

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(НИУ «БелГУ»)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ПРАКТИКА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО
ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ НА ПРИМЕРЕ
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001304
Федосеенко Алины Сергеевны

Научный руководитель:
к.г.н., доцент,
Соловьев А.Б.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

	стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	4
ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОВЕДЕННЫХ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ООТиО	9
1.1. Информация, идентифицирующая объект оценки	9
1.2. Группировка видов использования земель в составе земель особо охраняемых территорий и объектов	12
1.3. Применение различных подходов к оценке	14
1.4. Нормативно-правовое обеспечение оценки земельных участков	15
ГЛАВА 2. ОЦЕНКА ФАКТОРОВ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪКТОВ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	17
2.1. Количественные и качественные элементы оцениваемых объектов	17
2.2. Анализ рынка земельных участков Белгородской области	18
2.3. Потенциал использования земель ООТиО региона	22
ГЛАВА 3. ТЕХНОЛОГИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
3.1. Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по группам	29
3.1.1. Определение кадастровой стоимости земель особо охраняемых природных территорий	31
3.1.2. Расчет кадастровой стоимости земель рекреационного назначения	37
3.2. Сравнительный анализ результатов определения удельных показателей кадастровой стоимости земель по муниципальным	

районам (городским округам)	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	57

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

3. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

4. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды: федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

5. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

6. Российская Федерация. Законы. Об особо охраняемых природных территориях: федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

7. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель: постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

8. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление

Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

9. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

10. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

11. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

12. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

13. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

14. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

15. Российская Федерация. Минимущество. Распоряжения. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р (ред. от 31.07.2002) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

16. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении методических рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов: приказ Минэкономразвития России от 23.06.2005 № 138 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

17. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении технических указаний по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов: приказ Минэкономразвития России от 19.02.2004 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

18. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области: постановление Правительства Белгородской области от 23.11.2015 г. № 415-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

ВВЕДЕНИЕ

Согласно Земельному кодексу РФ, использование земли в Российской Федерации является платным [НПБ 2]. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. В соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ земельный налог составляет от 0,15 до 1,5 процентов от кадастровой стоимости земельных участков [7].

Работы по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации проводятся в целях создания налоговой базы для исчисления земельного налога и иных платежей при совершении хозяйственных операций с земельными участками, что определено Земельным кодексом Российской Федерации (статья 65), Налоговым кодексом Российской Федерации (глава 31).

Актуальность темы заключается в том, что приоритетная цель кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов (ООТиО) – это нормативно-информационное обеспечение государственного регулирования земельных отношений.

Объект исследования – процедура кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов.

Предмет исследования – изучение практики последнего тура кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области.

Целью данного исследования является изучение практики кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов на примере Белгородской области.

Основные **задачи** выпускной квалификационной работы следующие:

1. Изучить виды и характер работ по определению кадастровой стоимости земель ООТиО.

2. Исследовать факторы стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов области.

3. Охарактеризовать технологию и результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки.

4. Проанализировать результаты определения удельных показателей кадастровой стоимости земель по муниципальным районам (городским округам) Белгородской области.

Материалы исследования: источники литературы, нормативно-правовые документы, Доклады о состоянии и использовании земель в Белгородской области за период с 2004 по 2016 гг., Отчет № 31-ООТ-2015 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области по состоянию на 01.01.2015 года», подготовленный ООО НПО «ГеоГИС» по государственному контракту № 9 от 17.08.2015 г.

Методы исследования: метод анализа данных, сравнительный метод, анализ учебной и научной литературы, анализ нормативных документов.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы состоит в том, что кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов является эффективным механизмом управления земельными ресурсами и находится в центре внимания всех собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Структура и объем работы. Данная работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, 17 таблиц, 5 рисунков и 2 приложений. Выпускная квалификационная работа изложена на 64 страницах, включая приложения.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОВЕДЕННЫХ РАБОТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ООТиО

1.1 Информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с действующим Земельным кодексом к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим [НПБ 2].

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) особо ценные земли [9].

Согласно Государственному контракту № 9 от 17 августа 2015 г. на выполнение работ по определению кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области, специалистами ООО НПО «ГеоГИС» (г. Воронеж) произведена оценка кадастровой стоимости объектов оценки по состоянию на 01.01.2015 г.

Исходный перечень объектов оценки предоставлен Департаментом имущественных и земельных отношений Белгородской области в составе Технического задания на выполнение работ по определению кадастровой

стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области. Количество земельных участков в исходном перечне – 58 (таблица 1.1).

Таблица 1.1

Перечень земельных участков в составе земель ООТиО, подлежащих ГКО в разрезе кадастровых районов Белгородской области

Наименование муниципального района	Количество земельных участков
Алексеевский район	1
Белгородский район	6
Борисовский район	12
Валуйский район	6
Губкинский городской округ	2
Ивнянский район	1
Корочанский район	3
Красногвардейский район	1
Новооскольский район	1
Прохоровский район	3
Старооскольский городской округ	3
Шебекинский район	13
Яковлевский район	6
Итого по Белгородской области	58

Задание на государственную кадастровую оценку (ГКО) земельных участков земель особо охраняемых территорий и объектов (ООТиО) в общем виде приведено в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Задание на оценку

Объект оценки	Объекты оценки: земельные участки в составе земель особо охраняемых территорий и объектов в количестве 58 единиц.
Имущественные права на объект оценки	В соответствии с пунктом 10 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508, при применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом Белгородской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления

Продолжение таблицы 1.2

Цели оценки	Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области для последующего внесения ее в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 9 от 17 августа 2015 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки, внесенные в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости, будут использоваться в целях налогообложения, для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, законами и иными правовыми актами Белгородской области
Вид стоимости	Кадастровая стоимость
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости объектов оценки не представлены
Дата оценки	01.01.2015 г.
Срок проведения оценки	17 августа 2015 г. – 8 октября 2015 г.
Допущения ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Определение кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов осуществляется исходя из характеристик объектов оценки, указанных в перечне земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, передаваемом Государственным заказчиком Исполнителю в виде электронного документа, сформированного в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.11.2013 г. № 648 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке», а так же информации, необходимой для проведения оценки объектов оценки, сбор и анализ которой осуществляет Исполнитель.</p> <p>2. Государственный заказчик не является правообладателем объектов недвижимости, в отношении которых проводится оценка, поэтому в целях проведения работ Исполнитель реализует предусмотренное в ст. 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» право «запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки.</p> <p>3. Вся необходимая для проведения работ информация должна быть собрана Исполнителем при обследовании объектов оценки.</p>

Период проведения работ по определению кадастровой стоимости: 17.08.2015 г. - 08.10.2015 г. Номер отчета 31-ООТ-2015. Дата составления отчета: 08.10.2015 г.

1.2 Группировка видов использования земель в составе земель особо охраняемых территорий и объектов

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости, виды использования земель в составе земель особо охраняемых территорий и объектов объединяются в следующие группы [НПБ 10].

Первая группа включает в себя:

1. земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
2. земли природоохранного назначения;
3. земли пригородных зеленых зон;
4. земли историко-культурного назначения;
5. земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы;
6. особо ценные земли.

Вторая группа включает в себя:

1. земли рекреационного назначения (за исключением земель пригородных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы);
2. земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Подробный перечень видов использования земель в составе земель особо охраняемых территорий и объектов приведем в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Группировка земельных участков в разрезе земель особо охраняемых территорий и объектов на группы видов разрешенного использования

№ п.п.	Виды использования земель в составе земель особо охраняемых территорий и объектов	Группа						II
		I						
		I.1	I.2	I.3	I.4	I.5	I.6	
1.	земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов): - земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, - земли государственных природных заказников, - земли памятников природы, - земли национальных парков, - земли природных парков, - земли дендрологических парков, - земли ботанических садов, - земли территорий традиционного природопользования коренных народов РФ	X						
2.	земли природоохранного назначения: - земли водоохранных зон рек и водоемов; - земли запретных и нерестоохранных полос; - земли лесов, выполняющих защитные функции; - земли противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений; - иные земли, выполняющие природоохранные функции		X					
3.	земли пригородных зеленых зон			X				
4.	земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы				X			
5.	земли историко-культурного назначения: - земли объектов культурного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), объектов археологического наследия; - земли достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел; - земли военных и гражданских захоронений					X		
6.	особо ценные земли						X	
7.	земли рекреационного назначения (за исключением земель пригородных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы)							X
8.	земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов							X

Количество земельных участков, относящихся к первой группе, составило 12 ЗУ. Сводные данные о распределении земельных участков, по группам видов разрешенного использования приведены в таблице 1.4.

Таблица 1.4

Сводные данные о распределении земельных участков – объектов оценки по группам видов разрешенного использования

Номер вида разрешенного использования (ВРИ)	Количество земельных участков
1.1	5
1.2	-
1.3	-
1.4	-
1.5	7
1.6	-
2.1	46
2.2	-
Итого ЗУ	58

Количество земельных участков, относящихся ко второй группе, составило 46 шт.

1.3 Применение различных подходов к оценке

В соответствии с п. 9 ФСО № 4 выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется как с использованием компьютерного моделирования (моделей), так и без него [НПБ 12].

Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу [НПБ 17].

В соответствии с требованиями ФСО № 4 для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Сведения о применении доходного, сравнительного и затратного подходов для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе групп/подгрупп представлены в таблице 1.5.

