МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ»
НОВОСИБИРСКИЙ ТЕХНИКУМ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(НТГиК СГУГиТ)

О.С. Дудинова

П.М.Готкина

# Землеустройство:

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Новосибирск
СГУГиТ
2026

Файл проверен

УДК 528.44.:332.6.
Д812
Рецензенты: преподаватель высшей квалификационной категории НТГиК СГУГиТ Н.В. Секачева

**Дудинова О.С., Готкина П.М.**

Д812 Землеустройство: Определение кадастровой оценки земельного участка: методическое пособие / О.С. Дудинова, П.М. Готкина – Новосибирск: СГУГиТ, 2026. – 16 с. – Текст: непосредственный.
ISBN XXX-X-XXXXXX-XX-X

Методическое пособие подготовлено кандидатом технических наук, преподавателем высшей категории О.С. Дудиновой, преподавателем П.М.Готкина

В данном методическом пособии рассматривается определение кадастровой оценки земельного участка.

Методическое пособие предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 21.02.19 Землеустройство.

Рекомендовано к изданию цикловой комиссией «Землеустройство и геодезия»

Печатается по решению редакционно-издательского совета НТГиК СГУГиТ

УДК 528.44.:332.6.

ISBN XXX-X-XXXXXX-XX-X

© СГУГиТ, 2026



Файл проверен

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение ..... 4

1 Понятие оценки кадастровой стоимости земельных участков ..... 7

2 Выполнение практической работы «определение кадастровой оценки Земельного участка» ..... 16

Заключение ..... 27

Библиографический список ..... 28

Приложение А ..... 29

Файл проверен

# ВВЕДЕНИЕ

В условиях стремительного развития технологий и цифровизации образовательного процесса в сфере землеустройства особое внимание необходимо уделять формированию качественных учебных материалов. Одной из ключевых тем в данной области является определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая представляет собой важный элемент в системе управления земельными ресурсами. Кадастровая стоимость не только влияет на налогообложение, но и является основой для оценки и управления недвижимостью, что делает её изучение особенно актуальным для будущих специалистов.

Методические указания и задания к практическим занятиям по междисциплинарному курсу МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, специальности - Землеустройство, составлены в соответствии с требованиями ФГОС СПО по указанной специальности.

Цель междисциплинарных курсов МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, приобретение теоретических знаний в области землеустройство, практических профессиональных умений в указанной сфере земельных отношений.

Целью проведения практических занятий в рамках образовательного процесса является формирование конкретных умений, которое происходит в процессе выполнения обучающимися соответствующих заданий: задач, расчетов, анализа ситуаций.

Структура каждого междисциплинарного курса МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, одинаковым образом и включает в себя:



Файл проверен

1) фронтальная работа студентов по решению практических ситуаций и выполнение анализа полученных результатов (перечень указанных ситуаций представлен в комплекте контрольно-оценочных средств по дисциплине);

2) предварительное подведение итогов практического занятия (окончательное подведение итогов осуществляется после проверки преподавателем правильности выполнения индивидуальных заданий студентов).

Все задания практических занятий выполняются на компьютере и формируются в отчёт.

Проверка результатов и оценка самостоятельной работы обучающихся осуществляется по следующим направлениям:

На этапе фронтальной работы вся учебная группа работает над одинаковым заданием, по итогам их выполнения, студенты анализируют полученные результаты, корректируют (при необходимости) свой вариант решения.

По окончании практического занятия, после сдачи, преподаватель осуществляет проверку соблюдения установленного алгоритма конкретных расчетов, а также проверку арифметических действий при получении правильного ответа.

Умения студентов по результатам выполнения практических заданий на практическом занятии определяются отметками «отлично» (5), «хорошо» (4), «удовлетворительно» (3), «неудовлетворительно» (2):

– оценка «отлично» - характеризует умение свободно решать практические профессиональные задания, использовать информационные источники, рекомендованные к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающемуся, если алгоритм решения задания соблюден,



Файл проверен

все полученные расчетные значения верны;

– оценка «хорошо» - характеризует стабильный характер умений решать практические профессиональные задания, достаточное владение информационными источниками, рекомендованными к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающему, если алгоритм решения задания верный, но есть арифметические ошибки;

– оценка «удовлетворительно» - характеризует слабый характер умений решать практические профессиональные задания; недостаточное владение информационными источниками, рекомендованными к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающему, если не существенно нарушен алгоритм решения задания и есть арифметические ошибки;

– оценка «неудовлетворительно» - характеризует отсутствие умений решать практические профессиональные задания; недостаточное владение информационными источниками, рекомендованными к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающему, если существенно нарушен алгоритм решения задания и есть арифметические ошибки.



Файл проверен

# 1 ПОНЯТИЕ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Кадастровая стоимость земельного участка – это официальная оценка земли, рассчитываемая государством, нормы регулируются Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» 237-ФЗ [1]. Она рассчитывается по специальным формулам, включающим локацию, предназначение и другие факторы без учета реальной ценовой политики на рынке недвижимости. Расчет осуществляется в так называемом массовом порядке без внимания к индивидуальным характеристикам имущества.

Государственная кадастровая оценка (ГКО) – Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ, Закон о кадастровой оценке) процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом № 237-ФЗ [2].

Кадастровая стоимость — это одна из главных характеристик участка. Кадастровая оценка земельных участков позволяет эту стоимость выявить и официально зафиксировать.

Кадастровая оценка — это процесс определения рыночной стоимости объектов недвижимости, который осуществляется в рамках государственного кадастра [3].

