

ББК 65.281я73

Б 15

Рецензенты

*Е. Н. Марченко, директор Красноярского государственного
бюджетного учреждения «Центр кадастровой оценки»*

*Н. В. Козловская, специалист-эксперт отдела землеустройства
и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии,
картографии Управления Росреестра по Красноярскому краю*

Б 15 **Бадмаева, С. Э.**

Кадастровая оценка земель населенных пунктов: учебное пособие / С. Э. Бадмаева, Ю. В. Бадмаева; Красноярский государственный аграрный университет. – Красноярск, 2020. – 128 с.

Содержит теоретический материал, нормативно-правовые основы земель населенных пунктов, государственной кадастровой оценки, методику проведения кадастровой оценки, контрольные вопросы.

Предназначено для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры».

ББК 65.281я73

© Бадмаева С. Э., Бадмаева Ю. В., 2020

© ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет», 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| Введение | 5 |
| 1 Земли населенных пунктов | 6 |
| 1.1 Понятие «земли населенных пунктов» | 6 |
| 1.2 Границы населенных пунктов и порядок их изменения | 11 |
| 1.3 Градостроительный регламент | 15 |
| 1.4 Правила землепользования и застройки | 18 |
| 1.5 Состав земель населенных пунктов | 21 |
| 2 Виды зонирования территорий населенных пунктов | 26 |
| 2.1 Функциональное зонирование | 26 |
| 2.2 Территориально-экономическое зонирование | 29 |
| 2.3 Строительное зонирование | 30 |
| 2.4 Ландшафтное зонирование | 33 |
| 2.5 Городское пространство | 33 |
| 2.6 Городское планирование | 35 |
| 2.7 Пригородные зоны | 37 |
| 3 Понятие «государственная кадастровая оценка земель» | 40 |
| 3.1 Исторические аспекты | 40 |
| 3.2 Цели, задачи государственной кадастровой оценки земель | 43 |
| 3.3 Основные этапы проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов до принятия закона о кадастровой оценке | 46 |
| 4 Методика проведения государственной кадастровой оценки земель | 51 |
| 4.1 Общие положения | 51 |
| 4.2 Подготовка и сбор информации к проведению государственной кадастровой оценки | 56 |
| 4.3 Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости | 60 |
| 4.4 Значение ценообразующих факторов и оценочное зонирование | 66 |
| 4.5 Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки | 71 |
| 4.5.1 Определение кадастровой стоимости сравнительным подходом | 73 |
| 4.5.2 Затратный подход. Метод моделирования | 77 |
| 4.5.3 Методы доходного подхода. | 85 |
| 4.6 Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета | 87 |

| | |
|--|-----|
| 4.7 Группировка объектов недвижимости | 87 |
| 4.8 Контроль качества результатов кадастровой стоимости | 90 |
| 4.9 Порядок определения кадастровой стоимости при осуществлении государственного кадастрового учета, при изменении характеристик, влекущих за собой изменение их кадастровой стоимости | 91 |
| 4.9.1 Определение кадастровой стоимости здания, объекта незавершенного строительства | 91 |
| 4.9.2 Определение кадастровой стоимости помещения, машино-места | 92 |
| 4.9.3 Определение кадастровой стоимости единого недвижимого комплекса | 94 |
| 4.9.4 Определение кадастровой стоимости земельного участка | 94 |
| Заключение | 99 |
| Литература | 100 |
| Приложения | 102 |