Таблица 1.5

Применение доходного, сравнительного и затратного подходов для определения кадастровой стоимости объектов оценки

Подходы к оценке ЗУ	1 группа	2 группа
Затратный подход	Мотивированный отказ от использования подхода в отчете об оценке	
Сравнительный подход	Поскольку расчет кадастровой стоимости был произведен с использованием только одного подхода, величина кадастровой стоимости земельных участков, полученная в рамках сравнительного подхода, будет равна итоговой величине кадастровой стоимости	
Доходный подход	Мотивированный отказ от использования подхода в отчете об оценке	

1.4 Нормативно-правовое обеспечение оценки земельных участков

Кадастровая оценка ЗУ проводилась в соответствии с требованиями: Земельного кодекса РФ; Гражданского кодекса РФ [НПБ 1]; Федерального Закона от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»; Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5);

Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциации российских магистров оценки», утвержденных Решением Президиума от 16.01.2008 г; Постановления Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», определившего «...принципы и методы государственной кадастровой оценки земель...» [НПБ 7]; Постановления Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»; Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.07.2011 №382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»; Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 21.02.2011 № 53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда»; Приказа Росреестра от 08.02.2012 № П/54 «О внесении изменений в приказ Росреестра от 24.03.2011 № П/083 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»; Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденные Приказом МЭР РФ №138 от 23.06.2005 г.; Технических указаний по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов от 19.02.2004 г. [1].

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА ФАКТОРОВ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪКТОВ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Количественные и качественные элементы оцениваемых объектов

Информация о количественных и качественных характеристиках земельных участков, в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области о физических свойствах объектов, сведения о текущем использовании объектов оценки, а также иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, получена на основании сведений, содержащихся в Перечне земельных участков.

Ввиду того, что в государственном кадастре недвижимости земельные участки, здания, помещения, сооружения и объекты незавершенного строительства являются отдельными объектами учета, в рамках определения кадастровой стоимости земельные участки являлись отдельными объектами оценки как условно свободные, без учета расположенных на них улучшений [НПБ 9].

Категория оцениваемых участков – «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Текущее использование объектов оценки принималось соответствующим их назначению, информация о котором содержится в государственном кадастре недвижимости (в перечне, предоставленном Исполнителю Заказчиком).

Перечень объектов недвижимости предполагает перечень обязательных характеристик, касающихся местоположения объектов. Данные о кадастровом номере имелись по каждому объекту недвижимости. Информация о местоположении также была отражена в

исходном Перечне в графах «Адрес по КЛАДР», «Адрес по документу», «Местоположение ориентира».

К числу характеристик, характеризующих физические свойства объекта оценки, относятся такие показатели, как вид разрешенного использования и площадь [НПБ 5].

Информация о форме, инженерно-геологических, гидрогеологических, топографических характеристиках, наличии и составе инженерных коммуникаций, улучшений, элементов благоустройства, ограждения и т.п. по объектам Заказчиком не была предоставлена.

В соответствии с целями оценки и масштабом работ, осмотр земельных участков не производился.

В связи с тем, что результаты оценки будут использоваться для целей налогообложения, Заказчиком оценки выступает не собственник объектов оценки. Данные о собственниках объектов оценки, включая реквизиты юридических лиц, оценщикам не были предоставлены.

2.2 Анализ рынка земельных участков Белгородской области

Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют всего 0,1 % от общей площади земель в области и или 2,5 тыс. га.

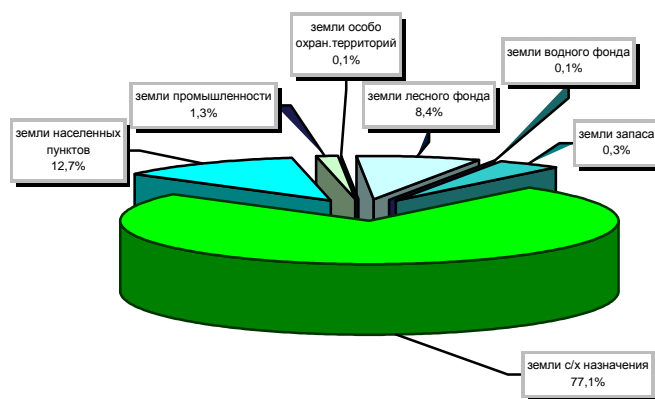


Рис. 2

кой области по
[5].

В результате перераспределения земель в структуре земельного фонда за рассматриваемый период в области произошли изменения по отдельным категориям земель.

Таблица 2.1

Распределение земельного фонда области по категориям земель (тыс. га)

№ п/п	Наименование категорий земель	2014 г.	2013 г.	Изменения 2014 г. к 2013 г.
1	Земли с/х назначения	2094,8	2095,4	-0,6
2	Земли населенных пунктов	342,0	342,0	-
3	Земли промышленности и иного специального назначения	36,9	36,4	0,5
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	2,5	2,4	0,1
5	Земли лесного фонда	227,7	227,7	-
6	Земли водного фонда	2,2	2,2	-
7	Земли запаса	7,3	7,3	-
	Итого земель в Белгородской области	2713,4	2713,4	-

Изменения, связанные с перераспределением и предоставлением земель юридическим и физическим лицам на основании принятых распоряжений областных органов власти и в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости затронули в 2014 году незначительные площади земель категории особо охраняемых территорий и объектов – 0,1 тыс. га.

Земли категории сельскохозяйственного назначения уменьшились на 0,6 тыс. га за счет перераспределения земель по категориям: перевода 0,5 тыс. га в земли промышленности и иного специального назначения и 0,1 тыс. га в земли особо охраняемых территорий и объектов в целях организации сельского туризма, организации спортивного рыболовства и размещения центра военно-исторической реконструкции.

Земельный фонд области по категориям и угодьям на 1 января 2015 года характеризуется данными, приведенными в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Земельный фонд области категории земель ООТиО по угодьям (тыс. га)

Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Земли, находящиеся в стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия	Лесные земли	Лесные насаждения не входящие в лесной фонд	Болота	Под водным и объектами	Площади, улицы, переулки, проезды, дороги, прогоны, парки, бульвары	Земли застройки	Нарушенные земли	Прочие земли
	всего	Из них: пашни									
2,5	0,7	0,1	-	1,4	0,1	0,1	-	-	0,1	-	0,1

Земли особо охраняемых территорий занимают 0,1% от общей площади области. По сравнению с предшествующим годом общая площадь данной категории увеличилась на 0,1 тыс. га. К ним относятся земли природного заповедника «Белогорье» и его участки: «Лес на Ворскле» в Борисовском районе, «Ямская степь» и «Лысые горы» в Губкинском районе, «Стенки Изгорья» в Новооскольском районе и земли оздоровительного значения – дом отдыха «Красная Поляна» в Валуйском районе, а также спортивно-оздоровительные комплексы, детские оздоровительные и спортивные лагеря, пансионаты, базы отдыха.

Земельные угодья и их состав по особо охраняемым территориям в области характеризуются данными в таблице 2.3.

Наибольший удельный вес в указанной категории земель занимают лесные площади и древесно-кустарниковая растительность - 1,5 тыс. га (60,0%), сельскохозяйственные угодья – 0,7 тыс. га (28,0%), застроенные и прочие угодья занимают 0,3 тыс. га (12,0%).

Кроме того, земли особо охраняемых территорий и объектов, имеющие особое научное, историко-культурное, эстетическое назначение, представленные памятниками истории и культуры, археологии, природного и садово-паркового искусства, имеются в составе земель

других категорий: населенных пунктов, лесного фонда, сельскохозяйственного назначения.

Таблица 2.3

Земельные угодья и их состав особо охраняемых территорий (тыс. га)

	Заповедник «Белогорье» и др. объекты Всего	В том числе участки:				Базы отдыха и лагеря отдыха
		«Лес на Ворскле»	«Ямская степь»	«Лысые горы»	«Стенки Изгорья»	
1.Сельскохозяйственные угодья в том числе:	0,7	0,1	0,5	-	-	0,1
пашня	0,1	-	-	-	-	0,1
сенокосы	0,5	-	0,5	-	-	-
пастбища	0,1	0,1	-	-	-	-
2.Лесные площади и древесно-кустарниковая растительность	1,5	1	0,1	0,1	0,2	0,1
3.Застроенные и прочие земли	0,3	-	-	0,1	-	0,1
И Т О Г О:	2,5	1,1	0,6	0,2	0,2	0,3

Распределение земель в Белгородской области по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации и муниципальному образованию, относительно земель ООТиО представлено в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (тыс. га)

Категория земель	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности
Земли особо охраняемых территорий	2,5	-	-	2,5

Особо охраняемые земли составляют 2,5 тыс. га, из которых 2,1 тыс. га находятся в собственности Российской Федерации и 0,2 тыс. га в областной собственности в пользовании юридических лиц.