В основу определения кадастровой стоимости недвижимости была положена рыночная стоимость. Это связано с тем, что экономический



Файл проверен

смысл налога на недвижимость требовал применения рыночной стоимости в качестве налоговой базы.

Помимо кадастровой стоимости земель существует понятие стоимости рыночной. Основное отличие кадастровой оценки от рыночной в том, что в первом случае определяется стоимость группы объектов, а во втором — одного конкретного объекта. Это позволяет лучше учесть все факторы, влияющие на стоимость. С учетом спроса и предложения, сезонности и конкурентоспособности определяется как кадастровая, так и рыночная стоимость.

Это более гибкий показатель, который отражает такие факторы, как сезонность, конкурентоспособность объекта оценки, цены на аналогичные участки. Рыночная стоимость земельного участка не может превышать цену покупки аналогичного объекта. Важной цифрой для расчетов является удельный показатель кадастровой стоимости 1 м² земли. Его определяют для разных категорий земель, видов использования или отдельных кадастровых кварталов на основе методических рекомендаций для каждой категории. Итоговая стоимость участка складывается в результате умножения площади на удельный показатель кадастровой стоимости 1 м² земли.

Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земельного участка, являются:

- Вид разрешенного использования — устанавливается актами органов государственной власти, местного самоуправления.
- Площадь земельного участка.
- Местоположение земельного участка.

При проведении оценки земли могут использоваться два метода: доходный и сравнительный.



Файл проверен

1. Сравнительный подход используют для оценки типовых участков земли, рыночная стоимость которых хорошо известна. Подход основан на сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков (принцип замещения). Для сравнения подбирают от 3 до 5 аналогов. Соответственно, подход можно применять только в тех случаях, когда на рынке присутствуют предложения о продаже аналогичных участков.

2. Доходный подход основан на определении сумм предполагаемого дохода (ренты) от коммерческой эксплуатации земли. Рассчитать их можно, опираясь на данные о ранее полученных доходах. Очевидно, что метод применим только к тем объектам, которые приносят владельцу прибыль.

Вне зависимости от выбранного метода оценщик в работе использует такие данные, как наличие объектов инфраструктуры, коммуникаций, тип рельефа, состояние почвы и т.д. Его задача — определить реальную цену земли максимально объективно.

Оценщики применяют три базовых подхода к определению стоимости:

Сравнительный — основывается на анализе реальных сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости. Метод считается наиболее точным, поскольку опирается на фактические рыночные данные.

Доходный — применяется в основном для коммерческой недвижимости. Предполагает расчёт потенциального дохода, который можно получить от эксплуатации объекта: сдачи в аренду, использования для бизнеса.

Затратный — базируется на расчёте стоимости воспроизводства объекта с учётом износа. Определяется, во сколько обойдётся строительство аналогичного здания на текущий момент. Затем вычитается



Файл проверен

износ в зависимости от возраста и состояния объекта. Этот метод чаще используется для уникальных объектов или недвижимости в районах с низкой рыночной активностью.

Оцениваются многие параметры, в том числе:

– размер или площадь;

– расположение относительно других зданий, остановок транспорта, важных городских объектов;

– год постройки;

– наличие или отсутствие коммуникаций, например, электричества, отопления, канализации;

– экономическое развитие региона, где расположен объект.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогам оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);



Файл проверен

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

– местоположение и окружение;

– целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

– физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

– транспортная доступность;

– инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.



Файл проверен

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному

– элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.



Файл проверен

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

– подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

– определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

– сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;

– приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки [4].

В качестве единицы сравнения может быть выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 га.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$V = S \times V$скорр

где: V - рыночная стоимость земельного участка;

S -площадь земельного участка (га);

Vскорр - скорректированная стоимость 1 га земельного участка.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);



Файл проверен

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена,



Файл проверен

сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки – это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.



Файл проверен

# 2 ВЫПОЛНЕНИЕ ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ «ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

Исследовать рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности:

1. Выбрать участок
2. Описание объекта оценки
   - Область (география, климат, население)
   - Район (география, население)
3. Провести анализ локального месторасположения (близость транспортных магистралей, развитие городской инфраструктуры, законодательное ограничение на использование земельного участка, состояние окружающей среды)
4. Заполнить таблицу «Таблица 1»

Данные брать на сайте НДСП (https://nspd.gov.ru/)

*Таблица 1*

Сведения об основных характеристиках объекта

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала | |
| Дата присвоения кадастрового номера | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | |
| Адрес (местоположение) | |
| Площадь, $м^2$ | |
| Категория земель, к которой отнесен земельный участок | |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 1*

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость, руб. | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости | |
| Виды разрешённого использования | |
| Статус записи об объекте недвижимости | |
| Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков | |
| Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения | |
| Особые отметки | |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | |

– определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице

Последовательность шагов:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.



Файл проверен

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

– сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых

Заполнить таблицу «Таблица 2» на основе найденной информации

*Таблица 2*

Объекты оценки

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект Аналог №1 | Объект Аналог №2 | Объект Аналог №3 | Объект Аналог №4 | Объект Аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права | | | | | | |
| Условия финансирования сделки | | | | | | |
| Условия продажи | | | | | | |
| Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование) | | | | | | |
| | | | | | | |
| Местоположение | | | | | | |
| Наличие улучшений | | | | | | |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Форма | | | | | | |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 2*

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Рельеф | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м. | | | | | | |
| Цена за 1 кв.м, рублей | | | | | | |
| Источник информации | | | | | | |

Рассчитать корректировки на переданные права, условия продажи, рассчитать стоимость объекта недвижимости, финансирование, местоположение, особенности объекта. Каждая продажа сравнимого объекта анализируется сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносятся корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Все корректировки участков разобрать по пунктам, приведенным ниже и выяснить нуждаются или не нуждается в корректировке.

