# Курсовая работа по курсу:

# «Экономика муниципального хозяйства»

**Тема:** *Методы оценки земельных ресурсов.*

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ

Данная методика предназначена для определения кадастровой стоимости земель поселений.

Основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земельных участков является совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с определенными в границах оцениваемой территории параметрами ценообразующих факторов.

На основе факторного анализа этих параметров - уровня развития транспортной и инженерной инфраструктуры, уровня развития социальной сферы, состояния окружающей среды, архитектурно-художественной и исторической ценности застройки и ландшафта, природно-рекреационного потенциала территории и других -  выделяются однородные по общности признаков группы административных районов, группы поселений и кадастровые кварталы на территории городов. Затем на основе рыночных сделок с застроенными и незастроенными земельными участками, гаражами, квартирами определяются аналитические зависимости изменения стоимости земли для различного сочетания ценообразующих факторов с последующим присвоением показателей стоимости земли тем поселениям и кварталам, по которым отсутствует земельный рынок.

Исходной информацией для проведения государственной кадастровой оценки земель поселений являются: рыночные данные о сделках купли-продажи, ставка арендной платы, продаже прав аренды, цене предложений по объектам недвижимости (включая незастроенные земельные участки); сведения об инженерно-транспортной инфраструктуре, объектах социально-бытового обслуживания, состоянии окружающей среды, исторической и архитектурно-эстетической ценности ландшафта, ландшафтной и рекреационной ценности территории.

Методика государственной кадастровой оценки земель поселений утверждена Росземкадастром 18 октября 2000 г.

Эта методика в настоящее время используется для кадастровой оценки земель поселений в целях налогообложения. Результаты кадастровой оценки могут быть также использованы при формировании ставок арендных платежей и цены при продаже земель

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ НА УРОВНЕ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Эта методика предназначена для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по субъектам Российской Федерации.

Оценка производится методом капитализации расчетного рентного дохода. Дифференциальный рентный доход определяется как разность продуктивности сельскохозяйственных культур и цены производства. Цена производства рассчитывается на основе оценочных затрат на производство сельскохозяйственных культур. Сумма дифференциального и абсолютного рентного дохода (1% от валовой продукции с 1 га сельхозугодий в среднем по России) составляет расчетный рентный доход. Произведение расчетного рентного дохода на сроки его капитализации (33 года) представляет собой кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий.

Исходной информацией для проведения таких расчетов служат: многолетняя фактическая урожайность основных сельскохозяйственных культур, сенокосов, продуктивность пастбищ, многолетних насаждений и цены реализации продукции сельского хозяйства в субъекте РФ, оценочные затраты по основным сельскохозяйственным культурам в субъекте РФ, структура посевных площадей.

Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ утверждена Госкомземом России 11 мая 2000 г.

Методика используется для оценки сельскохозяйственных угодий в целях налогообложения. Результатом кадастровой оценки являются базовые показатели кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий по субъектам РФ.

### ПРАВИЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В СУБЪЕКТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Данные правила предназначены для проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в границах конкретных землевладений.

Правила основаны на дифференциации базовых показателей кадастровой стоимости  1 га сельскохозяйственных земель субъекта РФ. Такая дифференциация по конкретным земельным объектам осуществляется путем корректировки базовых показателей согласно индивидуальным ценообразующим факторам – плодородию, технологическим свойствам почв, месторасположению участка.

В качестве исходной информации для расчетов применяются показатели: бонитета почв; энергоемкости обработки почв; рельефа, каменистости и контурности участка; удаленности от хозяйственного центра, баз реализации продукции и материально-технических баз; высоты над уровнем моря для горных и пригорных зон.

Правила государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъектах Российской Федерации утверждены Госкомземом России 15 мая 2000 г.

Правила используются для оценки сельскохозяйственных угодий в целях налогообложения. Результаты кадастровой оценки могут быть использованы для определения сельскохозяйственных угодий худшего качества (по минимальной кадастровой стоимости) при необходимости перевода земель в другую категорию, а также при установлении стартовой цены при продаже и определении арендных ставок для земель сельскохозяйственного назначения.

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА ВНЕ ЧЕРТЫ ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

Методика предназначена для определения уровней кадастровой стоимости земель лесного фонда и предусматривает оценку по зонам, субъектам Российской Федерации, лесхозам, а также по участкам земель лесного фонда в границах лесхозов.

Основой для определения кадастровой стоимости земель лесного фонда является расчетный рентный доход, получаемый в результате их хозяйственного использования.

Расчетный рентный доход определяется суммированием годового дифференциального и годового абсолютного рентных доходов. Дифференциальный рентный доход определяется делением разности между оценочной продуктивностью в денежном выражении и ценой производства древесины на число лет в средневзвешенном обороте рубки. Абсолютный рентный доход устанавливается на основе кадастровой стоимости 1 га худших сельскохозяйственных угодий Российской Федерации. Далее годовой рентный доход капитализируется с коэффициентом капитализации 0,02.

Определение кадастровой стоимости участков земель лесного фонда в границах лесхозов проводится на основании базовой кадастровой оценки земель по зонам, субъектам РФ и лесхозам  с учетом типов участков лесных земель.