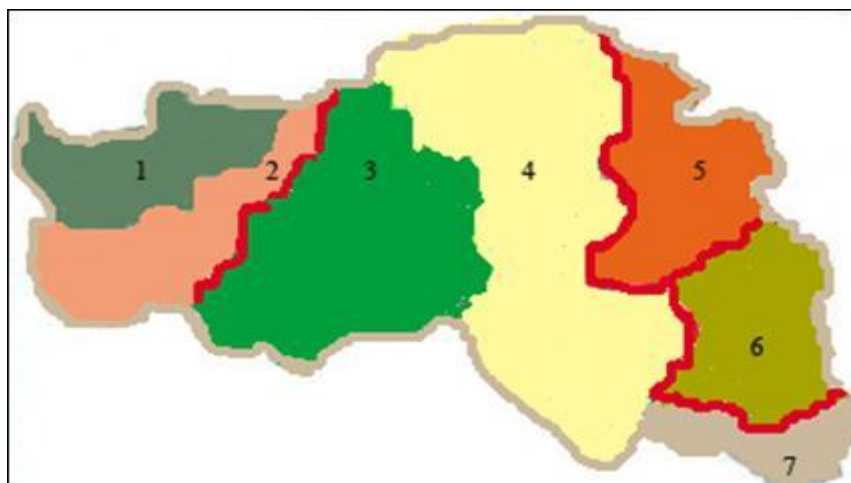
Рынок земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области не развит. Продажи (предложения на продажу) таких участков на вторичном рынке других регионов носят единичный характер, а имеющийся объем рыночных сделок в данном сегменте недостаточен для расчета рыночной стоимости земельных участков с учетом требований о достаточности рыночной информации. В указанной ситуации, с учетом отсутствия на оцениваемой территории развитого сегмента рынка земель особо охраняемых территорий и объектов, используется наиболее развитый в этом отношении сегмент рынка – земельные участки под индивидуальное жилищное строительство с учетом корректировки на вид использования.

2.3 Потенциал использования земель ООТиО региона

Рассмотрим рекреационный потенциал Белгородской области. Известно, что природные ресурсы служат одним из ведущих факторов, предопределяющих рекреационное использование территории. Под природными туристско-рекреационными ресурсами понимаются территориальные сочетания природных компонентов с их функциональной, временной и территориальной комфортностью для туристско-рекреационной деятельности [12]. Белгородская область имеет следующие эколого-туристско-рекреационные зоны, показанные на рисунке 2.2.

Эколого-туристско-рекреационные зоны и районы области следующие:

1. Западная эколого - туристско-рекреационная зона:



Условные обозначения: ————— границы туристско-рекреационных зон

Рис. 2.2. Эколого-туристско-рекреационное районирование Белгородской области [15].

1- Ракитянско-Краснояружский район

2- Ворсклинский район

II. Центральная эколого-туристско-рекреационная зона

3- Северскодонецкий район

4- Оскольский район

III. Восточная эколого-туристско-рекреационная зона

5- Тихососенский

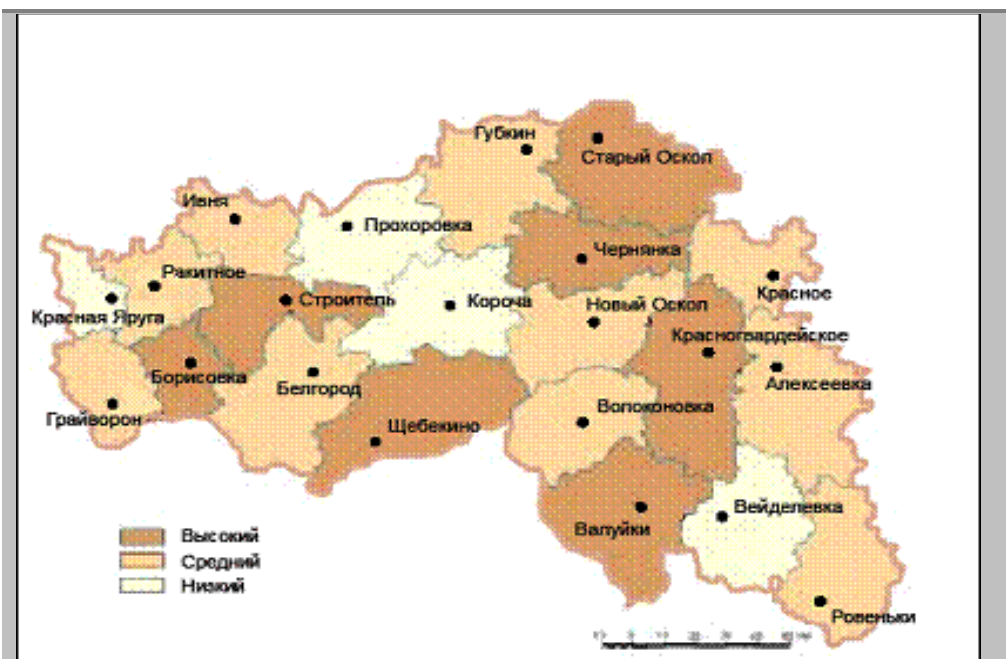
IV. Юго-Восточная эколого - туристско-рекреационная зона

6 - Калитвинско-Ураевский рекреационный район

V. Южная эколого-туристско-рекреационная зона

7 - Айдарский рекреационный район

При оценке туристско-рекреационного потенциала территории Белгородской области с позиции наличия ООПТ использовались два параметра: количество ООПТ в районе, а также площадь охраняемой территории в гектарах [2]. Выбор второго показателя обусловлен тем, что район может иметь незначительное количество ООПТ, но большой площади, и наоборот [10]. Данные оценивания рекреационной привлекательности области по двум показателям выявили следующее.



Ландшафтно-рекреационный потенциал



Культурно-исторический туристско-рекреационный потенциал

Рис. 2.3. Дифференциальная рекреационная оценка природно-ландшафтного и культурно-исторического потенциалов Белгородской области [15].

Наиболее благоприятными для развития экологического туризма признаны следующие районы: Валуйский, Ровеньской, Алексеевский, Красногвардейский, Новооскольский, Губкинский, Яковлевский, Чернянский, Старооскольский, Шебекинский, Борисовский, Белгородский.

К категории благоприятных отнесены – Волоконовский, Прохоровский, Ракитянский районы, к относительно благоприятным – Вейделевский, Краснояружский, Грайворонский, Корочанский, Ивнянский, Красненский районы. На территории Белгородской области был проведен анализ и дифференциальная рекреационная оценка природно-ландшафтного и культурно-исторического потенциалов [16].

В результате исследования установлено, что Белгородская область обладает высоким ландшафтно-рекреационным потенциалом. Климат региона является относительно благоприятным для рекреационной деятельности и характеризуется как умеренно комфортный. Литогенная основа Белгородской области способствует организации спортивных и лечебных рекреационных занятий круглый год.

Сельскохозяйственные, лесные и водные антропогенные, селитебные и рекреационные ландшафты являются примером рекреационного освоения территории. Реки Белгородской области активно используются для развития водного туризма. Регион обладает большими запасами минеральных вод, которые представляют собой ценный бальнеологический ресурс. Состав местной флоры и фауны вызывает огромный научный и познавательный интерес, представляет собой ресурсную базу для экологического туризма.

Особо охраняемые природные территории Белгородской области показаны на рисунке 2.4.



Рис. 2.4. Особо охраняемые природные территории Белгородской области [15].

Государственный природный заповедник «Белогорье» является природоохранным, научно-исследовательским и эколого-просветительским учреждением федерального значения, имеющим целью сохранение и изучение естественного хода природных процессов и явлений, генетического фонда растительного и животного мира, отдельных видов и сообществ растений и животных, типичных и уникальных экологических систем юга Среднерусской возвышенности.

Территория государственного природного заповедника «Белогорье» состоит из 5 обособленных участков (кластеров), расположенных в Борисовском, Губкинском и Новооскольском районах Белгородской области, общей площадью 2131 га.

На развитие туристско-рекреационного потенциала в значительной степени оказывает влияние культурно-исторический потенциал территории. Так как именно он позволяет организовать различные виды отдыха, которые выполняют познавательную и воспитательную функции, знакомят с историей и традициями региона.

Белгородская область обладает богатым историко-культурным наследием. В структуре культурно-исторических ресурсов Белгородской области по степени посещаемости туристами лидируют архитектурные памятники (рис. 2.5). Они подразделяются на памятники градостроительства и памятники культовой архитектуры [НПБ 6].

Наиболее известными памятниками архитектуры являются: усадьба Юсуповых с сохранившимся домом и парком с системой каскадных прудов середины XIX века в Ракитянском районе, усадьба Станкевичей «Удеровка» с парком первой половины XIX века в Алексеевском районе, слобода Хорватов «Головчино» с парком середины XIX века в Грайворонском районе, усадьба «Богословка» с парком середины XIX века, усадьба «Архангельская» с парком конца XIX века в Губкинском районе, усадьба Волконских в Яковлевском районе.

Памятники культовой архитектуры, представлены православными монастырями и храмами. Здесь стоит выделить Холковский Свято-Троицкий подземный монастырь. Он уникален по планировке и архитектуре - вместе с пещерами он занимает первую террасу одного из меловых холмов Жестовых гор. Историки предполагают, что эта местность связана с походом князя Игоря на половцев. Объектами религиозного туризма также являются Свято-Никольский храм в Ракитном, построенный в 1832 г. князем Б.Н. Юсуповым; Тихвинская икона Пресвятой Богородицы, которая хранится в Михайловском храме п. Борисовка; Духовно-просветительский центр во имя святителя Иоасафа в г. Грайворон; Храм Святых Апостолов Петра и Павла – часть комплекса исторического заповедника Третьего ратного поля России в п. Прохоровка.

Наибольшее количество памятников архитектуры расположено в Старооскольском, Белгородском и Грайворонском районах области. Группу со средней обеспеченностью памятниками архитектуры

составляют Алексеевский, Валуйский, Волоконовский, Красногвардейский, Новооскольский районы.



Рис. 2.5. Туристско-рекреационные ресурсы Белгородской области [14].

В целом Белгородская область обладает значительным культурно-историческим потенциалом, но распределение культурно-исторических ресурсов по территории области крайне неравномерно. Эти факторы учитываются в ходе кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов в качестве факторов стоимости земельных участков.

ГЛАВА 3. ТЕХНОЛОГИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1 Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по группам

Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие мероприятия:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости [8].

