

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ CADASTRAL ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND

А. А. Шориков, студент Уральского государственного аграрного университета
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Аннотация

В статье рассмотрено понятие земель сельскохозяйственного назначения. А также рассмотрено определение кадастровой стоимости данных участков. Приводятся различные методы государственной кадастровой оценки и отличие её от рыночной стоимости. Показана актуальность данной темы.

Ключевые слова: кадастровая оценка, сельскохозяйственные угодья, методы кадастровой оценки.

Summary

The article considers the concept of agricultural land. And also the definition of the cadastral value of these plots is considered. Various methods of state cadastral valuation and its difference from the market value are given. The relevance of this topic is shown.

Keyword: cadastral valuation, agricultural land, methods of cadastral valuation.

Земли сельскохозяйственного назначения это составляющая земельного фонда РФ, которая охраняется государством. Туда входят земли особой ценности, отличающиеся от других наличием плодородного слоя почвой, являющейся главным средством производства в сельском хозяйстве.

Отсутствие оценки земель сельскохозяйственного назначения приводит к тому, что они используются неэффективно. В России находятся большие запасы земельных ресурсов, но отсутствует стоимостная оценка, несовершенство и земельное законодательство, это привело к тому, что земли начали раздавать бесплатно, при этом уменьшая количество и качество этого ценного ресурса. Таким образом, оценивание земель сельского хозяйства очень актуально [4].

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли, принадлежащие государству, которые предоставляются частным и юридическим лицам для ведения сельского хозяйства. Сельскохозяйственные угодья – это участки земли, которые периодически используются для получения сельскохозяйственной продукции. Различают пахотные, залежные земли, земли на которых растут постоянные культуры, луговые земли.

Сельскохозяйственные земли являются очень важным экономическим ресурсом страны. Они являются основным средством производства сельскохозяйственной продукции. Неэффективное и нерациональное использование данного ресурса может привести к негативным последствиям для экономики страны. Отсюда появляется необходимость корректной кадастровой оценки данной категории земель, чтобы не допустить этого.

Кадастровая стоимость – это показатель, который, является основой земельного налога. Определяется путем государственной кадастровой оценки данных участков, также может использоваться информация о рыночной стоимости этих объектов.

После прохождения оценки земельные участки вносят в Единый реестр с установленной стоимостью и определенным владельцем. Подтверждается право пользования выпиской из реестра.

Государственная кадастровая оценка земель – совокупность мероприятий, после которых рассчитывается кадастровая стоимость определенного участка. Кадастровую оценку принято проводить в течение 2 этапов.

Первый этап включает в себя необходимые расчеты, чтобы определить кадастровую стоимость на одном гектаре сельскохозяйственных угодий, которые находятся на территории субъекта РФ, после чего разрабатываются определенная нормативная база для дальнейших действий.

Необходимы расчеты таких показателей: оценочная продуктивность, оценочные затраты, себестоимость производства продукции и доходная рента, а также удельные показатели кадастровой стоимости данных участков.

Подробнее рассмотрим порядок и способы для того чтобы это сделать

В первую очередь определяется оценочная продуктивность. Делается это таким способом: урожайность определенных культур умножают на выручку от сбыта данной продукции.

Культуры, которые используются как корм: оценивают один центнер кормовых единиц фуражного зерна и берут $\frac{3}{4}$ от средней цены от всего зерна, которое производится по России.

Пахотные земли: перемножают оценочную продуктивность на урожайность одного гектара посевов на весь объем пашни.

Затем берутся показатели всех трех видов угодий и разделяются на часть, которую они занимают на площади сельскохозяйственных угодий изучаемой территории.

Пастбища: информация берется из четвертого этапа оценивания земельных участков.

Следующим что нужно определить является затраты которые необходимо сделать чтобы получить выручку с данного участка.

Вначале нужно рассчитать затраты на один гектар посевов и потом уже сравнить их с тем что нужно вложить для выращивания данных культур на весь объем посевов на данном участке.

Пахотные земли: перемножают средние затраты на один гектар, где проводился посев на объем посевов на пашне.

Затем берутся полученные затраты на один гектар всех трех видов участков и разделяют на процент, какой они занимают в площади сельскохозяйственных угодий субъекта РФ.

Пастбища: принято брать 20% от оценочных затрат на один гектар всего объема сенокосов.

Также необходимо рассчитать такие показатели как себестоимость производства и доходность по ренте.

Делается это таким способом: к полученным затратам на производство прибавляют рентабельность этого участка.

Чтобы корректно оценить сельскохозяйственное угодье важен такой показатель как дифференциальный рентный доход (ДРД).

Определяется разностью между продуктивностью изучаемого земельного участка и то, что необходимо вложить для выращивания культур.

Для этого берут доход по ренте, численно составляющий 1% от продаж продукции с одного гектара земельного участка в РФ.

Последний необходимый показатель – это расчетный доход по ренте.

Чтобы его рассчитать следует сделать следующее: к дифференциальному рентному доходу прибавляют абсолютный доход по ренте.

В конце рассчитывают удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка. Формула выглядит так: расчетный доход, перемножается на число 33, это срок капитализации земли.

Следующий этап включает в себя кадастровую оценку сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации. Она делается из информации, которая была получена из предыдущего этапа и соизмерима с результатами на всей территории страны. Нужно определить урожайность, которая имеется по факту на одном гектаре земельного участка, берется во внимание урожайность растений и сенокосов.

Рыночная и кадастровая стоимость изучаемого земельного участка часто различается, это связано с тем, что рыночная оценка зависит напрямую от рынка (спрос и предложение), кадастровая стоимость формируется на основе оценивания государственных органов. Она влияет на налог, плату по ренте и прочее.

Методы кадастровой оценки разработаны и записаны в определенных актах и законах.

Характеристика оценивания, устанавливается в установленном порядке, она показывает цену земельных участков на территории страны, городских районов и различных хозяйств, чтобы понять какой налог начислять [1].

Кадастровую стоимость участка включает в себя расчетный рентный доход - вычитается стоимость продукции растениеводства, пересчитанная в условные единицы, затраты на производство и прибыль, численно составляющая 7% от затрат. Срок капитализации равен 33 годам. Оценка продукции растениеводства равна средней цене продажи сельскохозяйственных культур. Смотря на вышесказанное можно наблюдать, что на кадастровую стоимость земли влияют сроки капитализации и нормативная прибыль, которые не регулируются рынком. Это в корне отличается от рыночной стоимости одного и того же участка [2].

Кадастровой оценкой нельзя определять рыночную стоимость отдельных земельных угодий или комплексов. Так же отсутствуют принципы рационального использования земель.

При проведении рыночного оценивания используется информация кадастровой оценки, к примеру бонитет почв. Он относится к интегральному показателю плодородности, земли.

Таким образом, при оценивании земельного участка в нашей стране можно столкнуться с трудностями. Это происходит из-за отсутствия сформировавшегося рынка земель сельского хозяйства и небольшим количеством постоянных методов рыночной оценки, которые будут сформированы в процессе сделок с земельными участками [3].

Библиографический список

1. Топографическое черчение в землеустройстве: учебное пособие / сост. А. В. Лянденбургская и др. Пенза: ПГАУ, 2020. 201 с.
2. *Стурман В. И.* Экологическое картографирование: учебное пособие. СПб.: Лань, 2019. 180 с.
3. *Ещенко Е. Г.* Картография: учебно-методическое пособие. Барнаул: АГАУ, 2021. 81 с.
4. *Картавцева Е. Н.* Методы использования географических карт: учебное пособие. Томск: ТГАСУ, 2020. 79 с.