

Оценка земельный ресурсов

Тема презентации: «Показатели рассчитываемые
при кадастровой оценке сельскохозяйственных
угодий»

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом.

Объектом оценки выступают сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользования) юридических и физических лиц.

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.



Этап 1. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ

Первый межрегиональный этап оценки земель проводится с целью определения средней кадастровой стоимости одного гектара сельскохозяйственных угодий субъектов РФ и разработки базовых нормативов для проведения кадастровой оценки земель внутри субъекта РФ.

При проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ определяются следующие показатели в расчете на гектар сельскохозяйственных угодий:

- оценочная продуктивность (валовая продукция в рублях и в центнерах кормовых единиц);
- оценочные затраты;



-цена производства валовой продукции и расчетный рентный доход;

-удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов РФ.

Первые два вышеназванных показателя (оценочные продуктивность и затраты) служат базовыми нормативами для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъекта Российской Федерации

Этап 2. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации проводится на основании базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на 1 этапе государственной кадастровой оценки земель, обеспечивающих сопоставимость ее результатов на всей территории Российской Федерации (приложение по результатам).



При наличии природно-экономической зональности территории субъекта Российской Федерации базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту Российской Федерации на 1 этапе государственной кадастровой оценки, дифференцируются по земельно-оценочным районам.

Для этих целей по земельно-оценочным районам определяется:

- фактическая продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий на основании урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов, а также рассчитываются фактические затраты на использование 1 га сельскохозяйственных угодий. Расчеты показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам проводятся в соответствии с п. 2.1, 2.2 Методики государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации;



-рассчитываются по земельно-оценочным районам коэффициенты дифференциации базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных для субъекта Российской Федерации по результатам первого этапа государственной кадастровой оценки, путем отнесения указанных показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам к аналогичным показателям, сложившимся по субъекту Российской Федерации;

-базовые оценочные показатели продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам определяются умножением аналогичных базовых оценочных показателей, установленных по субъекту Российской Федерации на первом этапе государственной кадастровой оценки, на коэффициенты дифференциации продуктивности и затрат, рассчитанные по земельно-оценочным районам.



Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий включает:

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

Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий

- Удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий земельного участка определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га на срок его капитализации, равный 33 годам.
- Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на его площадь.
- Последовательность проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на втором этапе представлена ниже.

1. Подготовительные работы:

- разработка содержания и программы работ;
- составление списка и схемы размещения бывших хозяйств и объектов оценки земель;
- сбор, анализ и подготовка исходной земельно-учетной и первичной земельно-оценочной информации по объектам оценки земель.

2. Подготовка базы данных и расчет интегральных показателей оценки земель:

- разработка классификатора, каталога и шкалы бонитировки почв
- составление экспликаций и определение интегрального показателя плодородия почв объекта оценки;
- определение интегрального показателя технологических свойств объектов оценки;
- определение интегрального показателя местоположения объекта оценки.

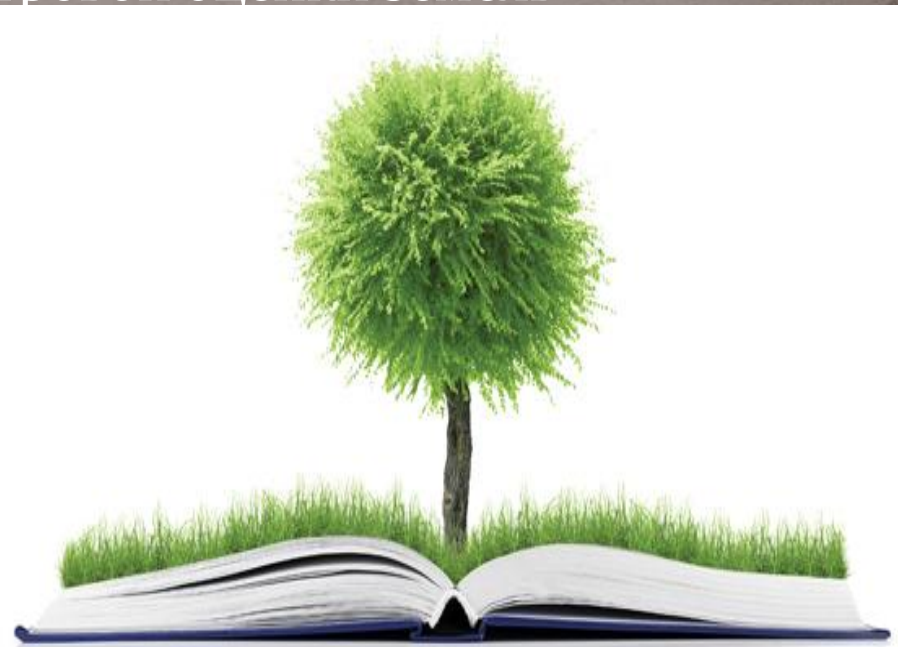


3. Расчет показателей стоимостной оценки сельскохозяйственных земель:

- определение дифференциального рентного дохода по плодородию, местоположению и технологическим свойствам;
- определение расчетного рентного дохода;
- расчет кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

4. Оформление и утверждение материалов государственной кадастровой оценки земель:

- оформление расчетной и текстовой части кадастровой оценки сельхозугодий административных районов и обобщение материалов государственной кадастровой оценки земель административных районов по земельно-оценочным районам и субъекту Российской Федерации в целом;
- оформление графической части государственной кадастровой оценки земель.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!