Процесс оценки – это процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в суждении о стоимости [6].

Для оценки земельных участков применяются три общепринятых подхода: сравнительный, доходный и затратный.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения [17].

В приложении 1 приведена краткая характеристика основных методов оценки рыночной стоимости земельного участка.

Согласно «Методическим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов», выделены следующие группы земельных участков по их разрешенному использованию:

1 группа

1.1. земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

1.2. земли природоохранного назначения;

1.3. земли природных зеленых зон;

1.4. земли историко-культурного назначения;

1.5. земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы;

1.6. особо ценные земли.

2 группа

2.1. земли рекреационного назначения (за исключением земель природных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы);

2.2. земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Объекты оценки были сгруппированы на основе исходной информации о видах разрешенного использования (таблица 3.1).

Таблица 3.1

Итоги распределения оцениваемых земельных участков по группам

Номер группы	Наименование	Количество земельных участков
	1 группа	
1.1.	земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);	5
1.2.	земли природоохранного назначения;	-
1.3.	земли природных зеленых зон;	-
1.4.	земли историко-культурного назначения;	-
1.5.	земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы;	7
1.6.	особо ценные земли.	-
	Итого по 1 группе	12
	2 группа	
2.1.	земли рекреационного назначения (за исключением земель природных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы);	46
2.2.	земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.	-
	Итого по 2 группе	46
	Итого:	58

3.1.1 Определение кадастровой стоимости земель особо охраняемых природных территорий

Расчет кадастровой стоимости земельных участков 1 группы.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первой группе видов использования земель особо охраняемых территорий и объектов, осуществляется в следующем порядке:

- определение перечня земельных участков, отнесенных к первой группе;
- определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первой группе;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первой группе.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первой группе, осуществляется исходя из значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории или вида использования наиболее близких по функциональному назначению к оцениваемым земельным участкам, а также, исходя из удельных показателей кадастровой стоимости видов угодий, занимающих наибольший удельный вес в структуре видов угодий данных земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения удельных показателей кадастровой стоимости на их площадь.

Основными факторами влияющими на кадастровую стоимость земельных участков 1 группы являются:

- основной вид угодий в границах земельного участка (сельскохозяйственные, лесные, иные);
- ценность экосистемы;
- уникальность биоразвития (основной вид растений).

Расчет кадастровой стоимости группы 1.1.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земельных участков в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) (УПКСЗ_{оопт}) рассчитывается по формуле:

$$\text{УПКСЗ}_{\text{оопт}} = \text{УПКСЗ}_y * K_{\text{ц}} * K_y, \quad (3.1)$$

где: УПКСЗ_y - удельный показатель кадастровой стоимости вида угодий, занимающего наибольший удельный вес в структуре видов угодий земельного участка (например, сельскохозяйственные или лесные угодья).

$K_{ц}$ – коэффициент ценности экосистемы для преобладающего на земельном участке типа экосистемы. Коэффициент ценности экосистем ($K_{ц}$) представляет собой показатель, характеризующий запас биомассы, эффективность и гармоничность структуры природных комплексов.

K_{y} – коэффициент уникальности биоразнообразия для преобладающего на земельном участке типа экосистемы. Коэффициент уникальности биоразнообразия (K_{y}) представляет собой показатель, характеризующий долю видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Российской Федерации.

Коэффициенты ценности экосистемы и уникальности биоразнообразия определяются в зависимости от зоны расположения земельного участка по таблице методики.

Белгородская область относится к зоне 11а «Луговые степи» [НПБ 18]. Характеристика экосистемы: разнотравно-дерновиннозлаковые с фрагментами дубрав и кустарниковых зарослей. $K_{y} = 1,17$, $K_{ц} = 1,43$.

И к зоне 10б «Широколиственные». Характеристика экосистемы: Дубовые, дубово-липовые и сосново-дубовые с липой и кленом кустарниковые леса. $K_{y} = 1,30$, $K_{ц} = 8,71$.

Согласно Техническим указаниям по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов от 19.02.2004 г., удельный показатель кадастровой стоимости вида угодий, занимающего наибольший удельный вес в структуре видов угодий земельного участка (УПКСЗ_y), определяется по наибольшей составляющей вида угодий в границах земельного участка. Для определения вида угодий использовались данные публичной кадастровой карты. Если участок в основном покрыт лесом, вид угодий принят лесной, если леса нет – сельскохозяйственный.

Удельный показатель кадастровой стоимости вида угодий, занимающего наибольший удельный вес в структуре видов угодий земельного участка определяется:

– для сельскохозяйственных угодий как среднее в административном районе значение удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий;

– для лесных угодий как среднее в административном районе значение удельного показателя кадастровой стоимости лесных земель (средневзвешенное по площади значение удельных показателей кадастровой стоимости лесных земель лесхозов в границах административного района) или как среднее в субъекте Российской Федерации значение удельного показателя кадастровой стоимости лесных земель;

– для иных угодий как среднее в административном районе значение удельного показателя кадастровой стоимости той категории земель, в состав которой входит угодье (средневзвешенное по площади значение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в границах административного района).

Кадастровая стоимость каждого земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков на их площадь [НПБ 13].

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 1.1. представлен в таблице 3.2.

Расчет кадастровой стоимости группы 1.5

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель историко-культурного назначения (УПКСЗикн) (таблица 3.3) определяется по формуле:

$$\text{УПКСЗикн} = \text{УПКСЗу} \quad (3.2)$$

Расчет кадастровой стоимости земельных участков 1.1. группы

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Район	Разрешение использование	Сервитут	Вид угодий	Обоснование УПКСЗ _y	Площадь земельного участка, кв.м	Базовая стоимость, руб./кв.м	Ку	Кц	УПК СЗ, руб./кв.м	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.
1	31:03:0909001:1	обл. Белгородская, р-н Губкинский, Заповедник "Лысье Горы"	Губкинский	Для почвенно-ботанического обследования и научных целей	нет	лес	Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда I этапа (на уровне субъекта РФ) по состоянию на 1 января 2008 г.	1700000	0,445	1,30	8,71	5,04	8 568 000,00
2	31:03:1406001:6	обл. Белгородская, р-н Губкинский, Заповедник "Ямская Степь"	Губкинский	Для почвенно-ботанического обследования и научных целей	нет	с/х	Постановление Правительства Белгородской области от 25.11.2013г. №483-пп	5660000	7,13	1,17	1,43	11,93	67 523 800,00
3	31:14:0605003:27	Белгородская обл., р-н Борисовский, Заповедник "Урочище Низкое"-Острасьевы Яры"	Борисовский	Для организации заповедного участка "Урочище Низкое"	нет	с/х	Постановление Правительства Белгородской области от 25.11.2013г. №483-пп	900000	5,3	1,17	1,43	8,87	7 983 000,00
4	31:14:0601001:5	Белгородская обл., р-н Борисовский, Заповедник "Лес на Ворскле"	Борисовский	Для изучения заповедной флоры и фауны	нет	лес	Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда I этапа (на уровне субъекта РФ) по состоянию на 1 января 2008 г.	10500000	0,445	1,30	8,71	5,04	52 920 000,00
5	31:19:0000000:1	обл. Белгородская, р-н Новооскольский, заповедник "Стенки-Изгорья"	Новооскольский	Для организации заповедного участка	нет	лес	Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда I этапа (на уровне субъекта РФ) по состоянию на 1 января 2008 г.	2670000	0,445	1,30	8,71	5,04	13 456 800,00

Таблица 3.3

Расчет кадастровой стоимости земельных участков 1.5 группы

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Район	Разрешенное использование	Сервитут	Вид угодий	Обоснование УПКСЗ _у	Площадь земельного участка, кв.м	Базовая стоимость, руб./кв.м	УПКСЗ, руб./кв.м	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.
1	31:10:0912001:3 2	обл. Белгородская, р-н Яковлевский, с. Шопино, скульптурная композиция "Клятва"	Яковлевский	скульптурная композиция "Клятва"	нет	с/х	Постановление Правительства Белгородской области от 25.11.2013г. №483-пп	1057	6,17	6,17	6521,69
2	31:10:0306001:1	обл. Белгородская, р-н Яковлевский, Мемориальный комплекс в честь героев Курской битвы, участок №1	Яковлевский	Мемориальный комплекс в честь героев Курской битвы, участок №1	нет	с/х	Постановление Правительства Белгородской области от 25.11.2013г. №483-пп	81186	6,17	6,17	500917,62
3	31:10:0306001:2	Белгородская область, р-н Яковлевский, Мемориальный комплекс в честь героев Курской битвы, участок №2	Яковлевский	Мемориальный комплекс в честь героев Курской битвы, участок №2	нет	с/х	Постановление Правительства Белгородской области от 25.11.2013г. №483-пп	7462	6,17	6,17	46040,54
4	31:10:0402014:4 5	обл. Белгородская, р-н Яковлевский, п. Яковлево, памятник "Катюша" и обелиск 8-му Гвардейскому Корпусу 1-й Танковой Армии.	Яковлевский	памятник "Катюша" и обелиск 8-му Гвардейскому Корпусу 1-й Танковой Армии	нет	с/х	Постановление Правительства Белгородской области от 25.11.2013г. №483-пп	4494	6,17	6,17	27727,98
5	31:01:0505004:6	Белгородская область, р-н Ивнянский	Ивнянский		нет	с/х	Постановление Правительства Белгород. области от 25.11.2013г. №483-пп	905	6,87	6,87	6217,35

где: УПКСЗу - удельный показатель кадастровой стоимости вида угодий, занимающих наибольший удельный вес в структуре видов угодий земельного участка.

