

УДК332.365

ФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Ивлиева К.А., студентка 4 курса агрономического факультета
ФГБОУ ВО Самарская ГСХА*

Ключевые слова: *кадастровая оценка, рыночная стоимость, сравнительный подход, доходный подход, капитализация, земельная рента*

В статье рассматриваются особенности методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, примененной в 2012 г. в условиях Самарской области на примере конкретного предприятия.

Целью данной статьи является определить кадастровую оценку на предприятии «Искра» Безенчукского района Самарской области. Для реализации данной цели решаются следующие **задачи**:

1. проанализировать особенности методике кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения применяемой в ходе кадастровой оценке 2012 года;
2. определить параметры землепользования земельного участка СПК «Искра» Безенчукского района Самарской области и рассчитать показатели кадастровой оценки для земельного участка.

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения предназначена для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и технологических явлений, а также необходима для точного обоснования установленной арендной платы за пользование земельными участками или же земельного налога [3]. Поэтому, максимально точное определение этого показателя является важным как с точки зрения формирования местных бюджетов, так и для стимулирования сельскохозяйственного производства [1].

Кадастровая оценка, проводимая по состоянию на 01.01.2012 г., основывалась на расчете рыночной стоимости земельных участков по двум под-

ходам – сравнительный и доходный [4]. В настоящее время определение кадастровой стоимости сельхозугодий проводится на основе доходного подхода. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, по которому стоимость земельного участка определяется величиной будущих выгод [5].

Для первого вида разрешенного использования применяется следующая последовательность расчета удельных показателей кадастровой стоимости: определение почвенных разновидностей и площадей, которую они занимают; определение по почвам перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию; определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры [8]; расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации; определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры; определение значения коэффициента капитализации земельной ренты; расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей [6, 7].

Для СПК «Искра» Безенчукского района Самарской области была рассчитана средняя нормативная урожайность участка, которая составила 11,75 ц/га. Площадь данного земельного участка СПК «Искра» Безенчукского района Самарской области для которого определяется кадастровая стоимость составляет 45000 м². Учитывая среднюю нормативную урожайностью и выше приведенные формулы был рассчитан средневзвешенный показатель удельной кадастровой стоимости данного земельного участка который составил 1,71 руб/м². С учетом данного показателя кадастровая стоимость земельного участка составит 76950,00 руб. Для сравнения средняя кадастровая стоимость в среднем по Безенчукскому району составила 2,11 руб./м², что свидетельствует о низких качественных характеристиках данного земельного участка.

Библиографический список

1. Жичкин, К.А. Особенности регулирования сельскохозяйственного производства на региональном уровне (на материалах Самарской области) / К.А. Жичкин // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2009. - №2. – С. 37-40.
2. Жичкин, К.А. Особенности государственного регулирования землепользования личных подсобных хозяйств / К.А. Жичкин, Н.Н. Липато-

- ва // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - №7. – 2007. – С. 69-71.
3. Жичкин, К.А. Особенности оценки эффективности применения современных технологий в сельском хозяйстве / К.А. Жичкин, Л.Н. Жичкина // Аграрный вестник Верхневолжья. – 2016. - №1. – С. 80-86.
 4. Информационное обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / К.А. Жичкин, А.А. Пенкин, Ф.М. Гусейнов, Л.Н. Жичкина // Известия Самарской государственной сельскохозяйственной академии. – 2013. - №2. – С. 3-8.
 5. Жичкин, К.А. Методики расчета ущерба и территориальное размещение нецелевого использования сельхозугодий / К.А. Жичкин, Л.Н. Жичкина// Энергосберегающие технологии в ландшафтном земледелии: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА, 2016. – С. 311-316.
 6. Жичкин, К.А. Роль информатизации в разработке и оптимизации систем территориального размещения сельскохозяйственного производства в регионе / К.А. Жичкин, А.Ю. Кувшинов // Информатизация в АПК: состояние, тенденции, перспективы: сборник трудов – М.: Энциклопедия российских деревень, 2012. – С.273-276.
 7. Жичкин, К.А. Экономические аспекты определения ущерба от нецелевого использования земель сельскохозяйственного назначения / К.А. Жичкин, А.Л. Петросян // Известия Саратовского университета. Серия: «Экономика. Управление. Право». – 2016. – Том 16, №1. – С. 90-96.
 8. Тиндова, М.Г. Алгоритм нечёткого логического вывода для определения цены земельных участков / М.Г. Тиндова, В.В. Носов // Никонские чтения. - 2012. - № 17. - С. 320-322.

THE FORMATION OF THE CADASTRAL VALUATION OF LAND FOR AGRICULTURAL PURPOSES

Ivliev A. K.

Key words: *cadastral valuation, market value, comparative approach, income approach, capitalization, land rent*

The article discusses the features of the methodology of cadastral valuation of agricultural land applied in 2012 in the conditions of Samara region on the example of the concrete enterprise.