

УДК 332.2

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ВЕЛЬСКОМ КАДАСТРОВОМ РАЙОНЕ.

Щелканова Д.А., студент 2 курса инженерно-строительного
факультета

Научный руководитель - Заварин Д.А.,

кандидат экономических наук, доцент

ФГБОУ ВО «Вологодский государственный университет»

Ключевые слова: кадастровая стоимость, Вельский район, сельскохозяйственное (с/х) использование, земельный участок, кадастровый номер.

Статья посвящена актуальным вопросам экономики сельского хозяйства России через призму кадастровой стоимости земель сельхозназначения. На примере Вельского района Архангельской области анализируются факторы, влияющие на кадастровую стоимость участков, и их роль в развитии аграрного сектора.

Введение. Аграрный сектор играет ключевую роль в экономике России, гарантируя продовольственную самодостаточность страны и создавая значительное количество рабочих мест.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства [1]. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 78), такие земельные ресурсы могут быть использованы для выращивания с/х культур, создания защитных лесных насаждений, проведения научно-исследовательских и образовательных проектов, связанных с сельским хозяйством, а также в целях аквакультуры.

Целью работы является анализ кадастровой стоимости земельных участков с/х назначения в Вельском районе, изучение факторов, влияющих на ее формирование, и оценка ее влияния на экономическую деятельность сельхозпроизводителей.

Вельский муниципальный район — административно-территориальная единица (район) в составе Архангельской области Российской Федерации. Административный центр — город Вельск. Район расположен на юге Архангельской области и приравнен к районам Крайнего Севера. Площадь территории 10 600 км². Кадастровый номер района 29:01.



Рис. 1. карта Вельского района Архангельской области.

Кадастровая стоимость — это установленная государством стоимость объекта недвижимости, определяемая на основе массовой оценки с учетом его характеристик и рыночных условий региона. Она применяется для расчета налогов, арендной платы и других платежей, связанных с использованием земли.

Кадастровая стоимость земли определяется множеством факторов, среди которых: уровень плодородия почвы, географическая близость к инфраструктурным объектам и транспортной сети, специализированное использование для выращивания различных сельхозкультур, правовой статус, включая владение, арендные контракты и перспективы покупки в собственность [2]. Кадастровая оценка земли играет значительную роль в развитии сельского хозяйства, поскольку высокая стоимость участков становится барьером для молодых фермеров, что способствует укрупнению землевладений и доминированию крупных агрофирм.

Публичная кадастровая карта — это онлайн-ресурс, на котором отображены границы земельных участков, их кадастровые номера, категории земель и кадастровая стоимость. Карта доступна всем пользователям и предоставляет информацию о земельных участках, включая с/х земли.

Рассмотрим на примере Вельского района Архангельской области кадастровую стоимость земель с/х назначений благодаря возможностям публичной кадастровой карты. (таблица 1)

Таблица 1. Кадастровая стоимость земель для с/х использования в Вельском районе

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь участка	Кадастровая стоимость участка	Кадастровая стоимость 1 кв.м.
1	29:01:000000:145	124 241 109 кв. м	48 454 032,51 руб.	0,39 руб./кв. м
2	29:01:180304:120	301 811 кв. м	120 724,4 руб.	0,4 руб./кв. м
3	29:01:180304:125	216 169 кв. м	148 112,51 руб.	0,69 руб./кв. м
4	29:01:180311:321	256 447 кв. м	102 578,8 руб.	0,4 руб./кв. м
5	29:01:000000:5957	2 069 274 кв. м	827 709,6 руб.	0,4 руб./кв. м
6	29:01:000000:4320	1 871 106 кв. м	748 442,4 руб.	0,4 руб./кв. м
7	29:01:000000:6308	1 386 403 кв. м	499 105,08 руб.	0,36 руб./кв. м
8	29:01:000000:6232	1 708 699 кв. м	751 827,56 руб.	0,44 руб./кв. м
9	29:01:000000:4352	1 333 818 кв. м	466 836,3 руб.	0,35 руб./кв. м
10	29:01:220215:13	29 050 кв. м	10 167,5 руб.	0,35 руб./кв. м
11	29:01:220215:12	39 146 кв. м	13 701,1 руб.	0,35 руб./кв. м
12	29:01:000000:4312	5 915 000 кв. м	2 247 700 руб.	0,38 руб./кв. м
13	29:01:000000:6168	940 487 кв. м	376 194,8 руб.	0,4 руб./кв. м
14	29:01:000000:4338	8 353 837 кв. м	3 341 534,8 руб.	0,4 руб./кв. м
15	29:01:000000:6181	6 242 143 кв. м	2 684 121,49 руб.	0,43 руб./кв. м
16	29:01:000000:6177	7 594 719 кв. м	2 658 151,65 руб.	0,35 руб./кв. м
17	29:01:180310:108	326 028 кв. м	130 411,2 руб.	0,4 руб./кв. м
18	29:01:180308:14	200 420 кв. м	80 168 руб.	0,4 руб./кв. м
19	29:01:000000:4402	2 835 000 кв. м	2 041 200 руб.	0,72 руб./кв. м
20	29:01:210203:148	5 577 кв. м	10 986,69 руб.	1,97 руб./кв. м

Результаты исследования: Кадастровая стоимость 1 кв. м земель с/х назначения в Вельском кадастровом районе колеблется от 0,35 до 1,97 руб./кв. м. Наибольшая стоимость (1,97 руб./кв. м) зафиксирована для участка с кадастровым номером 29:01:210203:148, вероятно, из-за его особых характеристик (местоположение, плодородие почвы, инфраструктурная доступность). Наименьшая стоимость (0,35 руб./кв. м) характерна для нескольких участков, что может быть связано с их низкой привлекательностью или удаленностью от инфраструктуры. Средняя стоимость для большинства участков составляет 0,35–0,44 руб./кв. м, что указывает на относительно однородные условия оценки.

Вывод: Важной проблемой, оказывающей существенное влияние на развитие аграрного сектора страны, выступает определение

рыночной стоимости кадастровых территорий под сельское хозяйство. Для стимуляции роста отрасли необходимо активно заниматься формированием оптимальных условий для фермерских предприятий, внедрением современных методик оценки земельного фонда и развитием инфраструктурного потенциала с целью увеличения производительности в сельском хозяйстве России.

Библиографический список:

1. Определение возможности застройки при планировании развития территории на основании комплексных кадастровых работ / Д. А. Заварин, А. А. Тесаловский, Ю. М. Авдеев [и др.]. — Текст: непосредственный // Экономика и предпринимательство. — 2019. — № 9 (110). — с. 322-326.

2. Рассохина, Д. И. Использование публичной кадастровой карты для определения зон с особыми условиями использования территории в городе Устюжна / Д. И. Рассохина, Д. А. Заварин. — Текст: непосредственный // современные тенденции в кадастре, землеустройстве и геодезии. — Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2024. — С. 31-34.

CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS FOR AGRICULTURAL USE IN THE VELSKIY CADASTRAL DISTRICT.

Shchelkanova D.A
Scientific supervisor-Zavarin D.A.
Vologda State University

Keywords: *cadastral value, Velsky district, agricultural use, land plot, cadastral number.*

The article is devoted to current issues of the Russian agricultural economy through the prism of the cadastral value of agricultural land. Using the example of the Velsky District of the Arkhangelsk Region, the factors influencing the cadastral value of plots and their role in the development of the agricultural sector are analyzed.