

УДК: 332.72 (470.630)

АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ

*Миндыла Е.Г., студентка 1 курса факультета агробиологии и земельных ресурсов
Научный руководитель – Саленко Е.А., к. с.-х. н., доцент
ФГБОУ ВО Ставропольский ГАУ*

Ключевые слова: *кадастровая стоимость, земельные участки, актуализация, государственная кадастровая оценка, земли населенных пунктов, категории земель.*

В работе представлены основные тенденции и проблемы в сфере государственной кадастровой оценки земель. Раскрыто понятие государственной кадастровой оценки земель. Приведена классификация земель по целевому назначению и виду функционального использования. Также рассмотрены организационные основы деятельности по оценке земель населенных пунктов.

В Российской Федерации использование земельных участков является платным. Есть две формы платы за использование земли: земельный налог и арендная плата, а для налогообложения и других целей, предусмотренных земельным кодексом, устанавливается иная стоимость земельных участков. Для установления кадастровой стоимости проводится государственная кадастровая оценка земель.

Государственная кадастровая оценка – это комплекс технических, административных и правовых мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков на определенную дату. Также государственную кадастровую оценку проводят не реже одного раза в пять лет и одновременно для всех участков, расположенных на одной административно-территориальной единицы.

Кадастровая оценка земли и недвижимости проводится перед любыми сделками: продажей, дарением, сдачей в аренду. Этот показатель необходим для начисления арендной платы за пользование государственными землями.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проведения с учетом: ставок арендной платы за земельный участок в границах поселения, уровня рыночных цен и дру-

гой информации об объектах недвижимости; факторов окружающей среды и местоположения участка; площади земельного участка.

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объектов и описания самих объектов, их состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

Следующий этап – это определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости, так и на ценность данной собственности.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный подход; сравнительный; доходный подход.

Расчет стоимости земельного участка зависит от его назначения. При государственной кадастровой оценке земель сельских и городских участков, населенных пунктов и т.п., пользуются данными статистики рыночных цен на определенные объекты и данными по другим методам оценки земли.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных участков, расположенных вне сельских и городских поселений, земель лесного фонда осуществляется по доходному подходу - в расчет идет показатель рентного дохода. Она зависит от плодородия, местоположения и других различных факторов. В оценке таких участков преобладает сравнительный подход.

Государственная кадастровая оценка проводится по единой методике с использованием единого программного обеспечения, поэтому результаты этой оценки, а именно кадастровые стоимости земельных участков, являются сопоставимыми для всей территории Российской Федерации.

Библиографический список:

1. Саленко, Е.А. Состояние и использование земель сельскохозяйственного назначения в России / Е.А. Саленко, А.Г. Акопян // Современные ресурсосберегающие инновационные технологии возделывания сельскохозяйственных культур в Северо-Кавказском федеральном округе: сборник. - 2016. -С. 140-141.
2. Анализ состояния и использования земель сельскохозяйственного назначения в Хабезском районе Карачаево-Черкесской Республики / Е.А. Саленко, М.С. Сигида, С.А. Коростылев, Е.В. Голосной // Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 15-летию создания кафедры «Землеустройство и кадастры» и 70-летию со дня рождения осно-

- вателя кафедры, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Туктарова Б.И. - 2015.- С. 517-522.
3. Лычак, Л. Распределение и рациональное использование земельного фонда Новоселицкого района / Л. Лычак, С.А. Коростылев // Образование. Наука. Производство – 2013. 77-я научно-практическая конференция.- 2013. -С. 94-96.
 4. Евтушенко, А. Управление земельными ресурсами населенных пунктов на примере Успенского района / А. Евтушенко, А.Н. Есаулко, Е.В. Голосной // Образование. Наука. Производство – 2013. - 77-я научно-практическая конференция. -2013. -С. 45-47.

ANALYSIS OF THE CASHMASTIC VALUE OF VARIOUS CATEGORIES OF LAND

Mindyla E.G.

Key words: *cadastral value, land plots, actualization, state cadastral valuation, lands of settlements, land categories.*

The paper presents the main trends and problems in the sphere of state cadastral valuation of lands.. The notion of state cadastral land valuation is disclosed. Classification of lands by purpose and type of functional use is given. Also the organizational bases of the activity on the assessment of the lands of settlements were considered.