Кадастровая стоимость каждого земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков на их площадь.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков группы 1.5. представлен в таблице 3.3.

УПКСЗ варьируют по группе 1.1 от 5,04 до 11,93 и по группе 1.5 от 6,17 до 7,28 руб/м².

При определении стоимости земель ООПТ отсутствует обязательность использования почвенных показателей. Однако существуют подходы в которых предложен механизм расчета кадастровой стоимости земель ООПТ регионального значения на основе повышающих коэффициентов, учитывающих уникальность и ценность почвенного покрова, и на его основе проведена кадастровая оценка земель ООПТ регионального значения [13].

3.1.2 Расчет кадастровой стоимости земель рекреационного назначения

Расчет кадастровой стоимости земельных участков 2 группы

Расчет кадастровой стоимости земельных участков 2 группы осуществлялся с использованием Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденных Приказом МЭР РФ №138 от 23.06.2005 г. и Временной методики государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденной 17.02.2004 г. Минэкономразвития России, МПР России [НПБ 8].

Определение кадастровой стоимости земельных участков 2 группы осуществлялось в следующем порядке:

1. Формирование перечня земельных участков;
2. Кластеризация земельных участков;
3. Определение эталонного земельного участка для каждого из кластеров земельных участков;
4. Определение рыночной стоимости эталонных земельных участков;
5. Определение кадастровой стоимости земельных участков.

Кластеризация земельных участков 2 группы и определение эталонного земельного участка для каждого из кластеров

Кластеризация земельных участков предполагает следующую последовательность действий:

- определение перечня факторов кластеризации земельных участков;
- объединение земельных участков, отнесенных ко второй группе, в кластеры на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе факторов кластеризации.

Определение для каждого из кластеров земельного участка, обладающего в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в кластер (эталонного земельного участка). При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся характеристики земельного участка. Эталонный земельный участок может быть как реально существующим в кластере, так и гипотетическим.

Типовой перечень факторов кластеризации земельных участков, отнесенных ко второй группе в соответствии с Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов (2004 г) следующий :

1. Расстояние до места преимущественного проживания отдыхающих, км;

2. Расстояние до ближайшего поселения, км;
3. Дорога (покрытие);
4. Сезонность (лето/круглый год);
5. Наличие водных объектов (да/нет);
6. Наличие лесных массивов (да/нет);
7. Наличие вблизи уникального рекреационного ресурса (да/нет);
8. Экологическая ситуация;
9. Престижность местоположения [НПБ 16].

Согласно проведенному анализу рынка недвижимости были выбраны следующие факторы кластеризации земельных участков, отнесенных ко II группе ООТиО:

- *Расстояние до областного центра (г. Белгород)*, км – определяет степень популярности объекта, обеспечивает дополнительный приток отдыхающих, влияет на стоимость проживания и, следовательно, влияет на стоимость земельных участков.

- *Расстояние до районного центра*, км - определяет комфортность пребывания на объекте, расширяет возможности отдыхающих с точки зрения близости торговых точек, облегчает обслуживание объекта и обеспечивает дополнительный приток отдыхающих, влияет на стоимость проживания и, следовательно, влияет на стоимость земельных участков.

- *Расстояние до г. Старый Оскол*, км - близость к крупным городам оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков, чем ближе к крупному городу, тем выше стоимость земельных участков. Старый Оскол - один из самых богатых историей российских городов, он удивляет гостей города своей чистотой и ухоженностью, обилием церквей и культурных учреждений, оживленными и аккуратными фасадами домов. Кроме того, на протяжении последних лет этот район по многим параметрам является одним из самых чистых в России, несмотря на то, что в Старом Осколе насчитывается около тридцати промышленных предприятий

- *Расстояние до крупнейших городов Белгородской области (г. Белгород и г. Старый Оскол) наименьшее*, км - близость к крупным городам оказывает существенное влияние на стоимость земельных участков, чем ближе к крупному городу, тем выше стоимость земельных участков. Город Белгород и г. Ст. Оскол – города с развитой инфраструктурой, научные, культурные, экономические и духовные центры [Центрально-Черноземного района](#) России. Белгород неоднократно занимал первое место по чистоте и благоустроенности среди [городов России с населением от 100 до 500 тыс. человек](#).

- *Район местоположения объекта* – район местоположения объекта является ключевым фактором кластеризации, так как оказывает наибольшее влияние, а также косвенно отражает влияние других факторов на стоимость объектов недвижимости. Объекты по данному фактору были разделены на несколько групп. В первую группу вошли Белгородский, Борисовский, Корочанский, Прохоровский, Шебекинский и Яковлевский районы, так как они ближе всех находятся к областному центру, на их территории сосредоточено большое количество объектов рекреации и они являются наиболее привлекательными для размещения объектов ООТиО. Во вторую группу был определен Городской округ г. Старый Оскол, обладающий большим потенциалом для использования в лечебно - оздоровительных целях или для организованного отдыха взрослых и детей, а в третью группу вошли Алексеевский, Валуйский и Красногвардейский районы, находящиеся на значительном удалении от областного центра и г. Старый Оскол.

- *Наличие водных объектов (да/нет)* – определяет комфортность пребывания на объекте, повышает эстетические качества местности, обогащает набор услуг. Водные объекты дают возможность для таких видов рекреационной деятельности как пляжный отдых у воды. Близость к водным объектам, как правило, повышает стоимость земельных участков всех категорий земель.

- *Наличие лесных массивов* (да/нет) – определяет комфортность пребывания на объекте, повышает эстетические качества местности, улучшает микроклиматические условия, способствует оздоровительному эффекту и обогащает набор дополнительных услуг (сбор грибов, ягод и трав).

Далее было определено количество кластеров и диапазон изменения фактора, оказывающего наибольшее влияние на стоимость земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области.

Наибольшее влияние на стоимость земельных участков особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области оказывают такие факторы как «Район местоположения объекта» и «Расстояние до крупнейших городов Белгородской области (г. Белгород и г. Старый Оскол) наименьшее». По ним и была произведена кластеризация объектов, в результате чего получилось четыре группы.

В первую очередь объекты были разделены в зависимости от района местоположения: 1. Белгородский район, Борисовский район, Корочанский район, Прохоровский район, Шебекинский район, Яковлевский район; 2. Городской округ г. Старый Оскол; 3. Алексеевский район, Валуйский район, Красногвардейский район. Далее среди образовавшихся групп было произведено деление по наименьшему расстоянию до крупнейших городов Белгородской области (г. Белгород и г. Старый Оскол). В первой группе деление произошло следующим образом: 1. Объекты на расстоянии от 0 до 35 км от г. Белгорода (объекты близко к областному центру, имеют хорошую транспортную доступность и пользуются наибольшим спросом у горожан); 2. Объекты на расстоянии 35,1 – 65 км от г. Белгорода (находятся на более значительном удалении от г. Белгород, но также пользуются большой популярностью). Объекты, находящиеся в ГО Старый Оскол, располагаются на расстоянии до 25 км от г. Старый Оскол (9, 15 и 22 км), поэтому не подлежали дополнительному разделению на кластеры. Аналогично и с группой

аналогов, находящихся в Алексеевском, Валуйском и Красногвардейском районах: все они находятся на значительном расстоянии и от г. Белгород (130-180 км) и от г. Старый Оскол (95-140 км), поэтому деление по расстоянию от крупнейших областных городов в этой группе не производилось.

Таким образом, получилось четыре группы, в СПО при выгрузке полученные группы названы «кластерами», (сформировано 4 кластера).

1. Объекты II группы ООТиО, находящиеся в Белгородском, Борисовском, Корочанском, Прохоровском, Шебекинском, Яковлевском районах на расстоянии 0 – 35 км от г. Белгород;

2. Объекты II группы ООТиО, находящиеся в Белгородском, Борисовском, Корочанском, Прохоровском, Шебекинском, Яковлевском районах на расстоянии 35,1 – 65 км от г. Белгород;

3. Объекты II группы ООТиО, находящиеся в Городском округе г. Старый Оскол;

4. Объекты II группы ООТиО, находящиеся в Алексеевском, Валуйском и Красногвардейском районах.

Определение эталонных земельных участков для кластеров

Для 4 определенных кластеров выбраны эталонные земельные участки с наиболее часто встречающимися в кластере характеристиками. Характеристика эталонных земельных участков приведена в таблице 3.4.

В качестве района расположения эталонного земельного участка принят район с наибольшим количеством оцениваемых в данном кластере объектов.

Определение рыночной стоимости эталонных земельных участков.

Рыночная стоимость эталонных земельных участков определена в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (№ 568-Р, 2002 г.) [НПБ 15].

Таблица 3.4

Характеристики эталонных объектов

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь	Адрес по документу	Вид разрешенного использования	Престижность района местоположения	Расстояние центра района, городского округа, км	Расстояние до областного центра (г. Белгорода), км	Расстояние до г. Старый Оскол, км	Расстояние до крупнейших городов Белгородской области (г. Белгород и г. Старый Оскол) наименьшее, км	Наличие водного объекта, да/нет	Наличие лесного массива, да/нет
1	31:17:0106015:5	37099	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, в районе пос. Маслова Пристань	Под базой отдыха	Шебекинский	20	26	160	26	да	да
2	31:09:2102001:5	70040	Белгородская обл., р-н Корочанский, вблизи с. Подкопаевка	Под зданиями и строениями и прилегающей территорией	Корочанский	6	53	93	53	да	да
3	31:05:0312001:284	1518	Белгородская обл, р-н Старооскольский, с Лапыгино, участок №230	Для индивидуального жилищного строительства	Старооскольский	15	160	15	15	нет	нет
4	31:26:0903002:16	716950	Белгородская обл., р-н Валуйский, с. Лавы	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений санатория	Валуйский	14	140	140	140	да	да

Рыночная стоимость эталонных земельных участков по 4 кластерам показана в таблице 3.5.

