

Кадастровая оценка земель населенных пунктов.

В.И. Петров

Землями населенных пунктов признаются территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные границей от земель других категорий. Земли поселений используются в соответствии с генпланом и проектом планировки и застройки и выполняют культурно-бытовые, рекреационные, оздоровительные и другие функции.

Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Основные территориальные зоны следующие:

- жилые;
- общественно-деловые;
- инженерной и транспортной инфраструктуры;
- производственные;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- военных объектов и специального назначения.

Под кадастровой оценкой городской земли понимается совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах кадастровых кварталов.

Кадастровая оценка городских земель осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков.

Рыночной информационной базой кадастровой оценки городских земель являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного и гаражного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, о ставках арендной платы за земельные участки, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов доходной недвижимости.

Нормативная информация включает данные государственного земельного кадастра, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему

коэффициентов, учитывающих относительную градостроительную ценность отдельных территорий городов.

Источниками этих данных являются:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Объектом кадастровой оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов. Кадастровая стоимость земельных участков определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

При проведении кадастровой оценки должны соблюдаться следующие основные принципы.

Принцип единства системы предполагает применение единой методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на всей территории Российской Федерации.

Принцип учета особенностей в использовании территории субъектов Российской Федерации предполагает использование опыта оценки земель поселений различного целевого назначения всеми службами, осуществляющими функции управления земельными ресурсами.

Принцип совместимости обеспечивается использованием исходных данных и результатов кадастровой оценки в системе Государственного земельного кадастра (ГЗК) и совместимость программных средств оценки с автоматизированной системой ГЗК.

Принцип достоверности и обоснованности достигается путем формирования исходных данных для проведения оценки на основе правдивой информации и обработки их с применением современных методов.

Принцип простоты и универсальности достигается использованием специального технического обеспечения.

Принцип охвата всех земель и иерархичности предполагает оценку земель различного функционального назначения поселений и расчет стоимости земельного участка на основе последовательного учета факторов, формирующих ее величину на уровне субъекта РФ, административного района, поселения, оценочной зоны, конкретного земельного участка.

Принцип адаптивности реализуется через учет традиционных подходов к оценке (сравнительный, доходный, затратный) в предлагаемой методике государственной кадастровой оценки земель поселений.

В соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов I кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется в разрезе следующих видов разрешенного использования.

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в

соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 1—10 видов разрешенного использования

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов предусматривают выполнение следующих последовательных взаимосвязанных действий.

- Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов, который должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории. Не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.
- Установление состава факторов, формирующих стоимость земельных участков, и количественных значений данных факторов.
- Установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последнего.
- Построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов.
- Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Кадастровая оценка начинается с анализа территории населенного пункта и сбора исходных данных. При выполнении работы используются графические и текстовые материалы: топографический план или карта города в масштабе 1: 10 000 или 1: 25 000 в зависимости от общей территории города (поселка) на бумажном носителе или электронная карта, проект городской границы, генеральный план или концепция генерального плана и разработки к генеральному плану города, перечень предприятий, организаций и т.п.

Первичное разграничение территории поселения на оценочные участки проводится на топографическом плане масштаба 1:25 000 или 1:10 000 в зависимости от крупности поселения. Выделение оценочных участков ведется, как правило, на бумажном носителе, который позволяет видеть все поселение как единое целое. На план наносится утвержденная административным органом городская граница. В границах города выделяются оценочные участки в первом приближении в следующей последовательности:

1) наносятся границы территориальных зон. Устанавливаются территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения и иные виды;

- далее в территориальных зонах выделяются территории, особенности использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование (зоны охраны памятников, заповедные, санитарные и др.);
- на основании анализа информации о рынке земельных участков, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для каждого вида разрешенного использования может проводиться группировка земельных участков.

Выбор факторов стоимости и их значений для проведения группировки земельных участков должен быть обоснован.

В качестве границ оценочных участков принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа — реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их бровки и подошвы и т.д.);
- крупные инженерные сооружения (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы);
- границы промышленных (производственных) зон, промышленных (производственных) участков, заборы предприятий;
- границы сельскохозяйственных и лесных угодий;
- границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами (улицы, проезды, границы землепользования на территории квартала, установленные в процессе межевания земель).

Определение кадастровой стоимости земельных участков для 1— 10 видов разрешенного использования производится на основе построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости путем установления значений параметров модели. Для каждой сформированной группы земельных участков осуществляется сбор достоверной рыночной информации в разрезе факторов стоимости. При этом учитывается влияние следующих факторов стоимости:

1. доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
 2. обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;
 3. уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;
 4. историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
 - инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;
 - рекреационная ценность территории.

Каждая из названных групп факторов стоимости несет в себе достаточно большое количество разнообразной информации. Поэтому в целях более обоснованного учета ее влияния на ценность территории поселения в них выделены единичные подфакторы.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости может осуществляться из следующих источников:

- положений генерального плана населенного пункта (либо концепции его развития);
- данных государственного земельного кадастра;
- государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- фондов и баз данных, имеющих в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;

- рыночной информации о ценах сделок (купля-продажа, аренда, ипотека) и ценах предложения;
- информации о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов из отчетов об оценке независимых оценщиков.

В результате наложения влияния факторов возникает необходимость корректировки границ оценочных участков, которую необходимо осуществить.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 11 — 16 видов разрешенного использования

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, а также земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов,

кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов принимается равным минимальному для данного населенного пункта значению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Кадастровая стоимость данных земельных участков определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельных участков земель резерва; земельных участков, занятых водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельных участков

под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережных не рассчитывается, а устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете, который должен соответствовать специальным требованиям. Введение единых стандартов по форме отчета обусловлено необходимостью использования содержащейся в нем информации для внесения в кадастр, что невозможно без наличия общих для всех исполнителей требований по форме отчета. Отчет направляется в региональные органы исполнительной власти. Они в течение 30 дней должны принять решение об утверждении результатов оценки и передаче их в кадастр или об их отклонении. После утверждения отчета данные о кадастровой стоимости могут служить налоговой базой для расчета земельного налога.

Результаты кадастровой оценки городских земель как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости могут использоваться для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра;
- формирования налогооблагаемой базы земель поселений;
- установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;
- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- создания фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.