

РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

**Шарак Т.В., студент 3 курса факультета строительства и
природообустройства**

**Научный руководитель – Бельмач Н.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Дальневосточный ГАУ**

***Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, земли сельскохозяйственного назначения, удельный показатель кадастровой стоимости, агроклиматическая зона, почвенная разновидность.*

Работа посвящена итогам государственной кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, осуществленной в соответствии с обновленным законодательством и методическими указаниями.

Введение. Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336, и принципы расчета стоимости земель сельскохозяйственного назначения указывают на обязательность учета типа почвенной разновидности при оценке стоимости сельскохозяйственных угодий. Также в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка и влияние природных факторов, в частности, качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, такие как степень эродированности, оглеение, солонцеватость, гранулометрический состав и прочее, а также агроэкологический потенциал) [1,2].

Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2022 годов

осуществлено с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования Амурской области [3].

Цель работы проанализировать результаты государственной кадастровой оценки на территории Амурской области, проведенной по состоянию на 01.01.2022 года, и выявить зависимость от плодородия земельного участка и влияния природных факторов на территории муниципального образования.

Результаты исследований. Сложности при оценке сельхозугодий вызваны существенной протяжённостью региона с севера на юг, как следствие, резкой контрастностью природных условий. Учесть влияние варьирующих климатических условий на качество земель позволяет агроклиматическое зонирование. В Амурской области выделено три агроклиматические зоны [3]. Превалирующая масса сельхозпродукции области производится в пределах первой (южной) и второй (центральной) зон. Там же расположены самые востребованные и плодородные участки.

Регион характеризуется разнообразным почвенным покровом, условия формирования которого связаны с факторами климатообразования. В Амурской области общее количество почвенных разновидностей достигает несколько десятков наименований по данным Единого государственного реестра недвижимости, однако все разнообразие почв можно выделить в 9 основных групп (типов): горно-тундровые; горно-буро-таежные; буро-таежные; бурые лесные, глеевые; бурые лесные; болотные; луговые; лугово-черноземовидные; пойменные [4].

Наибольшую площадь (около 60%) занимают буро-таежные почвы. Самые плодородные почвы – лугово-черноземовидные, размещены в южной части области. Разнообразие климатических зон и типов почв объясняет разброс результатов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Для определения кадастровой стоимости составляется почвенная карта Амурской области в графическом виде. Полученные сведения позволяют определить тип почвенной разновидности для каждого из объектов сельхозугодий, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Закключение. По результатам тура государственной кадастровой оценки 2022 года минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости 0,57 руб. на территории Сковородинского муниципального округа. Максимальная стоимость – 4,42 руб. за один квадратный метр в Тамбовском муниципальном округе.

Значение удельного показателя кадастровой стоимости зависит от вида почвенной разновидности, а также от принадлежности к агроклиматической зоне, а также от уровня урожайности в муниципальном образовании. В муниципальных образованиях южной агроклиматической зоны (Тамбовский муниципальный округ, Константиновский район), где в большей степени расположены земельные участки с почвенной разновидностью «лугово-черноземовидные», урожайность выше, и соответственно значение удельного показателя кадастровой стоимости больше.

На основании изложенного, можно сказать, что новые методические указания о государственной кадастровой оценке работают достаточно корректно, и если у земельного участка худший по плодородию показатель, то он стоит меньше, чем земельный участок с более высоким уровнем урожайности и плодородия. В этом и состоит главное достоинство методики государственной кадастровой оценки.

Библиографический список:

1. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» //КонсультантПлюс:[сайт]. – https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 15.12.2023);
2. Бельмач, Н. В. Особенности проведения государственной кадастровой оценки на территории Амурской области в современных условиях / Н. В. Бельмач // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : Материалы всероссийской научно-практической конференции. В 4 т., Благовещенск, 20–21 апреля 2022 года. Том 3. – Благовещенск: Дальневосточный государственный аграрный университет, 2022. – С. 266-272. – DOI 10.22450/9785964205494_3_40. – EDN CCJVFD;
3. Справочник агроклиматического оценочного зонирования

субъектов Российской Федерации /ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ – С. 103–1077;

4. Единый государственный реестр почвенных ресурсов России [Электронный ресурс]. – URL: <http://egrpr.soil.msu.ru/> (дата обращения: 08.02.2024).

THE RESULTS OF THE CADASTRAL ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LANDS OF THE AMUR REGION

Sharak T.V.

Scientific supervisor – Belmach N.V.

FSBEI HE Far Eastern State Agrarian University

Keywords: *state cadastral valuation, agricultural lands, specific indicator of cadastral value, agro-climatic zone, soil variety.*

The work is devoted to the results of the state cadastral value of agricultural land, carried out in accordance with updated legislation and methodological guidelines.