1) Скидка на торг.

Смотреть по таблице «Таблица 3»



Файл проверен

*Таблица 3*

Показатели цен на земельные участки по категориям использования: среднее и интервальное значение

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1.Земельные участки под индивидуальную застройку | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Земельные участки под офисно–торговую застройку | 10,1% | 5,5% | 14,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4% | 9,5% | 23,4% |
| 4.1 Земельные участки под МЖС | 11,1% | 6,1% | 16,1% |
| 4.2 Земельные участки под ИЖС | 9,7% | 4,4% | 15,0% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 14,1% | 8,8% | 19,5% |
| 6. Земельные участки под объекты природного сервиса | 11,3% | 6,2% | 16,4% |

2) Условия финансирования сделки.
3) Условия продажи.
4) Местоположение.
5) Наличие улучшений.
6) Наличие коммуникаций.
7) Форма.
8) Рельеф.
9) Общая площадь участка.

Смотреть по таблице «Таблица 4»



Файл проверен

*Таблица 4*

Земельные участки под ИЖС

| Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | | Аналог | | | | |
| | | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| Объект оценки | <1500 | 1,00 | 1,17 | 1,30 | 1,42 | 1,47 |
| | 1500-3000 | 0,85 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,25 |
| | 3000-6000 | 0,77 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,13 |
| | 6000-10000 | 0,70 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,03 |
| | >10000 | 0,68 | 0,80 | 0,88 | 0,97 | 1,00 |

Заполнить таблицу «Таблица 5» информацией о участках.

*Таблица 5*

Стоимость участков

| Участок | Кадастровая стоимость | Рыночная стоимость | Кадастровая стоимость с НСПД |
|---|---|---|---|
| №1 | | | |
| №2 | | | |
| №3 | | | |

Рассчитать налог на участок «Таблица 6», «Таблица 7», «Таблица 8», «Таблица 9», «Таблица 10».

Земельный налог на участки находится:

Формула расчёта земельного налога: Налог = Кадастровая стоимость земли × Ставка налога (0,003)



Файл проверен

*Таблица 6*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Местоположение»

| Характеристика местоположения | Условия расположения участка | Зона расположения | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Центральная зона | Административный и деловой центр | Центральные улицы, высокая деловая активность, развитая инфраструктура | 1,20–1,30 |
| Престижная жилая зона | Качественная жилая застройка | Новые жилые районы, коттеджные посёлки, закрытые ЖК | 1,10–1,20 |
| Жилая зона | Стандартная жилая застройка | Спальные районы, типовая застройка | 1,00 |
| Смешанная застройка | Жилая и коммерческая застройка | Магазины, офисы, сервисные объекты | 0,95–1,05 |
| Промышленная зона | Промышленные и складские объекты | Производственные базы, логистика | 0,80–0,90 |
| Окраина населённого пункта | Удалённость от центра | Край города или посёлка, ограниченная инфраструктура | 0,80–0,90 |
| Пригородная зона | Близость к населённому пункту | До 5–10 км от города | 0,85–0,95 |
| За пределами населённого пункта | Вне границ поселений | Отсутствие социальной инфраструктуры | 0,60–0,75 |
| Экологически благоприятная зона | Благоприятные природные условия | Лес, водоём, низкий уровень шума | +0,05–0,10 |
| Неблагоприятное окружение | Отрицательные факторы | Ж/д пути, автомагистраль, ЛЭП, свалка | −0,10–0,20 |



Файл проверен

*Таблица 7*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Инженерная инфраструктура»

| Характеристика инженерной инфраструктуры | Уровень обеспеченности | Наличие коммуникаций | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Полное инженерное обеспечение | Полный комплекс централизованных сетей | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, связь | 1,15–1,25 |
| Высокий уровень обеспеченности | Основные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация | 1,05–1,15 |
| Средний уровень обеспеченности | Частичное инженерное обеспечение | Электроснабжение, вода (скважина/колодец) | 0,95–1,00 |
| Минимальное обеспечение | Минимально необходимые коммуникации | Только электроснабжение | 0,85–0,95 |
| Инженерная инфраструктура отсутствует | Коммуникации отсутствуют | Нет подключения к инженерным сетям | 0,70–0,85 |
| Автономные системы | Индивидуальные инженерные решения | Скважина, септик, генератор | 0,90–0,95 |
| Ограниченные условия подключения | Сложность или высокая стоимость подключения | Большая удалённость от сетей | 0,80–0,90 |
| Перспективное развитие инфраструктуры | Планируемое подключение | Проектируемые сети | 0,95–1,00 |



