть населенных пунктов, потерявших хозяйственную значимость, не исчезают, а продолжают существовать в качестве места отдыха горожан.

Сведения о хозяйственной значимости и людности населенного пункта берутся из паспорта населенного пункта (приложение 1), речь о котором пойдет в следующем разделе.

Проводится анализ системы расселения района по численности населения и хозяйственной значимости на основе данных таблицы 1.

Динамика численности населения муниципального района в разрезе сельских поселений, за последний ряд лет, приводится в таблице 2. Для улучшения наглядности и анализа демографической ситуации, сложившейся на территории оцениваемого муниципального образования, используют графики, диаграммы и другие средства графического отображения.

Пример графика, отражающего динамику численности населения сельского поселения, представлен на рисунке 1.

Таблица 1 - Характеристика числа населенных пунктов по размерам и хозяйственной значимости

Хозяйственная значимость	Численность населения, чел.								Итого	
	нет жителей	до 20	21-50	51-100	101-200	201-500	501-1000	1001 и более	Кол-во	%
Хозяйственные центры с.-х. предприятий				2	5	2	1	2	12	50
Подсобные с.-х. предприятия				1	1				2	8
Лесохозяйственные			1						1	4
НП на базе добывающей промышленности							1		1	4
НП на базе перерабатывающей промышленности									-	-
Дачные НП	3	2							5	21
Иные НП		3							3	13
Итого	Кол-во	3	5	1	3	6	2	2	2	24
	%	13	21	4	13	25	8	8	8	100

Таблица 2 - Динамика численности населения административного образования, чел.

Название поселения	Годы									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Петровское	1525	1535	1556	1521	1558	1490	1458	1585	1579	1581
.....										

Всего по району										
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

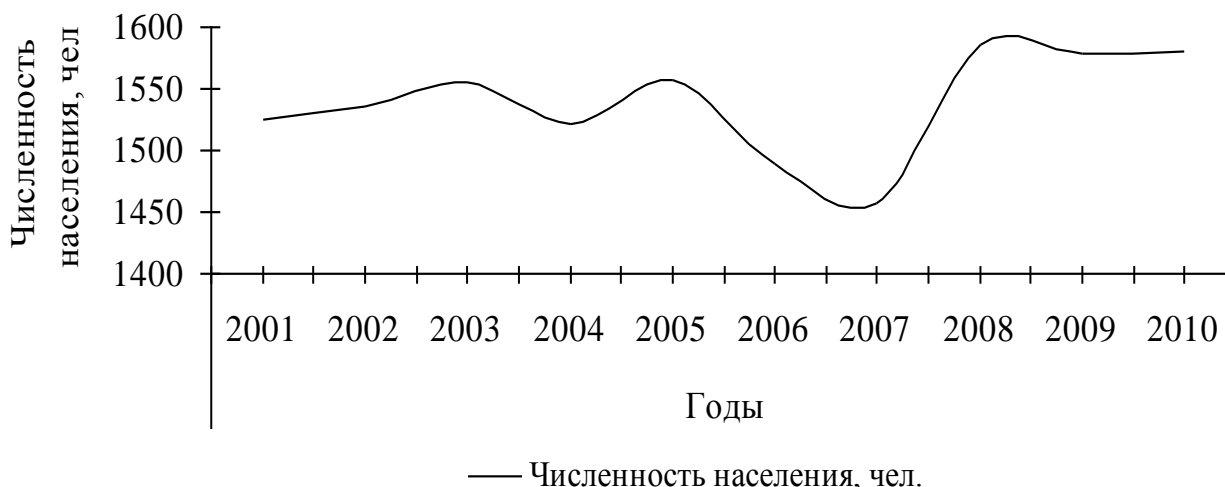


Рисунок 1 – Динамика численности населения Петровского сельского поселения

### 3.3 Характеристика паспортов населенных пунктов

Основой проведения оценки земель служат материалы, полученные в результате паспортизации. Паспорт является источником полной, достоверной и своевременной информации о населенном пункте, позволяющей наметить и пути регулирования процессов ценообразования на землю. Паспорт включает в себя сведения о административно-хозяйственной значимости населенного пункта, численности населения, земельных ресурсах, объектах социальной и производственной инфраструктуры, уровне благоустройства, сведения о инженерно-геологических условиях, состоянии окружающей среды. Паспорт содержит как количественные, так и качественные характеристики населенного пункта.

