

УДК 332.334

АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПЕРВОГО ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

*Захарова Н.Е., студентка 4 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Ерофеев С.Е., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *земли сельскохозяйственного назначения, государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость*
Работа посвящена анализу государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Самарской области

Объектом анализа являются земли сельскохозяйственного назначения первого вида разрешенного использования, расположенные на территории Самарской области. В состав таких земель входят земли пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

По состоянию на 01.01.2014 г. земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области составляли 3799,8 тыс.га., в том числе: пашни – 2871,2 тыс.га (75,6%), залежи – 95,1 тыс.га (2,5%), многолетние

насаждения – 27,5 тыс.га (0,7%), сенокосы – 50,7 тыс.га (1,3%) и пастбища – 755,3 тыс.га (19,9%).

Число сделок с землей постоянно увеличивается. В оборот земель сельскохозяйственного назначения пока вовлечено не более 5% земель. Однако сейчас ситуация начинает меняться: земля от сельскохозяйственных организаций постепенно переходит в КФХ и личные подсобные хозяйства. [2]

Различия в кадастровой стоимости земель Самарской области, отражают не только различие почвенного плодородия, но и довольно существенно влияют на инвестиционную привлекательность бизнеса на данной территории. По данным предыдущей кадастровой оценки 01.01.2006 г. наиболее ценные сельскохозяйственные угодья Самарской области расположены в муниципальных районах Ставропольский (32901 руб./га) и Челно-Вершинский (32010 руб./га). Наименьшую кадастровую оценку получили сельхозугодья в Пестравском (9735 руб./га) и Большечерниговском (11055 руб./га) муниципальных районах.

С точки зрения земельных аналитиков наиболее инвестиционно-привлекательными являются Ставропольский, Сызранский, Челно-Вершинский и Клявлинский районы. Учитывая, что проводимая кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения первого вида разрешенного использования основана на качестве продуктивности, то основными факторами, влияющими на оценку земель являются: интегральные показатели плодородия почв; климатические особенности; затраты на производство продукции и поддержание плодородия почвы. [1, 3]

В государственной кадастровой оценке определение кадастровой стоимости сельхозугодий проводится на основе доходного подхода, в основе которого лежит принцип ожидания (стоимость земельного участка определяется величиной будущих выгод его владельца). Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Высокий средний удельный показатель для земель первого вида разрешенного использования определен в районах (Иса克林ский, Шенталинский, Кинель-Черкасский, Кошкинский), где почвенные характеристики и климатические особенности обеспечивают урожайность выше средней по области. Низкий средний удельный показатель

кадастровой стоимости земли сложился в отдаленных сельскохозяйственных районах степной южной части области на бедных черноземах и пастбищах (Алексеевский, Волжский, Хворостянский, Пестравский). На основании расчетов удельных показателей кадастровой стоимости, которые выросли на 35%, можно сказать, что выросла и кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Библиографический список

1. Куликова, А.Х. Обработка почвы в технологии возделывания яровой пшеницы / А.Х. Куликова, С.Е. Ерофеев // Вестник Ульяновской государственной сельскохозяйственной академии. - 2002. - № 9. - С. 62-71.
2. Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для лесопользования в МО «Базарносызганский район» Ульяновской области / Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2015. - № 9 (128). - С. 55-58.
3. Ерофеев, С.Е. Агроэкологическая оценка почвенного покрова СПК «Сызранский» Радищевского района Ульяновской области / С.Е. Ерофеев, Е.Н. Чернова / Инновационные процессы в АПК. Материалы II Международной научно-практической конференции преподавателей, молодых ученых, аспирантов и студентов, посвященной 50-летию образования РУДН. – М.: Российский университет дружбы народов, 2010. - С. 9-11.

THE ANALYSIS OF THE STATE CADASTRAL ESTIMATION OF AGRICULTURAL LANDS OF THE FIRST TYPE OF PERMITTED USE ON THE TERRITORY OF SAMARA REGION

Zaharova N.E.

Key words: *agricultural land, state cadastral valuation, cadastral value, the income approach, the productivity*

This paper analyzes the state cadastral estimation of agricultural lands on the territory of Samara region.