Файл проверен

*Таблица 8*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Транспортная доступность»

| Уровень транспортной доступности | Условия подъезда и сообщения | Характеристика | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Отличная транспортная доступность | Удобный круглогодичный подъезд | Асфальтированная дорога, близость магистралей, общественный транспорт | 1,15–1,25 |
| Хорошая транспортная доступность | Стабильный подъезд | Асфальт или качественная щебёночная дорога, регулярное транспортное сообщение | 1,05–1,15 |
| Удовлетворительная доступность | Ограниченно удобный подъезд | Грунтовая дорога, сезонные ограничения | 0,95–1,00 |
| Низкая транспортная доступность | Затруднённый подъезд | Плохое состояние дорог, редкий общественный транспорт | 0,80–0,90 |
| Очень низкая доступность | Труднодоступное расположение | Отсутствие обустроенного подъезда | 0,65–0,80 |
| Удалённость от остановок ОТ | Большая пешая доступность | Более 800–1000 м до остановки | 0,85–0,95 |
| Близость к транспортным узлам | Высокая связанность | Вокзал, автостанция, развязка | 1,05–1,10 |
| Негативное транспортное окружение | Шум и вибрации | Близость ж/д, автомагистрали | 0,90–0,95 |



Файл проверен

*Таблица 9*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Правовой статус»

| Правовой статус участка | Характеристика правового состояния | Условия и ограничения использования | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Полностью оформленные права | Право собственности зарегистрировано | Отсутствуют обременения и ограничения | 1,00 |
| Аренда долгосрочная | Аренда более 10 лет | Возможность выкупа или пролонгации | 0,90–0,95 |
| Аренда краткосрочная | Аренда до 10 лет | Ограниченные права пользования | 0,80–0,90 |
| Сервитут | Наличие сервитута | Проезд, проход, прокладка коммуникаций | 0,85–0,95 |
| Обременения третьих лиц | Ипотека, залог | Требуется согласие правообладателя | 0,85–0,90 |
| Ограничения градостроительные | Ограничения застройки | Охранные зоны, красные линии | 0,80–0,90 |
| Зоны с особыми условиями использования | ЗОУИТ | Водоохранные, санитарные зоны | 0,70–0,85 |
| Неоформленные права | Отсутствие регистрации | Правовая неопределённость | 0,60–0,75 |
| Судебные споры | Право оспаривается | Риски утраты прав | 0,50–0,70 |
| Возможность изменения ВРИ | Потенциал улучшения статуса | Изменение ВРИ, перевод категории | 1,05–1,15 |



Файл проверен

*Таблица 10*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Наличие улучшений»

| Характеристика участка | Наличие улучшений на земельном участке | Коэффициент |
|---|---|---|
| Пустой участок инженерный сети и застройки отсутствуют | Улучшения отсутствуют | 1,00 |
| Планировка, ограждение, подъездные пути без капитальных сооружений | Минимальный улучшения | 1,05–1,10 |
| Подведены инженерные сети , временные постройки | Частичные улучшения | 1,10-1,20 |
| Капитальные строения ,дороги, благоустройство территории | Капитальные улучшения | 1,20-1,35 |
| Современные здания, полное инженерное обеспечение, высокая степень благоустройства | Значительные улучшения | 1,35-1,50 |
| Превышают оптимальное использование участка | Избыточные улучшения | 0,90-0,95 |



Файл проверен

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данном методическом пособии рассматриваются основные вопросы по определению кадастровой оценки земельного участка.

Методическое пособие предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 21.02.04 Землеустройство.

Определение кадастровой оценки земельного участка представляет собой важный элемент в системе управления земельными ресурсами. Кадастровая стоимость не только влияет на налогообложение, но и является основой для оценки и управления недвижимостью, что делает её изучение особенно актуальным для будущих специалистов.



Файл проверен

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1.Федеральный закон от 23.07.2025 № 237-ФЗ «О внесении изменения в статью 32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» // Российская газета. — 2025. — 30 июля. — № 166 (9705).

2.Статья 2. Законодательство Российской Федерации и иные акты, регулирующие проведение государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://base.garant.ru/71433956/741609f9002bd54a24e5c49cb5af953b/

3.Е. М. Фомина Электронный учебник по междисциплинарному курсу «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://нтгик.рф/docs/books/fomina/

4.Суслова Эллина Юрьевна ОСОБЕННОСТИ И МЕТОДЫ РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ // Московский экономический журнал. 2025. №6.



Файл проверен

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ»

НОВОСИБИРСКИЙ ТЕХНИКУМ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ (НТГиК СГУГиТ)

# ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА

«Определение кадастровой оценки жилого дома»

Выполнил _____ И.О. Фамилия

Проверил _____ И.О. Фамилия

Новосибирск – 2026



Файл проверен

В качестве объекта исследования был выбран земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область Мошковский район, СНТ «Дружба-1», участок 253 «Рисунок 3», «Таблица 1».

Описание района расположения объекта оценки

Новосибирская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр — город Новосибирск.

География

177 756 км² — площадь Новосибирской области, субъекта Российской Федерации, входящего в состав Сибирского федерального округа.

Расположение: область находится на юго-востоке Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности). На востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит: на севере — с Томской областью, на юго-западе — с Казахстаном, на западе — с Омской областью, на юге — с Алтайским краем, на востоке — с Кемеровской областью. Основные реки: Обь и Омь. Плотиной Новосибирской ГЭС образовано Новосибирское водохранилище (т. н. «Обское море»). В области расположено: около 3 тыс. пресноводных, солёных и горько-солёных озёр (Чаны, Убинское, Сартлан и др.). Север и северо-запад области занимает южная часть крупнейшего в мире Васюганского болота. 2765 км — общая протяжённость границ Новосибирской области.

Климат

Климат Новосибирской области резко континентальный. Ярко выражены четыре сезона года: зима, весна, лето и осень.



Файл проверен

Из-за открытости территории к северу область доступна вторжению арктических воздушных масс, которые отличаются низкими температурами и низкой влажностью воздуха. Зимой на территории господствует азиатский антициклон, летом — циклоническая деятельность и вторжения континентального воздуха с юго-запада.