Необходимая исходная информация, содержащаяся в паспорте населенного пункта, заносится в таблицу 3.

Использование результатов паспортизации позволяет оперативно провести сравнительный анализ всех населенных пунктов в оцениваемом районе.

Таблица 3 - Исходная информация для кадастровой оценки земель населенных пунктов

Характеристика	Наименование сельского поселения	<i>Пример заполнения Петровское сельское поселение</i>

	Название НП	.....	.....	Петрово	Каменка	Пихтари	Кашино	Ключи
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 Административно-хозяйственная значимость населенных пунктов, (+) <i>Центр сельского поселения</i> <i>Рядовой населенный пункт</i> Хозяйственная значимость, (+) <i>Усадьба с.-х. предприятия</i> <i>Усадьба произв. подразделения</i> <i>Подсобное с.-х. предприятие</i> <i>Усадьба лесного хозяйства</i> <i>Образов-е на базе добыч. пром-ти</i> <i>Образов-е на базе перераб. пром-ти</i> <i>Усадьба КХ</i> <i>Дачный населенный пункт</i> <i>Прочий населенный пункт</i>				+	+	+	+	+
2 Площадь земель в черте населенного пункта, га				189,8	38,5	11,6	3,9	3,2
3 Численность населения (постоянно проживающего), чел.				1398	143	29	9	2

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 Численность трудоспособного населения, чел. из них числен. безработных, чел.				921 94	101 18	6 2	4 1	- -
5 Вид транспортного сообщения с административными центрами, (+) <i>Железная дорога</i> <i>Автодорога</i> <i>Водное сообщение</i>				+	+	+	+	+
6 Расстояние по автодороге, км <i>До краевого центра</i> <i>До районного центра</i> <i>До центра сельского поселения</i>				89 11 0	84 26 15	82 24 13	84 16 5	85,5 27,5 16,5
7 Протяженность покрытия дорог до административных центров, км <i>Асфальт – А,</i> <i>Улучшенное – У,</i> <i>Грунтовое – Г.</i> <i>Краевой центр</i> <i>Районный центр</i> <i>Центр сельского поселения</i>				89, А 11, А *	79А;5У 21А;5У 10А;5У	79А;3У 21А;3У 10А;3У	84, А 16, А 5, А	79А;5У;1Г 21А;5У;1Г 10А;5У;1Г

8 Водоснабжение, % <i>Водопровод (ввод в жилые дома)</i> <i>Водоразборные колонки</i> <i>Колодцы</i>				10 65 25	3 12 85	- 5 95	- - 100	- - 100
9 Газоснабжение, % <i>Централизованное</i> <i>Привозной газ</i>				5 40	- 28	- 13	- -	- -
10 Теплоснабжение, % <i>Централизованное</i> <i>Печное</i> <i>Смешанное</i>				5 85 10	- 100 -	- 100 -	- 100 -	- 100 -
11 Канализация, %				3	-	-	-	-
12 Наличие улиц с твердым покрытием, %				30	5	-	-	-
13 Телефонная связь, %				42	20	2	-	-
14 Возможность приёма телепередач, (+) <i>Уверенный приём</i> <i>Неуверенный приём</i> <i>Отсутствие приёма</i>				+	+	+	+	+
15 Школа, расчётное число мест <i>Начальная – Н,</i> <i>Основная – О,</i> <i>Средняя – С</i>						Н, 20		
16 Детский сад, расчётное число мест				92	-	-	-	-
17 Наличие клубов, домов культуры, расчётное число мест				200	35	-	-	-

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
18 Магазины, количество <i>Продовольственный,</i> <i>Промтоварный,</i> <i>Смешанный</i>				3 1 2	1 1 1	1 - -	- - -	- - -
19 Медицинские учреждения, (+) <i>Больница (стационар)</i> <i>Поликлиника (амбулатория)</i> <i>ФАП</i> <i>Медпункт</i>				+	+	+		
20 Локализация (размещение) НП <i>У магистральной дороги, км</i> <i>У ж/д станции, км</i> <i>У водоисточника, название</i> <i>Возле леса, (+)</i>				0,4 0,8	5,0 р.Сылва	3,0 оз.Чаши	0,1 5,8	6,5 р.Каменка
21 Экологическое состояние (загрязнители), (+) <i>С.-х. производство</i> <i>Промышленные объекты</i> <i>Автомобильная дорога</i> <i>Железная дорога</i>				+	+		+	