Таблица 3.5

Рыночная стоимость земельных участков 2 группы

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Вид использования по документам	Площадь, м2	УПКСЗ, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
1	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, в районе пос. Маслово Пристань	31:17:0106015:5	Под базой отдыха	37099	225,27	8 357 291,73
2	Белгородская обл., р-н Корочанский, вблизи с. Подкопаевка	31:09:2102001:5	Под зданиями и строениями и прилегающей территорией	70040	127,91	8 958 816,40
3	Белгородская обл., р-н Старооскольский, с Лапыгино, участок №230	31:05:0312001:284	Для индивидуального жилищного строительства	1518	209,97	318 734,46
4	Белгородская обл., р-н Валуйский, с. Лавы	31:26:0903002:16	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений санатория	716950	113,46	81 345 147,00

Рыночная стоимость эталонного земельного участка является базовой для определения кадастровой стоимости остальных земельных участков соответствующего кластера.

Определение кадастровой стоимости земельных участков для каждого кластера осуществлялось путем корректировки рыночной стоимости эталонного земельного участка соответствующего кластера, определенного по методике рыночной оценке земли [НПБ 15].

Последовательность действий при оценке:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с соответствующим эталонным земельным участком (элементов сравнения);

2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий эталонного земельного участка от оцениваемого;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цены эталонного земельного участка, соответствующих характеру и степени отличий от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен эталонного участка, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка [4].

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов 2 группы Белгородской области выбраны следующие ценообразующие факторы (объекты сравнения):

- Расстояние до областного центра (г. Белгород), км;
- Расстояние до районного центра, км;
- Расстояние до г. Старый Оскол, км;
- Расстояние до крупнейших городов Белгородской области (г. Белгород и г. Старый Оскол), наименьшее, км;
- Район местоположения объекта;
- Наличие водных объектов (да/нет);
- Наличие лесных массивов (да/нет);

По первым пяти ценообразующим факторам проводилась группировка (кластеризация) земельных участков 2 группы, поэтому их влияние на стоимость учтено, и необходимость в корректировке отсутствует.

По ценообразующему фактору «наличие водных объектов (да/нет)» все объекты оценки в кластерах 1.1, 1.2, 3 и эталонный земельный участок имеют значение «да», а в кластере 2 объекты оценки и эталонный земельный участок имеют значение «нет», поэтому величина корректировки по данному элементу сравнения составит 1.

По ценообразующему фактору «наличие лесного массива (да/нет)» все объекты оценки в кластерах 1.1, 1.2, 3 и эталонный земельный участок имеют значение «да», а в кластере 2 объекты оценки и эталонный земельный участок имеют значение «нет», поэтому величина корректировки по данному элементу сравнения составит 1.

Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков 2 группы определяется путем умножения удельного показателя рыночной стоимости соответствующего эталонного земельного участка на площадь.

Результаты расчета кадастровой стоимости земельных участков 2 группы приведены в таблице приложения 2.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области рассчитывается путем умножения площади этих земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков.

В связи с тем, что при определении кадастровой стоимости земельных участков на территории Белгородской области для каждого объекта оценки использовался метод расчета в рамках одного подхода, согласование результатов оценки объектов не требуется.

3.2 Сравнительный анализ результатов определения удельных показателей кадастровой стоимости земель по муниципальным районам (городским округам)

Расчет средних значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки произведен по муниципальным образованиям, а также по Белгородской области в целом.

Результаты расчета средневзвешенных значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки по муниципальным районам

(городским округам), а также по Белгородской области приведены в таблице 3.6.

Таблица 3.6

Средневзвешенные результаты государственной кадастровой оценки особо охраняемых земель и территорий,
руб/м²

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	Среднее значение УПКС ЗУ 1 группы	Среднее значение УПКС ЗУ 2 группы
1	ГО Белгород	-	-
2	Алексеевский район	-	113,46
3	Белгородский район	-	225,27
4	Борисовский район	5,34	127,91
5	Валуйский район	-	113,46
6	Вейделевский район	-	-
7	Волоконовский район	-	-
8	Грайворонский район	-	-
9	Губкинский район	10,34	-
10	Ивнянский район	6,87	-
11	Корочанский район	-	160,97
12	Красненский район	-	-
13	Красногвардейский район	-	113,46
14	Краснояржужский район	-	-
15	Новооскольский район	5,04	-
16	Прохоровский район	7,28	127,91
17	Ракитянский район	-	-
18	Ровеньской район	-	-
19	Старооскольский район и ГО Старый Оскол	-	209,97
20	Чернянский район	-	-
21	Шебекинский район	-	138,54
22	Яковлевский район	6,17	225,27
23	Итого по Белгородской области	7,02	135,48

Данные таблицы 3.6 показывают, что по 8 районам области кадастровая оценка земель не проводилась: Вейделевский, Волоконовский, Грайворонский, Красненский, Краснояржужский, Ракитянский, Ровеньской и Чернянский районы.

Результаты расчета обобщенных показателей кадастровых стоимостей объектов оценки по муниципальным районам представлены в таблице 3.7.

Таблица 3.7

Обобщенные результаты государственной кадастровой оценки особо охраняемых земель и территорий, руб./кв.м

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	УПКС ЗУ 1 группы			УПКС ЗУ 2 группы			Кладр района
		мин.	сред.	мах.	мин.	сред.	мах.	
1	ГО Белгород	-	-	-	-	-	-	3100000100000
2	Алексеевский район	-	-	-	113,46	113,46	113,46	3100200000000
3	Белгородский район	-	-	-	225,27	225,27	225,27	3102200000000
4	Борисовский район	5,04	5,34	8,87	127,91	127,91	127,91	3100300000000
5	Валуйский район	-	-	-	113,46	113,46	113,46	3100400000000
6	Вейделевский район	-	-	-	-	-	-	3100500000000
7	Волоконовский район	-	-	-	-	-	-	3100600000000
8	Грайворонский район	-	-	-	-	-	-	3100700000000
9	Губкинский район	5,04	10,34	11,93	-	-	-	3100800000000
10	Ивнянский район	6,87	6,87	6,87	-	-	-	3100900000000
11	Корочанский район	-	-	-	127,91	160,97	225,27	3101000000000
12	Красненский район	-	-	-	-	-	-	3101100000000
13	Красногвардейский район	-	-	-	113,46	113,46	113,46	3101200000000
14	Краснояржужский район	-	-	-	-	-	-	3101300000000
15	Новооскольский район	5,04	5,04	5,04	-	-	-	3101400000000
16	Прохоровский район	7,28	7,28	7,28	127,91	127,91	127,91	3101500000000
17	Ракитянский район	-	-	-	-	-	-	3101600000000
18	Ровеньской район	-	-	-	-	-	-	3101700000000
19	Старооскольский район и ГО Старый Оскол	-	-	-	209,97	209,97	209,97	3101800000000
20	Чернянский район	-	-	-	-	-	-	3101900000000
21	Шебекинский район	-	-	-	127,91	138,54	225,27	3102000000000
22	Яковлевский район	6,17	6,17	6,17	225,27	225,27	225,27	3102100000000
23	Итого по Белгородской области	5,04	7,02	11,93	113,46	135,48	225,27	

Среднее значение УПКС ЗУ 1 группы изменялось от 5,04 руб/м² (Новооскольский район) до 10,34 руб/м² (Губкинский район), в среднем по Белгородской области средний удельный показатель кадастровой стоимости земель имеет значение 7,02 руб/м².

Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земельных участков 1 группы являются: основной вид угодий в границах земельного участка (сельскохозяйственные, лесные, иные); ценность экосистемы; уникальность биоразвития (основной вид растений), что и определило различия в стоимостях земель.

Среднее значение УПКС ЗУ 2 группы изменялось от 113,46 руб./м² (Алексеевский, Валуйский, Красногвардейский районы) до 225,27 руб./м² (Белгородский и Яковлевский районы), в среднем по Белгородской области средний удельный показатель кадастровой стоимости земель имеет значение 135,48 руб/м². Рост удельных показателей кадастровой стоимости земель определяется набором факторов стоимость, наиболее важным из которых является расстояние до областного центра (г. Белгород).

В целях внесения сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области в государственный земельный кадастр была сформирована таблица «Результаты ГКОЗ ООТиО» в формате xls и в электронном виде форматов xml-КС, xml-УПКС, xml-ФД_ГКО.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется как с использованием компьютерного моделирования, так и без него [НПБ 14]. При проведении данной оценки специальное программное обеспечение не использовалось.

Сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями кадастровой стоимости предыдущего тура оценки (2011 г.) и действующими на дату формирования перечня земельных участков данной категории земель показал, что произошел рост УПКС земель по 1 группе в 1,49 раза и по 2 оценочной группе 1,37 раза (табл. 3.8).

