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 **Б i** определяется взвешиванием баллов бонитета **j-х** почвенных групп объекта оценки на их площади

$$Б\ i = \sum Б\ ji \times S\ ji\ /\ \sum S\ ji$$

Где Б i- балл бонитета почв хозяйства

Б 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

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

где ***Б*эп**- оценка энергоемкости почв, балл;

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

П i = (По/Бо) x Бі

- **П i** - продуктивность 1 га угодья объекта (ОАО Искра);
- **По**- продуктивность 1 га угодья субъекта Рф , **Бо**-балл б-та почв субъекта Рф,
- **Бі**- балл б-та і-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	ΣV	$\overline{V}$	$\frac{100}{\overline{V}}$
	биомассы	сухого вещества	кормовых единиц	переваримого протеина	углеводов	жира				
Дерново-подзолистая	$28,6^{4}$	$7,2^{4}$	$6,5^{4}$	$0,59^{4}$	$4,4^{1}$	$0,86^{1}$	$80,3^{4}$	22	3,14	31,8
Чернозем обыкновенный	$44,0^{1}$	$11,0^{1}$	$10,0^{1}$	$0,90^{1}$	$4,3^{2}$	$0,85^{2}$	$126,3^{1}$	9	1,29	77,8
Чернозем южный	$35,2^{2}$	$8,8^{2}$	$8,0^{2}$	$0,72^{2}$	$3,4^{3}$	$0,68^{3}$	$101,0^{2}$	16	2,29	43,7
Темно-каштановая	$30,8^{3}$	$7,7^{3}$	$7,0^{3}$	$0,63^{3}$	$2,4^{5}$	$0,60^{4}$	$88,4^{3}$	24	3,43	29,2
Светло-каштановая	$26,4^{5}$	$6,6^{5}$	$6,0^{5}$	$0,54^{5}$	$2,6^{4}$	$0,51^{5}$	$75,7^{s}$	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 именуются 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.