

# Методики государственной кадастровой оценки земель

- **«МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ»**
- **«МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ»**
- **«МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА»**
- **«МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА»**
- **«МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЕЛЬ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**
- **«МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ»**
- «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» (2005, 2011)
- «МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» (2010)

- Три тура оценки земель в России: **2001-2006; 2007-2010; 2011-2015 гг.**
- Методика по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения – первая, принятая в 2001 г. и утвержденная Росземкадастром.
- Методика была основана на расчете **базовых фактических показателей** (оценочная продуктивность и оценочные затраты, расчетный рентный доход, кадастровая стоимость) **на уровне субъектов РФ** для сельскохозяйственных угодий.
- Для всех субъектов была взяты **единые коэффициенты капитализации и рентабельности**.
- Дифференциация базовых показателей по земельным участкам была основана на показателях плодородия, технологических свойствах и местоположении.
- По данной методике было проведено два тура оценочных работ – 2002 и 2007 гг.

## **Основные недостатки Методики**

1. Использование показателей фактических данных по урожайности и затратам при оценке земель, т.е. **оценка фактически достигнутого уровня производства**, а не земель по уровню плодородия. Такой подход противоречит Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (№ 568-р от 6.03.2002), в соответствии с которыми рыночная стоимость сельскохозяйственных угодий доходным подходом определяется с использованием величины нормативной урожайности и нормативных затрат, рассчитанных по технологическим картам. При этом величина нормативной урожайности является функцией «качественных характеристик почвенного слоя земельной участка, рельефа и климата».
2. Не учтено влияние климатических условий и рельефа местности на продуктивность сельскохозяйственных угодий.
3. Использование **средних базовых показателей**, что отрицает один из основных рыночных принципов в оценке – оценка по наилучшему, наиболее эффективному использованию земли.
4. Принятие для всех субъектов РФ **единого коэффициента капитализации** (3%) и **единой нормы рентабельности** (7%), что является экономически необоснованным и нелогичным.

- **«МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**

Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445

- В организационно-методическом плане вместо двухэтапной организации работ (субъект РФ – земельный участок) используется одноэтапный подход (только земельный участок).
- В методологическом плане:
  - вместо анализа фактических данных используются показатели **нормативной продуктивности** (исходя из свойств почв) и **нормативных затрат** (на основе технологических карт);
  - проводится определение **наилучшего и наиболее эффективного использования** земельного участка по текущему виду землепользования – создание оптимального севооборота на основе возможного (по агроклиматическим параметрам) перечня выращиваемых с/х культур с учетом максимальной доходности и при условии соблюдения экологических требований;
  - расчет показателей прибыли предпринимателя и коэффициента капитализации проводится для земельных участков **в субъекте РФ**.

- **Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости земель следующих видов использования:**

1. Земли с/х назначения, занятые залежами, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных факторов, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.  
**Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель:**  
**капитализация земельной ренты**
2. Земли с/х назначения, малопродуктивные, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.  
**рыночная стоимость**
3. Земли населенных пунктов, занятые строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  
**метод эталонного участка – рыночная стоимость**
4. Земли населенных пунктов, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.  
**рыночная стоимость**  
**стоимость земель лесного фонда**
5. Земли с/х назначения, на которых выращиваются леса.
6. Земли населенных пунктов, занятые болотами, нарушенными лесными массивами, оврагами, песками.  
**минимальная стоимость земель 1 для субъекта РФ**

- **Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель<sup>1</sup> (метод капитализации земельной ренты):**
- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них;
- определение всех с/х культур, возможных к выращиванию;
- выбор допустимых чередований посевов;
- определение нормативной урожайности и рыночной цены каждой с/х культуры;
- расчет валового дохода и затрат на единицу площади для каждой с/х культуры и каждого севооборота;
- расчет затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота;
- расчет в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота и максимального значения удельного показателя земельной ренты;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности и удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка.

- Перечень почвенных разновидностей, перечень культур, нормативная урожайность каждой с/х культуры определяются на основе **данных почвенных обследований** и **материалов агроклиматического районирования** территории субъекта РФ.
- Площади почвенных разновидностей определяются на основе **почвенных карт** и границ земельных участков в составе земель с/х назначения по **данным Государственного земельного кадастра**.
- Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа **среднегодовых рыночных цен** реализации **за трех-пятилетний период**.
- Удельные затраты на возделывание и уборку с/х культур определяются на основе **технологических карт** и **среднегодовых рыночных цен за трех-пятилетний период**.
- Размер прибыли предпринимателя определяется на основе статистических данных о распределении **прибыли между правообладателем земель с/х назначения и предпринимателем по отрасли в соответствующем субъекте РФ**.
- Коэффициент капитализации определяется на основе **среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков** в составе земель с/х назначения.

## ***Порядок определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения***

- Формирование Перечня земельных участков в составе земель с/х назначения.
- Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель с/х назначения.
- Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель с/х назначения.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель 1-6 и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.