Зима — суровая и продолжительная, с устойчивым снежным покровом от 20 см на юго-западе до 50–70 см на севере. Возможны оттепели, но они кратковременны и наблюдаются не ежегодно. Снежный покров держится от 150 дней на юге до 180 — на севере. Средняя температура января — 18–20 °С ниже ноля.

Лето — жаркое, но сравнительно короткое — от 90 до 100 дней на севере и до 120–130 дней на юге. Самый тёплый месяц — июль (+18 °С…+20 °С).

Переходные сезоны (весна, осень) — короткие и отличаются неустойчивой погодой, возвратами холодов, заморозками.

Население

Численность населения Новосибирской области на 2025 год — 2 786 540 человек. По данным на 2025 год, плотность населения Новосибирской области — 15,69 чел./км². По данным на начало 2024 года, городское население Новосибирской области составило 2,2 млн человек, что в 4 раза больше сельского (564,1 тыс. человек).



Файл проверен



Рис.1. Расположение Новосибирской области на карте Российской Федерации

Мошковский район

География

Мошковский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Новосибирской области Российской Федерации.

Административный центр — посёлок городского типа (пгт) Мошково.

Район граничит

Мошковский район граничит с четырьмя соседними районами Новосибирской области:

на севере и северо-западе — с Болотнинским районом;

на востоке — с Тогучинским районом;

на юге и юго-западе — с Новосибирским районом;

на западе — с Колыванским районом.

Население

Численность (2021 г.): 40 863 человека.



Файл проверен

Плотность: 15,77 чел./км$^2$

Урбанизация: 33,94% населения проживают в городских условиях (пгт Мошково и Станционно-Ояшинский).

в Мошковском районе Новосибирской области наиболее распространены следующие типы почв и их процент площади:

Ортик-грейзёмы — 55%.

Чернозёмы солонцеватые — 31%.

Аллювиальные засолённые — 12%.

Дистрик-регосоли — 1%.

Чернозёмы обыкновенные — 1%.

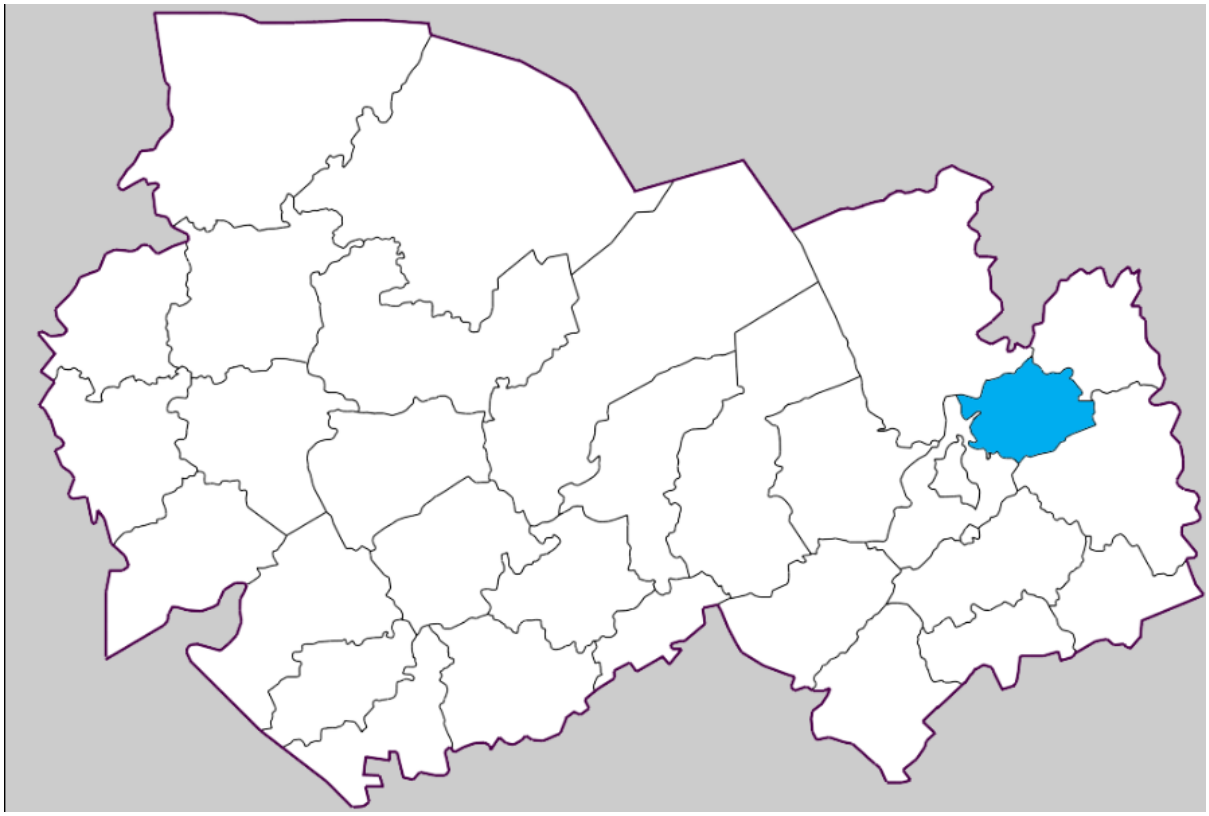


Рис.2. Расположение Мошковского района на карте Новосибирской области

Анализ локального месторасположения «Таблица 2»



Файл проверен

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – грунтовая дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Коммерческая привлекательность – низкая за пределами города, что связано с местоположением.

Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.



Рис.3. Местоположение Объекта



Файл проверен

*Таблица 1*

Сведения об основных характеристиках объекта

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала | 54:18:060403 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 07.09.2023 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | Данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, Новосибирская область, Мошковский район, НСТ «Дружба-1», участок 253 |
| Площадь, $м^2$ | 505, Уточненная площадь, погрешность 16.0 |
| Категория земель, к которой отнесен земельный участок | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Кадастровая стоимость, руб. | 55 151.05 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости | 54:18:06040:8 |
| Виды разрешённого использования | Ведение садоводства |
| Статус записи об объекте недвижимости | Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные» |
| Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости | Данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере | Комаров Евгений Олегович |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения | Данные отсутствуют |
| Особые отметки | Данные отсутствуют |
| Получатель выписки | Белоусова Юлия Васильевна |

Файл проверен

*Таблица 2*

Сводная таблица объектов аналогов.

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия финансирования сделки | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование) | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| | Ведение садоводства | Ведение садоводства | Ведение садоводства | Ведение садоводства |
| Местоположение | РФ, Новосибирская обл, Мошковский р-н, НСТ «Дружба-1», участок 253 | РФ, Новосибирская обл, Мошковский р-н, Кошево по ул. Монгольская, 8/2 | РФ, Новосибирская обл, Мошковский р-н, Кошево СНТ "Приволье", участок 5 | РФ, Новосибирская обл, Мошковский р-н, СНТ "Рябинка", ул. Луговая, участок 21 |
| Наличие улучшений | На участке есть строение | Свободный | Свободный | На участке есть строение |
| Наличие коммуникаций | Э, Вода | Г | Э, Вода | Э, Вода |
| Форма | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей |
| Рельеф | Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | Участок ровный | Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей | Участок ровный |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 2*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Общая площадь, кв.м. | 505 кв. м | 1 650 кв. м | 600 кв. м | 535 кв. м |
| Рыночная стоимость | - | 700 000 руб. | 350 000 руб. | 400 000руб. |
| Цена за 1 кв.м, руб. | 109,21 руб./кв. м | 424.24 руб./кв. м | 583.33 руб./кв. м | 747.66 руб./кв. м |
| Источник информации | НДСП | https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/324347546/?utm_campaign=b2c_salesub_novosibirsk_perf_mix_feed&utm_medium=cpc&utm_source=2gis | https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/325893741/?utm_campaign=b2c_salesub_novosibirsk_perf_mix_feed&utm_medium=cpc&utm_source=2gis | https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/325126208/?utm_campaign=b2c_salesub_novosibirsk_perf_mix_feed&utm_medium=cpc&utm_source=2gis |




Рис.4.Расположение аналогов на карте

Корректировка цен сопоставимых объектов «Таблица 3»

Скидка на торг

*Таблица 3*

Показатели цен на земельные участки по категориям использования: среднее и интервальное значение

| Класс объектов | Активный рынок | |
|---|---|---|
| | Среднее | Расширенный интервал |
| Цены предложений объектов | | |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 3*

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.Земельные участки под индивидуальную застройку | 12,0% | 6,7% | 17,3% |
| 2. Земельные участки под офисно–торговую застройку | 10,1% | 5,5% | 14,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4% | 9,5% | 23,4% |
| 4.1 Земельные участки под МЖС | 11,1% | 6,1% | 16,1% |
| 4.2 Земельные участки под ИЖС | 9,7% | 4,4% | 15,0% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 14,1% | 8,8% | 19,5% |
| 6. Земельные участки под объекты природного сервиса | 11,3% | 6,2% | 16,4% |

В рамках настоящей оценки скидка на торг составляет 9,7%.

Передаваемые имущественные права «Таблица 4».

*Таблица 4*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Правовой статус»

| Правовой статус участка | Характеристика правового состояния | Условия и ограничения использования | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Полностью оформленные права | Право собственности зарегистрировано | Отсутствуют обременения и ограничения | 1,00 |
| Аренда долгосрочная | Аренда более 10 лет | Возможность выкупа или пролонгации | 0,90–0,95 |
| Аренда краткосрочная | Аренда до 10 лет | Ограниченные права пользования | 0,80–0,90 |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 4*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Сервитут | Наличие сервитута | Проезд, проход, прокладка коммуникаций | 0,85–0,95 |
| Обременения третьих лиц | Ипотека, залог | Требуется согласие правообладателя | 0,85–0,90 |
| Ограничения градостроительные | Ограничения застройки | Охранные зоны, красные линии | 0,80–0,90 |
| Зоны с особыми условиями использования | ЗОУИТ | Водоохранные, санитарные зоны | 0,70–0,85 |
| Неоформленные права | Отсутствие регистрации | Правовая неопределённость | 0,60–0,75 |
| Судебные споры | Право оспаривается | Риски утраты прав | 0,50–0,70 |
| Возможность изменения ВРИ | Потенциал улучшения статуса | Изменение ВРИ, перевод категории | 1,05–1,15 |

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их



Файл проверен

комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на вид использования/зонирование

Разрешенное использование объектов-аналогов не отличаются от разрешенного использования объекта оценки. Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Местоположение «Таблица 5»

