**10-лекция. Определение кадастровой стоимости почв в агроландшафтах:** *кадастровая оценка сельскохозяйчтвенных угодии на основе агроэкологической оценке земель; роль определения кадастровой оценки в хозяйствах в решение планого-экономических задач, организации рационального использования земель, разработки проектов землеустройства, обоснования земельного налога и иных целей, установленных законом; определение интегрального показателя технологических свойств объекта оценки, определение кадастровой стоимости – земли в агроландшафтах.*

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий на основе агроэкологической оценки земель осуществляется Казахстана на уровне муниципальных образований и земельного участка. Это обеспечивает получение по каждому участку сельскохозяйственных земель комплекса оценочных показателей, необходимых для решения в хозяйстве планово-экономических задач, организации рационального использования земель, разработки проектов землеустройства, для обоснования земельного налога и иных целей установленных законом.

Эти оценки проводятся с учетом:

1) плодородия почв и продуктивности сельскохозяйственных угодий;

2) технологических характеристик полей и рабочих участков;

3) местоположения (удаленности) участков по отношению к пунктам реализации сельскохозяйственных продуктов и баз снабжения материально- техническими ресурсами;

4) экономических показателей.

Первичной территориальной единицей оценки является вид земель (элементарный ареал агроландшафта). Оценочные показатели более крупных единиц представляют собой средневзвешенные значения оценочных показателей включенных в них ЭАА.

В качестве показателей оценки должны выступать:

1) для оценки плодородия:

— бонитет почв;

— рентный доход, обусловленный плодородием почв;

2) для оценки технологических свойств земельных участков:

— площадь, рельеф и конфигурация участков, длина гона, удельное сопротивление машинорудий, уклон, каменистость участка, расстояние полей до хозяйственного центра; интегральный показатель технологических свойств по отношению к оптимальным условиям;

— рентный доход, обусловленный технологическими свойствами участка;

3) для оценки местоположения:

— расстояние от оцениваемых земельных участков до пунктов реализации сельскохозяйственных продуктов и баз снабжения материально-техническими ресурсами и эквивалентное расстояние с учетом качества дорог, объемов и классов грузов;

— рентный доход, обусловленный местоположением объектов кадаст- ровой оценки до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами.

Исходными материалами являются:

1) план землевладения с площадями контуров угодий;

2) почвенно-ландшафтная карта;

3) агроэкологические параметры земель и почв;

4) данные паспортизации полей и дорог;

5) экспликация площадей угодий и почвенных разностей;

6) экономические показатели хозяйства (урожайность культур, площади и структура посевов, затраты, стоимость единицы продукции и др.).

***Определение интегрального показателя технологических свойств объекта оценки.*** К технологическим свойствам сельскохозяйственных угодий относятся: удельное сопротивление почв при обработке; контурность полей (рабочих участков) — размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями механизированной обработке; внутрихозяйственная удаленность полей; рельеф и каменистость угодий; высота над уровнем моря (для горных и предгорных зон). Внутрихозяйственная удаленность полей, фермерских участков учитывается при значительных различиях показателя удаленности.

*1*

На основе шкал оценки отдельных технологических свойств вычисляется обобщенный показатель — индекс технологических свойств объектов государственной кадастровой оценки по отношению к эталонным. **За эталонные условия приняты следующие базовые величины: балл контурности и энерго- емкости — 100; оценка рельефа и каменистости — 1,00.**

Интегральный показатель технологических свойств объектов оценки —

индекс технологических свойств (*Итi*) — рассчитывается с учетом долей за- трат, зависящих отдельно от энергоемкости почв (*Дзэ*) и технологических свойств земельных участков (*Дзт*), а также учитывается расстояние полей до хозяйственного центра:

*Дзэ*

*Ит*

*Бэi*

*( Дэт*

*Дзэ )*

*100*

*К рi*

*Ккi*

*( 1*

*K рас*

*P )* ;

*i*

*i Д зт Бкi*

где: Итi — индекс технологических свойств i–го объекта кадастровой оцен- ки;

Дзт — доля затрат, зависящих от технологических свойств земельного участка;

Бэi — балл удельного сопротивления почв при обработке; Дзэ — доля затрат, зависящих от энергоемкости почв;

Ккi — коэффициент каменистости i–го объекта кадастровой оценки; Крi — коэффициент рельефа i–го объекта кадастровой оценки;

Бкi — балл контурности i-го объекта кадастровой оценки;

Рi — расстояние полей до хозяйственного центра i-го объекта кадастровой оценки, км;

K рас— коэффициент расстояния, показывающий, какая доля затрат уве- личивается при расстоянии равном 1 км от земельных участков до хозяй- ственного центра.

***Определение кадастровой стоимости единицы площади объекта****.* Расчет кадастровой стоимости единицы площади (1 га) объекта кадастровой оценки включает:

дифференциацию базовых по субъекту РФ нормативов продуктивно сти сельскохозяйственных угодий и затрат на их использование по объектам кадастровой оценки согласно их индивидуальным рентообразующим факто- рам — плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;

* определение по объектам кадастровой оценки, на основе полученных индивидуальных нормативов продуктивности и затрат, расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙ- СТВЕННЫХ УГОДИЙ НА ОСНОВЕ АГРОЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**

***Определение кадастровой стоимости.*** Кадастровая стоимость едини- цы площади (1 га) объекта кадастровой оценки определяется умножением рас- четного рентного дохода с 1 га оцениваемого объекта на срок его капитализа- ции, равный 33 годам.

Оформляется карта оценки земель муниципальных образований. В каче- стве основы для ее составления используется почвенная карта. На оценочной карте отображаются:

* 1. границы участков — красным цветом;
	2. номер (в числителе) и площадь (в знаменателе) участка — черным цветом;
	3. средние показатели по рабочим участкам:

баллы бонитета — красным цветом, интегрального показателя технологи ческих свойств — зеленым, эквивалентного расстояния вне хозяйственных гру- зоперевозок — синим, дифференциальная рента — желтым, кадастровая стои- мость — черным;

1) список (легенда) почвенных разностей;

2) таблица условных обозначений;

3) по данным государственной кадастровой стоимости единицы площади объекта (рабочего участка), оформляется картограмма, отражающая диапазон стоимостей цветовыми тонами или штриховкой различной интенсивности.