

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 государствен-
ный 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