*Таблица 5*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Местоположение»

| Характеристика местоположения | Условия расположения участка | Зона расположения | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Центральная зона | Административный и деловой центр | Центральные улицы, высокая деловая активность, развитая инфраструктура | 1,20–1,30 |
| Престижная жилая зона | Качественная жилая застройка | Новые жилые районы, коттеджные посёлки, закрытые ЖК | 1,10–1,20 |
| Жилая зона | Стандартная жилая застройка | Спальные районы, типовая застройка | 1,00 |
| Смешанная застройка | Жилая и коммерческая застройка | Магазины, офисы, сервисные объекты | 0,95–1,05 |
| Промышленная зона | Промышленные и складские объекты | Производственные базы, логистика | 0,80–0,90 |
| Окраина населённого пункта | Удалённость от центра | Край города или посёлка, ограниченная инфраструктура | 0,80–0,90 |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 5*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Пригородная зона | Близость к населённому пункту | До 5–10 км от города | 0,85–0,95 |
| За пределами населённого пункта | Вне границ поселений | Отсутствие социальной инфраструктуры | 0,60–0,75 |
| Экологически благоприятная зона | Благоприятные природные условия | Лес, водоём, низкий уровень шума | +0,05–0,10 |
| Неблагоприятное окружение | Отрицательные факторы | Ж/д пути, автомагистраль, ЛЭП, свалка | −0,10–0,20 |

Объект оценки расположен в Мошковском районе Новосибирской области. Для аналога № 1 (центральная зона населённого пункта) применён корректирующий коэффициент 1,20. Для аналога № 2 (Стандартная жилая застройка) применён корректирующий коэффициент 1,00. Для аналога № 3 (край населённого пункта) применён корректирующий коэффициент 0,80.

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку«Таблица 6».

*Таблица 6*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Транспортная доступность»

| Уровень транспортной доступности | Условия подъезда и сообщения | Характеристика | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Отличная транспортная доступность | Удобный круглогодичный подъезд | Асфальтированная дорога, близость магистралей, общественный транспорт | 1,15–1,25 |
| Хорошая транспортная доступность | Стабильный подъезд | Асфальт или качественная щебёночная дорога, регулярное транспортное сообщение | 1,05–1,15 |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 6*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Удовлетворительная доступность | Ограниченно удобный подъезд | Грунтовая дорога, сезонные ограничения | 0,95–1,00 |
| Низкая транспортная доступность | Затруднённый подъезд | Плохое состояние дорог, редкий общественный транспорт | 0,80–0,90 |
| Очень низкая доступность | Труднодоступное расположение | Отсутствие обустроенного подъезда | 0,65–0,80 |
| Удалённость от остановок ОТ | Большая пешая доступность | Более 800–1000 м до остановки | 0,85–0,95 |
| Близость к транспортным узлам | Высокая связанность | Вокзал, автостанция, развязка | 1,05–1,10 |
| Негативное транспортное окружение | Шум и вибрации | Близость ж/д, автомагистрали | 0,90–0,95 |

Объект оценки и объекты аналоги имеют свободный подъезд к участку, корректировка не требуется.

Наличие улучшений «Таблица 7».



Файл проверен

*Таблица 7*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Наличие улучшений»

| Характеристика участка | Наличие улучшений на земельном участке | Коэффициент |
|---|---|---|
| Пустой участок инженерный сети и застройки отсутствуют | Улучшения отсутствуют | 1,00 |
| Планировка, ограждение, подъездные пути без капитальных сооружений | Минимальный улучшения | 1,05–1,10 |
| Подведены инженерные сети , временные постройки | Частичные улучшения | 1,10-1,20 |
| Капитальные строения ,дороги, благоустройство территории | Капитальные улучшения | 1,20-1,35 |
| Современные здания, полное инженерное обеспечение, высокая степень благоустройства | Значительные улучшения | 1,35-1,50 |
| Превышают оптимальное использование участка | Избыточные улучшения | 0,90-0,95 |

На аналоге №3 частичные улучшения, корректировка 1,10.

Наличие коммуникаций «Таблица 8».



Файл проверен

*Таблица 8*

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков по фактору «Инженерная инфраструктура»

| Характеристика инженерной инфраструктуры | Уровень обеспеченности | Наличие коммуникаций | Коэффициент |
|---|---|---|---|
| Полное инженерное обеспечение | Полный комплекс централизованных сетей | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, связь | 1,15–1,25 |
| Высокий уровень обеспеченности | Основные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация | 1,05–1,15 |
| Средний уровень обеспеченности | Частичное инженерное обеспечение | Электроснабжение, вода (скважина/колодец) | 0,95–1,00 |
| Минимальное обеспечение | Минимально необходимые коммуникации | Только электроснабжение | 0,85–0,95 |
| Инженерная инфраструктура отсутствует | Коммуникации отсутствуют | Нет подключения к инженерным сетям | 0,70–0,85 |
| Автономные системы | Индивидуальные инженерные решения | Скважина, септик, генератор | 0,90–0,95 |
| Ограниченные условия подключения | Сложность или высокая стоимость подключения | Большая удалённость от сетей | 0,80–0,90 |
| Перспективное развитие инфраструктуры | Планируемое подключение | Проектируемые сети | 0,95–1,00 |

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранный объект аналог №1 отличается большой удаленностью от сетей, коэффициент корректировки 0,80. Объект аналог №2, №3 не отличается по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.



Файл проверен

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка «Таблица 9».

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 $м^2$ площади у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Объекты аналоги №2, №3 не отличаются от объекта оценки по данному признаку, корректировка не требуется. Объект аналог №1 по площади находится в диапазоне 1500-3000 кв.м, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,17).