Таблица 3.8

Анализ изменения результатов ГКО земель ООТиО на территории Белгородской области по состоянию на 01.01.2015 года по отношению к предыдущему туру оценки

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	1 группа			2 группа		
		УПКС действующих (2011 г.), руб./м ²	УПКС планируемый (2015 г.), руб./м ²	Изменение, раз	УПКС действующих (2011 г.), руб./м ²	УПКС планируемый (2015 г.), руб./м ²	Изменение, раз
1	ГО Белгород	-	-	-	-	-	-
2	Алексеевский	-	-	-	-	113,46	-
3	Белгородский	-	-	-	104,32	225,27	2,16
4	Борисовский	5,45	5,34	0,98	114,28	127,91	1,12
5	Валуйский	-	-	-	87,58	113,46	1,30
6	Вейделевский	-	-	-	-	-	-
7	Волоконовский	-	-	-	-	-	-
8	Грайворонский	-	-	-	-	-	-
9	Губкинский	6,37	10,34	1,62	-	-	-
10	Ивнянский	4,88	6,87	1,41	-	-	-
11	Корочанский	-	-	-	-	160,97	-
12	Красненский	-	-	-	-	-	-
13	Красногвардейский	-	-	-	-	113,46	-
14	Краснояружский	-	-	-	-	-	-
15	Новооскольский	2,61	5,04	1,93	-	-	-
16	Прохоровский	4,95	7,28	1,47	-	127,91	-
17	Ракитянский	-	-	-	-	-	-
18	Ровеньской	-	-	-	-	-	-
19	Старооскольский район и ГО Старый Оскол	-	-	-	18,48	209,97	11,36
20	Чернянский	-	-	-	-	-	-
21	Шебекинский	-	-	-	-	138,54	-
22	Яковлевский	4,31	6,17	1,43	76,17	225,27	2,96
23	Итого по Белгородской области	4,72	7,02	1,49	98,61	135,48	1,37

Работа по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области выполнена в соответствии с действующими на момент оценки нормативными документами, что обеспечивает получение объективных результатов и их сопоставимость по муниципальным районам Белгородской области и Российской Федерации в целом.

Учитывая то, что процесс работы по определению кадастровой стоимости земельных участков, 1-й группы земель особо охраняемых территорий и объектов, расположенных на территории Белгородской области складывался из установления удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков различных категорий земель Белгородской области, утвержденных Постановлениями Правительства Белгородской области, коэффициентами уникальности биоразнообразия, коэффициентами ценности экосистем в соответствии с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденными Приказом МЭР РФ №138 от 23.06.2005 г., Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов от 19.02.2004 г. и Временной методикой государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденной 17.02.2004 г. и согласованной с Минэкономразвития России, МЧС России, МПР России, то есть без задействования рыночных механизмов. Расчет кадастровой стоимости 1 группы земель особо охраняемых территорий и объектов не отражает какую-либо экономическую закономерность, ввиду методологических особенностей расчета кадастровой стоимости объектов оценки, и как следствие, не предполагает анализируемой зависимости изменения величины удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков.

В «Концепции развития особо охраняемых природных территорий федерального значения на период до 2020 года», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.12.2011г. намечено повысить эффективность государственного управления в данной сфере в интересах устойчивого развития страны [11]. Данная концепция предусматривает вовлечение особо охраняемых природных территорий в развитие экологического туризма, интегрирование данных территорий в сферу социально-экономического развития регионов [НПБ 4]. А эффективное управление земельными ресурсами возможно, в том числе и с помощью справедливой кадастровой оценки категории земель особо охраняемых территорий и объектов.

В настоящее время формируется новая система государственной кадастровой оценки недвижимости, в том числе и земли, в которой полномочиями по оценке наделяются бюджетные учреждения, которые будут работать в конкретных регионах РФ [НПБ 3, 14].

На территории Белгородской области было принято решение о создании областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области», работа которого будет направлена на создание новой модели оценочных работ в регионе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе подготовки выпускной квалификационной работы изучена практика кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов на примере Белгородской области по материалам третьего тура кадастровой оценки данной категории земель.

В Белгородской области были оценены земли особо охраняемых природных территорий (подгруппа 1.1) (5 объектов) и земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы (подгруппа 1.5) (7 объектов) 1-й группы, а также земли рекреационного назначения (46 объектов) 2-й группы. Всего было оценено 58 земельных участков.

Набор факторов стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов области определяется оценочной группой [НПБ 11]. Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земельных участков 1 группы являются: основной вид угодий в границах земельного участка (сельскохозяйственные, лесные, иные); ценность экосистемы; уникальность биоразвития (основной вид растений). Для 2 группы – это: расстояние до областного центра (г. Белгород), км; до районного центра; до крупнейших городов Белгородской области; район местоположения объекта; Наличие водных объектов и лесных массивов.

Технология определения кадастровой стоимости объектов оценки - земель ООТиО регламентируется нормативными документами.

Анализ результатов определения удельных показателей кадастровой стоимости земель по муниципальным районам (городским округам) Белгородской области приведем ниже.

По 8 районам области кадастровая оценка земель не проводилась: Вейделевский, Волоконовский, Грайворонский, Красненский, Краснояружский, Ракитянский, Ровеньской и Чернянский районы.

Среднее значение УПКС ЗУ 1 группы изменялось от 5,04 руб/м² (Новооскольский район) до 10,34 руб/м² (Губкинский район), в среднем по

Белгородской области средний удельный показатель кадастровой стоимости земель имеет значение 7,02 руб/м².

Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земельных участков 1 группы являются: основной вид угодий в границах земельного участка; ценность экосистемы; уникальность биоразвития, что и определило различия в стоимостях земель.

Среднее значение УПКС ЗУ 2 группы изменялось от 113,46 руб./м² (Алексеевский, Валуйский, Красногвардейский районы) до 225,27 руб./м² (Белгородский и Яковлевский районы), в среднем по Белгородской области средний удельный показатель кадастровой стоимости земель имеет значение 135,48 руб/м². Рост удельных показателей кадастровой стоимости земель определяется набором факторов стоимость, наиболее важным из которых является расстояние до областного центра (г. Белгород).

Сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями кадастровой стоимости предыдущего тура оценки (2011 г.) и действующими на дату формирования перечня земельных участков данной категории земель показал, что произошел рост УПКС земель по 1 группе в 1,49 раза и по 2 оценочной группе 1,37 раза.

В целом экономическая оценка земель ООПТ необходима для принятия управленческих решений по внедрению и применению широкого спектра природоохранных механизмов. Среди них выделяются: корректировка размеров платежей за использование биологических ресурсов; по уточнению размеров штрафов за нарушение природоохранного законодательства и нерациональное использование биологических ресурсов; обоснование величины компенсационных платежей; определение выкупной, залоговой, балансовой и иной стоимости объектов и ресурсов биоразнообразия; оценка эффективности коммерческих и природоохранных проектов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Административный регламент по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 28.06.2007 № 215 – Режим доступа: <http://rosreestr.ru>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

2. Бринчук, М.М. Экологическое право / М.М. Бринчук. – М.: Юрист, 2003. – 670 с.

3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году – Режим доступа: <http://www.oreo.ru/download/natsdoklad-za-2015-god.pdf>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

4. Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский. – СПб.: Издательство: Питер., 2001. – 336 с.

5. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2014 год. – Режим доступа: <http://to31.rosreestr.ru>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

6. Драпиковский, А.И. Оценка недвижимости / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко. – М.: Норма, 2007. – 478 с.

7. Ерофеев, Б.В. Земельное право России / Б.В.Ерофеев. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.

8. Каминский, А.В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. – М.: [РИО Международная академия оценки и консалтинга](#), 2005. – 238 с.

9. Крассов, О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.И. Крассов. – М.: Норма, 2009. – 608 с.

10. Кругляк, В.В. Особо охраняемые природные территории Центрально-Черноземных областей / В.В. Кругляк, А.С. Дарковская, А.В.

Царегородцев // Известия высших учебных заведений. Лесной журнал. – 2008. – № 6. – С. 130-134.

11. Недугов, А.Н. О государственной и региональной политике в отношении земель особо охраняемых природных территорий / А.Н.Недугов // Водохозяйственный комплекс России: состояние, проблемы, перспективы: Сб. статей 5 Всероссийской научно-практической конференции – Пенза: РИО ПГСХА, 2012. – С. 117-119.

12. Недугов, А.Н. Страхование результатов кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий / А.Н.Недугов // Страхование дело – М.: ООО «Принт», 2007. – № 2. – С.37-41.

13. Новых, И.Е. Совершенствование кадастровой оценки земель региональных особо охраняемых природных территорий на основе учета особенностей их почвенного покрова (на примере Белгородской области): автореф. дис. ... канд. геогр. наук: 25.00.26 / И.Е. Новых, Белгородский государственный университет. – Воронеж, 2012. – 23 с.

14. Особо охраняемые природные территории России. – Режим доступа: <http://oopt.info>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

15. Отчет № 31-ООТ-2015 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области по состоянию» – Режим доступа: <http://rosreestr.ru>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

16. Петин, А.Н. Экология Белгородской области. / А.Н. Петин, Л.Л. Новых, В.И. Петина и др.; под ред. А.Н. Петина. – М.: Издательство Московского университета, 2002. – 189 с.

17. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса. / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: Академический проект., 2000. – 352 с.

