

# Кадастровая оценка с-х угодий

---

- *Государственный земельный кадастр* - это действующая на всей территории страны методически унифицированная система регистрации прав на собственность и связанную с ней недвижимость, учета и оценки земельных участков.

**С системой кадастра связаны следующие основные функции регулирования земельных отношений:**

- 1) государственная регистрация земельной собственности, землевладений и землепользования;
- 2) количественный и качественный учет земельных участков по землепользователям и угодьям;
- 3) учет качества земель по рельефу, почвам, растительности, мелиоративному состоянию, подверженности эрозии и другим параметрам;
- 4) бонитировка почв (от лат. *bonitas* - доброкачественность), т.е. выраженная в классах бонитета их градуировка по природным свойствам, характеризующим продуктивность земель;
- 5) экономическая оценка земли, т.е. определение ее сравнительной ценности как средства производства.

**Кадастровая оценка земель производится по их категориям с учетом целевого назначения и использования исходя из:**

---

- 1) доходности земли;
- 2) текущей стоимости затрат на ее улучшение;
- 3) соотношения спроса и предложения на земельном рынке.

**Земли сельскохозяйственного назначения и лесного фонда оцениваются:**

- - по их продуктивности;
- - по природоохранной значимости;
- - по рекреационной значимости;
- - по местоположению.

**Земли городов и населенных пунктов оцениваются по их функциональному значению с учетом:**

- 1) насыщенности застройки;
- 2) престижности местоположения;
- 3) экологического состояния;
- 4) социального и инженерно-транспортного обустройства и др.

- По совокупности характеристик территории субъектов Федерации разделяются на ряд *оценочных зон*, дифференцированных по базовым ставкам земельного налога и *нормативной цене земли*.
- Органы исполнительной власти субъектов Федерации правомочны устанавливать по своим оценочным зонам повышающие коэффициенты к нормативной цене земли, но при этом повышение не должно быть более 75% уровня рыночных цен на земельные участки конкретного назначения соответствующей оценочной зоны.
- Нормативная цена земли фиксируется в Государственном земельном кадастре по каждому участку наряду со сведениями об изменении его статуса, границ, площади и о расположенных на нем строениях.

## ОБЪЕКТЫ И ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ С/Х УГОДИЙ

---

- Объектами кадастровой оценки являются земли бывших колхозов и совхозов, по которым оформлялись РОСгипроземом материалы почвенных обследований и проводилась внутрихозяйственная оценка земель.
- Исходная информация первичных объектов оценки обобщается по административным, земельно-оценочным районам при их зональности и субъекту РФ в целом.

Для этих целей по земельно-оценочным районам определяется:

- **фактическая продуктивность 1 га с-х угодий** на основании урожайности основных с-х культур и сенокосов , а также рассчитываются фактические затраты на использование 1 га с-х угодий.
- рассчитываются по земельно-оценочным районам **коэффициенты дифференциации базовых оценочных показателей продуктивности и затрат**, установленных для субъекта РФ, путем отнесения указанных показателей по земельно-оценочным районам к аналогичным показателям, сложившимся по субъекту РФ;
- **базовые оценочные показатели продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам** определяются умножением аналогичных базовых оценочных показателей, установленных по субъекту РФ, на первом этапе кадастровой оценки, на коэффициенты дифференциации продуктивности и затрат, рассчитанные по земельно-оценочным районам.

## *Кадастровая оценка включает:*

- определение интегральных характеристик объектов кадастровой оценки по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;
- **определение расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости объектов кадастровой оценки.**

### **Основой кадастровой оценки служат:**

- - материалы бонитировки почв и характеристики технологических свойств земельных участков;
- - показатели: оценочной продуктивности с-х угодий (по выходу кормовых единиц и валовой продукции); затрат на их использование; расчетного рентного дохода (дифференциального и абсолютного); кадастровой стоимости угодий на уровне субъектов РФ .



## ИНТЕГРАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

- Показателем плодородия почв является **балл бонитета** (совокупный почвенный балл);
- **Балл бонитета почв  $i$ -го** объекта кадастровой оценки  **$B_i$**  определяется взвешиванием баллов бонитета  **$j$ -х** почвенных групп объекта оценки на их площади

$$B_i = \sum B_{ji} \times S_{ji} / \sum S_{ji}$$

Где  $B_i$  - балл бонитета почв хозяйства

$B_{ji}$  – балл почвенной группы в составе землепользования хозяйства

- $S_{ji}$  - площади почвенных групп землепользования оцениваемого хозяйства

## Определение индекса технологических свойств

- Технологические свойства участков оцениваются и обобщаются при внутрихозяйственной оценке земель хозяйств.
- Интегральный показатель технологических свойств объектов оценки (**Ит**) - индекс технологических свойств рассчитывается с учетом долей затрат, зависящих отдельно от энергоемкости почв (**Дзэ**) и технологических свойств земельных участков (**Дзт**), по формуле

$$\mathbf{Ит = (( Дзэ \times Бэп + (Дзт - Дзэ) * 100 * Кр * Кк ) / Дзт \times Бк}$$

где **Бэп**- оценка энергоемкости почв, балл;

- **Бк** ~ оценка контурности участков угодий, балл,
- **Кр, Кк** - оценка соответственно рельефа и каменистости.
- Расчеты индексов **Ит** выполняются по каждой группе почв хозяйства.

## $P_i = (P_o/B_o) \times B_i$

- $P_i$  - продуктивность 1 га угодья объекта (ОАО Искра);
- $P_o$ - продуктивность 1 га угодья субъекта РФ ,  $B_o$ -балл б-та почв субъекта РФ,
- $B_i$ - балл б-та  $i$ -го объекта оценки (ОАО Искра);

**Технологические свойства с-х угодий объектов рассчитываются с учетом:**

- -энергоемкости почв (измеряемой сопротивлением почвообрабатывающим орудиям);
- --рельефа; каменистости; контурности:
- -- удаленности полей и фермерских участков от хозяйственного центра.

Физические значения технологических свойств для конкретного объекта переводятся в баллы и коэффициенты по соответствующим шкалам.

- На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется *обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов кадастровой оценки по отношению к эталонным условиям с/х*
- Индекс **Ит** с-х угодий землепользования хозяйства, ( или административного района, субъекта РФ) определяется взвешиванием индексов **Ит** объектов оценки на их площади.

За эталонные условия приняты базовые величины:

- балл контурности и энергоемкости **-100;**
- оценка рельефа и каменистости, **- 1,00,**

Таблица 3

Пример расчета бонитировочных баллов различных почв интегрально-дифференциальным способом по показателям общей средневзвешенной биологической эффективности плодородия (производительности) почв

Наименование почв	Биологическая эффективность плодородия, т/га; номер значимости члена ряда						Запасенная энергия, млн. кДж/га	$\Sigma V$	$\bar{V}$	$\frac{100}{\bar{V}}$
	биомассы	сухого вещества	кормовых единиц	переваримого протеина	углеводов	жира				
Дерново-подзолистая	28,6 <sup>4</sup>	7,2 <sup>4</sup>	6,5 <sup>4</sup>	0,59 <sup>4</sup>	4,4 <sup>1</sup>	0,86 <sup>1</sup>	80,3 <sup>4</sup>	22	3,14	31,8
Чернозем обыкновенный	44,0 <sup>1</sup>	11,0 <sup>1</sup>	10,0 <sup>1</sup>	0,90 <sup>1</sup>	4,3 <sup>2</sup>	0,85 <sup>2</sup>	126,3 <sup>1</sup>	9	1,29	77,8
Чернозем южный	35,2 <sup>2</sup>	8,8 <sup>2</sup>	8,0 <sup>2</sup>	0,72 <sup>2</sup>	3,4 <sup>3</sup>	0,68 <sup>3</sup>	101,0 <sup>2</sup>	16	2,29	43,7
Темно-каштановая	30,8 <sup>3</sup>	7,7 <sup>3</sup>	7,0 <sup>3</sup>	0,63 <sup>3</sup>	2,4 <sup>5</sup>	0,60 <sup>4</sup>	88,4 <sup>3</sup>	24	3,43	29,2
Светло-каштановая	26,4 <sup>5</sup>	6,6 <sup>5</sup>	6,0 <sup>5</sup>	0,54 <sup>5</sup>	2,6 <sup>4</sup>	0,51 <sup>5</sup>	75,7 <sup>5</sup>	34	4,86	20,6