Файл проверен

*Таблица 9*

Земельные участки под ИЖС

| Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | | Аналог | | | | |
| | | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| Объект оценки | <1500 | 1,00 | 1,17 | 1,30 | 1,42 | 1,47 |
| | 1500-3000 | 0,85 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,25 |
| | 3000-6000 | 0,77 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,13 |
| | 6000-10000 | 0,70 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,03 |
| | >10000 | 0,68 | 0,80 | 0,88 | 0,97 | 1,00 |

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Земельный налог на участки находится «Таблица 10»: кадастровая стоимость*налоговая ставка (0,003)

№1=115 500*0,003=346,5 руб.

№2=21 000*0,003=63 руб.

№3=21 400*0,003=65,2 руб.

*Таблица 10*

Стоимость участков

| Участок | Сстоимость участка | Рыночная стоимость | Кадастровая стоимость с НСПД | Налог |
|---|---|---|---|---|
| №1 | 716 496 руб. | 700 000 руб. | 65 526 руб. | 346,5 |
| №2 | 349 998 руб. | 350 000 руб. | 65 526 руб. | 63 |
| №3 | 399 998,1 руб. | 400 000 руб. | 58 427,35 руб. | 65,2 |



Файл проверен

В таблице приведены данные по трём участкам. Для каждого участка указаны рыночная стоимость, кадастровая стоимость, кадастровая стоимость с учётом НСД и рассчитанный налог.

По первому участку рыночная стоимость составляет 700 000 руб., кадастровая — 115 500 руб., кадастровая стоимость с НСД — 65 526 руб., размер налога — 346,5 руб.

По второму участку рыночная стоимость равна 350 000 руб., кадастровая — 21 000 руб., кадастровая стоимость с НСД — 65 526 руб., налог составляет 63 руб.

По третьему участку рыночная стоимость составляет 400 000 руб., кадастровая — 21 400 руб., кадастровая стоимость с НСД — 58 427,35 руб., налог — 65,2 руб.

Наибольшая стоимость зафиксирована у участка № 1, что обусловлено его максимальной площадью среди рассматриваемых объектов.

Таблица наглядно демонстрирует различия между рыночной и кадастровой стоимостью земельных участков, а также их влияние на величину налоговых платежей «Таблица 11И».

*Таблица 11*

Расчет стоимости земельных участков сравнительного подхода

| Наименование объекта | Объект оценки | Объект аналог № 1 | Объект аналог № 2 | Объект аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Общая площадь, кв.м | 505 кв. м | 1 650 кв. м | 600 кв. м | 535 кв. м |
| Цена за 1 кв.м., рублей | 109,21 руб./кв. м | 424,24 руб./кв. м | 583,33 руб./кв. м | 747,66 руб./кв. м |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 11*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Корректировка на торг | - | 0,903 | 0,903 | 0,903 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 383,08 | 526,75 | 675,14 |
| Корректировка на передаваемые имущественные права | - | - | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | - | 383,08 | 526,75 | 675,14 |
| Корректировка на условия финансирования сделки | - | - | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | - | 383,08 | 526,75 | 675,14 |
| Корректировка на условия продажи | - | - | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | - | 383,08 | 526,75 | 675,14 |
| Корректировка на вид использования | - | - | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | | 383,08 | 526,75 | 675,14 |
| Корректировка на месторасположение | - | 1,20 | 1,00 | 0,80 |
| Цена после корректировки, рублей | | 459,70 | 526,75 | 540,11 |
| Корректировка на наличие улучшений | - | - | - | 1,10 |
| Цена после корректировки, рублей | - | 459,70 | 526,75 | 594,12 |



Файл проверен

*Продолжение таблицы 11*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Корректировка на наличие коммуникаций | - | 0,80 | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | - | 367,76 | 526,75 | 594,12 |
| Корректировка на форму | - | - | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | - | 367,76 | 526,75 | 594,12 |
| Корректировка на рельеф | - | - | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | - | 367,76 | 526,75 | 594,12 |
| Корректировка на площадь рублей | - | 1,17 | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | | 430,28 | 526,75 | 594,12 |
| Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | - | - | - | - |
| Цена после корректировки, рублей | - | 430,28 | 526,75 | 594,12 |
| Итог | - | 430,28 | 526,75 | 594,12 |

Корректировка на торг = Переведём проценты в десятичную дробь 9,7% =0 ,097.

Вычтем это значение из 1 (что эквивалентно «100 % − 9,7 %»)

1−0,097=0,903

Цена после корректировки торга = 424,24*0,903 =383,08



Файл проверен

Определение итоговой стоимости

Формула расчета:

$С = Ц_{1М^2} * Площадь$

Объект оценки= 109,21*505= 55 151,05

№1= 434,24*1 650= 55 151,05= 716 496

№2= 583,33*600= 349 998

№3= 535*747,66= 399 998,1

Расчёт корректировки:

$С = К_1 * К_2 *….К_n$

№1= 700 000 *0,903*1,20*0,80*1,17=709 974,72

№2= 350 000*0,903*1,00=316 000

№3= 400 000*0,903*0,80*1,10=288 960,1

При расчёте кадастровой стоимости, земельного участка по адресу: Мошковский район, НСТ «Дружба-1», участок 253 был использован сравнительный подход, так как доступных данных было минимальное количество. Кадастровая стоимость используется для расчёта налога, используя налоговую ставку 0,3%, рассчитали налог на земельный участок. В итоге получили: кадастровую стоимость 55 151,05; налог 165,45315.



Файл проверен