Основные методы оценки рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения	Сущность метода
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Наличие информации о ценах сделок/предложения с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. <i>Приемлемая точность результатов оценки рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж обеспечивается при наличии достаточно для оценки количества аналогов (более 5).</i>
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Наличие информации о ценах сделок (предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; ▪ Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; ▪ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; ▪ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; ▪ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; ▪ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; ▪ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; ▪ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка с учетом накопленного износа.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; ▪ Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; ▪ Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения осуществляется путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, определенной путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. <i>Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек доля стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.</i>

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения	Сущность метода
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Расчет рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты для застроенных или предназначенных под застройку земельных участков может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Расчет рыночной стоимости земельного участка методом остатка осуществляется путем капитализации земельной ренты, представляющей собой разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Метод заключается в определении стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с предполагаемым использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. ▪ Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. ▪ Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. ▪ Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода. <p><i>Данный метод может применяться для оценки любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).</i></p>

Результаты кадастровой стоимости земельных участков 2 группы

№ п/п	КН	Площадь	КК	Адрес по документу	РИ по документу	Номер подгруппы ВРИ/Номер кластера	Номер ВРИ	УПКС планируемый, руб./кв.м.	КС планируемая, руб.
1	31:15:1902002:1	72091	31:15:1902002	Белгородская область, р-н Белгородский, на территории Головинского сельского округа	Для базы отдыха	1.1	2	225,27	16 239 939,57
2	31:17:1906001:30	2525	31:17:1906001	Белгородская область, р-н Шебекинский, ур. Титовка	Под базой отдыха	2	2	127,91	322 972,75
3	31:17:1906001:31	4772	31:17:1906001	Белгородская область, р-н Шебекинский, ур. Титовка	Под базой отдыха	1.2	2	127,91	610 386,52
4	31:14:0901002:15	722040	31:14:0000000	Белгородская область, р-н Борисовский, санаторий "Красиво"	Для эксплуатации объектов санаторно-курортного назначения	1.2	2	127,91	92 356 136,40
5	31:17:1906001:6	17000	31:17:1906001	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, область Белгородская, (территория Архангельского лесничества)	Для базы отдыха	1.2	2	127,91	2 174 470,00
6	31:14:0901002:7	6504	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, урочище "Красиво"	Для строительства и эксплуатации зданий лечебно-оздоровительного комплекса	1.2	2	127,91	831 926,64
7	31:14:0901002:11	603	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, урочище "Красиво"	Для реконструкции жилого дома	1.2	2	127,91	77 129,73
8	31:14:0901002:17	23473	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, урочище "Красиво"	Для оздоровительного назначения	1.2	2	127,91	3 002 431,43

9	31:14:0901002:16	446	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, урочище "Красиво"	Для оздоровительного назначения	1.2	2	127,91	57 047,86
10	31:10:1009001:1	50685	31:10:1009001	обл. Белгородская, р-н Яковлевский, г. Строитель	Под содержание и обслуживание детской базы отдыха	1.1	2	225,27	11 417 809,95
11	31:14:0901002:19	1029	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, урочище "Красиво"	Для оздоровительного назначения	1.2	2	127,91	131 619,39
12	31:17:1906001:9	22273	31:17:1906001	Белгородская обл., р-н Шебекинский, с. Новая Таволжанка, ул. Лесная, 6	Для оздоровительного лагеря "Электроника"	1.2	2	127,91	2 848 939,43
13	31:14:0901002:22	278	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, урочище Красиво	Для оздоровительных целей	1.2	2	127,91	35 558,98
14	31:15:0704003:9	29999,96	31:15:0704003		Для строительства спортивно-оздоровительного комплекса, организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной деятельности граждан	1.1	2	225,27	6 758 090,99
15	31:10:1009001:6	2295	31:10:1009001	обл. Белгородская, р-н Яковлевский, г. Строитель	Под содержание и обслуживание детской базы отдыха	1.1	2	225,27	516 994,65
16	31:15:0704003:1	22000	31:15:0704003		Для строительства спортивно-оздоровительного комплекса	1.1	2	225,27	4 955 940,00
17	31:14:0901002:8	987	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, урочище "Красиво"	Для строительства и эксплуатации зданий лечебно-оздоровительного комплекса	1.2	2	127,91	126 247,17

18	31:14:0901002:18	1	31:14:0901002	обл. Белгородская, р-н Борисовский, д/о "Красиво"	Для размещения объектов газоснабжения	1.2	2	127,91	127,91
19	31:26:1101004:8	18245	31:26:1101004	Белгородская обл., р-н Валуйский, 2 км южнее с. Солоти	Для строительства и обустройства рекреационной зоны (организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан)	3	2	113,46	2 070 077,70
20	31:17:1903001:64	15000	31:17:1903001	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, с. Новая Таволжанка	Под базой отдыха	1.2	2	127,91	1 918 650,00
21	31:17:1906001:25	335	31:17:1906001	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, ур. Титовка	Под базой отдыха	1.2	2	127,91	42 849,85
22	31:17:0106015:5	37099	31:17:0106015	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, в районе пос. Маслова Пристань	Под базой отдыха	1.1	2	225,27	8 357 291,73
23	31:17:1906001:22	2068	31:17:1906001	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, ур. Титовка	Под базой отдыха	1.2	2	127,91	264 517,88
24	31:17:0106015:18	20008	31:17:0106015	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, вблизи пос. Маслова Пристань	под базой отдыха	1.1	2	225,27	4 507 202,16
25	31:14:0901002:27	4542	31:14:0901002	Белгородская обл., р-н Борисовский, х. Никольский, 1"а"	Для строительства автостоянки	1.2	2	127,91	580 967,22
26	31:26:0903002:19	9	31:26:0903002	Белгородская область, р-н Валуйский, с. Лавы	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений санатория	3	2	113,46	1 021,14
27	31:26:0903002:21	9	31:26:0903002	Белгородская область, р-н Валуйский, с. Лавы	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений санатория	3	2	113,46	1 021,14

28	31:17:0307001:10	339753	31:17:0307001	Белгородская область, р-н Шебекинский, вблизи с. Цепляево-Второе	для рекреационных целей и развития спортивного рыболовства	1.2	2	127,91	43 457 806,23
29	31:17:1906001:28	317	31:17:1906001	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, ур.Титовка	Под базой отдыха	1.2	2	127,91	40 547,47
30	31:17:1907001:2	10504	31:17:1907001	обл. Белгородская, р-н Шебекинский, 650 м от села Новая Таволжанка на юго-восток	Под базой отдыха "Прометей"	1.2	2	127,91	1 343 566,64
31	31:26:0903002:20	26	31:26:0903002	Белгородская область, р-н Валуйский, с. Лавы	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений санатория	3	2	113,46	2 949,96
32	31:22:1501001:129	192500	31:22:1501001	Белгородская область, р-н Алексеевский, массив у пруда хутора Сероштанов	Территория рекреационного назначения местного значения	3	2	113,46	21 841 050,00
33	31:15:1203023:97	21642	31:15:1203023	Белгородская область, р-н Белгородский, с южной стороны с. Таврово, в границах урочища "Рощупкино"	Под базу отдыха	1.1	2	225,27	4 875 293,34
34	31:21:0809005:1	174037	31:21:0809005	Белгородская обл., р-н Красногвардейский, п. Николаевский, примерно в 2700 м. по направлению на восток от ориентира центр	Организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан	3	2	113,46	19 746 238,02
35	31:05:0312001:284	1518	31:05:0312001	Белгородская обл, р-н Старооскольский, с Лапыгино, участок №230	Для индивидуального жилищного строительства	2	2	209,97	318 734,46
36	31:15:2301001:27	28660	31:15:2301001	Белгородская область, р-н Белгородский, севернее пруда в балке Садовничий Лог у с. Черемошное	Для организации сельского туризма	1.1	2	225,27	6 456 238,20

37	31:09:2102001:5	70040	31:09:2102001	Белгородская обл., р-н Корочанский, вблизи с. Подкопаевка	Под зданиями и строениями и прилегающей территорией	1.2	2	127,91	8 958 816,40
38	31:26:0903002:16	716950	31:26:0903002	Белгородская обл., р-н Валуйский, с. Лавы	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений санатория	3	2	113,46	81 345 147,00
39	31:09:2102001:6	20852	31:09:2102001	обл. Белгородская, р-н Корочанский, вблизи с.Подкопаевка Погореловского с/о	Под отстойниками и прилегающей территорией	1.2	2	127,91	2 667 179,32
40	31:17:0000000:81	51612	31:17:0000000	Белгородская область, р-н Шебекинский, в районе с. Безлюдовка под базой отдыха "Рождественское"	Под базой отдыха	1.2	2	127,91	6 601 690,92
41	31:02:1101005:41	71294	31:02:1101005	Белгородская область, р-н Прохоровский, Береговской сельский округ	Для осуществления рекреационной деятельности	1.2	2	127,91	9 119 215,54
42	31:26:0903002:3	600	31:26:0903002	обл. Белгородская, р-н Валуйский, Дом отдыха "Красная поляна."	Для эксплуатации существующего здания магазина-кафе	3	2	113,46	68 076,00
43	31:15:1313004:3	36000	31:15:1313004	Белгородская область, р-н Белгородский, юго-восточнее пос. "Политотдельский"	Для эксплуатации спортивно-оздоровительной базы, земли рекреационного назначения	1.1	2	225,27	8 109 720,00
44	31:09:1705002:1	46742	31:09:1705002	Белгородская область, р-н Корочанский, Мелиховский сельский округ, вблизи с. Дальняя Игуменка	Для оздоровительной деятельности	1.1	2	225,27	10 529 570,34
45	31:06:0201013:1467	1509	31:06:0201013	Белгородская обл, г Старый Оскол, участок №500	для размещения района индивидуальной жилой застройки	2	2	209,97	316 844,73

46	31:05:0202002:1	21465	31:05:0202002	Белгородская область, р-н Старооскольский, северный район Старооскольского водохранилища (устье р. Герасим)	Для организации отдыха и проведения учебных и тренировочных стрельб членов общества охотников города Старый Оскол	2	2	209,97	4 507 006,05
----	-----------------	-------	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	--------	--------------