## СПИСОК ОБЪЕКТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

- 
- Список объектов кадастровой оценки административных районов хозяйств составляется согласно сложившемуся на начало года оценки земель распределению земельного фонда (земельного устройства) района.
- **В список включаются собственники, землевладельцы и землепользователи.**
- В списке по каждому объекту кадастровой оценки указываются наименование, кадастровый номер, общая площадь сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни.
- Объекты кадастровой оценки именуется согласно названию юридического лица (хозяйства), сельской, городской администрации-фамилии, имени и отчеству фермера.
- Кадастровый номер земельного участка включает код субъекта Российской Федерации, административного района, бывшего хозяйства и объекта кадастровой оценки.

- На схематическую карту района наносятся границы и кадастровые номера землевладений (землепользований) в составе бывших хозяйств.
- Территориальное расположение фермерских и других мелких хозяйств, массивов фонда перераспределения земель отражается на крупномасштабных планах хозяйств, в границах которых они расположены.
- Список объектов кадастровой оценки, площади сельскохозяйственных угодий и схема их территориального размещения согласовываются с районным отделом по земельным ресурсам.
- Информация о площадях сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни, собирается по данным государственного кадастрового учета земель по состоянию на 1 января года проведения кадастровой оценки земель.
- Площади земель уточняются в районе при согласовании списка объектов кадастровой оценки.

## КЛАССИФИКАТОР ПОЧВ

- **Классификатор почв** представляет собой систему таксономических единиц классификации почв, количественных показателей качества и их влияния на плодородие и энергоемкость почв
- Типы, подтипы почв, их родовые и другие диагностические признаки кодируются для автоматизированного формирования каталога, шкалы и вычисления баллов бонитета и энергоемкости почв.
- Классификатор почв разрабатывается единым на всю территорию субъекта Российской Федерации включая случаи его зональности по почвенно-климатическим и экономическим условиям.
- Бонитеты зональных типов почв отразятся при оценке качества земель в земельно-оценочных районах. Экономические различия зон отражены в предоставляемых субъектам Российской Федерации базовых экономических нормативах.
- Основой разработки классификатора почв служат: применяемая в субъекте Российской Федерации классификация и диагностика почв, систематический список разновидностей, материалы почвенных обследований, аналитические данные, показатели оценки бонитировочных признаков, другие нормативные и литературные источники.



- Имеющиеся в субъекте Российской Федерации почвы систематизируются в классификаторе почв по типу, подтипу, родовым признакам, видам и разновидностям (гранулометрическому составу),
- При характеристике почвенных разновидностей по гранулометрическому составу используются средние значения процента физической глины в классах грансостава по общепринятой классификации.
- В разделе видов почв по содержанию гумуса дается процент гумуса тяжелоглинистых почвах.
- Гумусированность почв зависит, как известно, от гранулометрического состава. По мере облегчения грансостава содержания гумуса обычно уменьшается. Величины содержания гумуса выражаются в коэффициентах относительно их процента в тяжелосуглинистых почвах.

- Энергоемкость почв оценивается по сравнительным затратам энергии на основную обработку почв. Энергоемкость почв характеризуется их физическим состоянием - плотностью, связностью, обусловленными гранулометрическим составом (основной фактор), засоленностью, увлажнением и глубиной обработки почв.