Необходимой информацией для определения кадастровой стоимости земель лесного фонда являются: данные по оценочной продуктивности в натуральном выражении;, средневзвешенная цена 1 м3 древесины, оценочные затраты, складывающиеся из фактических расходов лесхозов на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческих расходов;, количество лет в средневзвешенном обороте рубки.

Данная методика в настоящий момент прошла согласования в различных ведомствах и находится на согласовании в Минюсте России.

Результаты кадастровой оценки земель лесного фонда намечено использовать для целей налогообложения. Результаты кадастровой оценки могут быть использованы для определения земель лесного фонда худшего качества (по минимальной кадастровой стоимости) при необходимости перевода земель в другую категорию.

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ВНЕ ЧЕРТЫ ПОСЕЛЕНИЙ

Методика предназначена для определения кадастровой стоимости земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земель для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Данная методика не применяется для государственной кадастровой оценки земель недропользований.

Кадастровая стоимость земель промышленности вне черты поселений формируется с учетом следующих видов земельной ренты: межрегиональная земельная рента, определяемая различиями в уровнях социально-экономического развития и природными особенностями субъекта Российской Федерации; отраслевая рента, определяемая особенностями формирования рентного дохода в отраслях народного хозяйства и различных сегментах рынка недвижимости; локальная рента, связанная с факторами местоположения земельного участка, в том числе относительно системы расселения, промышленных узлов, особо охраняемых территорий; инфраструктурная рента, зависящая от уровня развития инженерно-транспортной системы и интенсивности ее использования.

Базовый показатель кадастровой стоимости земель промышленности вне черты поселений на уровне субъекта РФ отражает различия в межрегиональной земельной ренте и определяется с учетом уровня социально-экономического развития, уровня развития транспортной инфраструктуры, природно-климатических условий и других факторов, которые влияют на ценность земель.

Для учета ценообразующих факторов, характерных для конкретного землепользования, базовый показатель корректируется с помощью поправочных коэффициентов, учитывающих отраслевую, локальную и инфраструктурную составляющие ренты. При этом рассматриваются месторасположение участка, развитость инженерно-транспортной инфраструктуры, рентабельность производственной деятельности по различным отраслям и другие факторы.

Кадастровая оценка земель специального назначения (обороны, безопасности и др.) и линейных объектов (железные и автомобильные дороги, трубопроводы, линии связи и др.) производится на основе данных о кадастровой стоимости преобладающего на территории данного административно-территориального образования типа земель: земли сельскохозяйственного назначения или земли лесного фонда.

Исходная информация, необходимая для применения методики включает: местонахождение и площадь земель объектов рассматриваемой категории, отраслевую принадлежность объектов, данные о транспортной и инженерной инфраструктуре, землях особо охраняемых территорий, кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда для рассматриваемой территории.

Данная методика в настоящий момент существует в виде проекта и проходит этап согласования в различных ведомствах.

Результаты кадастровой оценки земель промышленности вне черты поселений намечено использовать для целей налогообложения. Также они могут быть использованы при формировании стартовой цены при аукционной продаже участков таких земель, установлении ставок арендной платы.

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ВНЕ ЧЕРТЫ ПОСЕЛЕНИЙ

Методика предназначена для определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений вне черты поселений.

Основным методическим подходом к кадастровой оценке этих земель является установление взаимосвязи (корреляционной зависимости) между существующими рыночными ценами на земельные участки этих объединений и ценообразующими факторами. К таким факторам относятся наличие обеспечивающей инфраструктуры, водоемов, лесов, качество земель и ряд других.

На основе этих данных строится регрессионная модель зависимости цены объединений (земель) и ценообразующих факторов.

Для построения регрессионной модели требуется информация о рыночных ценах земельных участков как минимум по 15 объединениямй. В случае отсутствия такой информации модель создается на основе анкетирования специалистов, связанных с рынком земель садоводческих объединений.

Для использования данной методики необходима следующая информация: цены сделок купли-продажи или цены предложения по незастроенным участкам; интенсивность транспортного сообщения; наличие электро-, газо- и водоснабжения; качество земель; удаленность от города -центра, леса, водоемов и т.д.

Проект данной методики находится на этапе доработки.

Методику предполагается  использовать при оценке  земель для целей налогообложения. Результаты оценки могут быть использованы также при установлении ставок арендной платы и стартовых цен при аукционной продаже земель , а также при анализе цен на землю, характерных для данного района, и оценке земель других видов использования.

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Методика предназначена для кадастровой оценки земель, имеющих статус особо охраняемых территорий, что означает полное запрещение или частичное ограничение на них отдельных видов хозяйственной деятельности.

*Земли особо охраняемых природных территорий (кроме земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов)*
Кадастровая стоимость земель особо охраняемых природных территорий в субъекте РФ определяется путем умножения величины средней кадастровой стоимости земель по Российской Федерации на поправочные коэффициенты, характеризующие ценность экосистем и уникальность биоразнообразия. Средняя кадастровая стоимость определяется по величине валовой продукции, в качестве альтернативы производства которой общество предпочло строгую охрану природных экосистем и изъятие земли из хозяйственного использования под государственные природные заповедники. Отказ от хозяйственного использования земель, отведенных под заповедники, означает, что общество ценит альтернативную «полезность» охраны экосистем выше того объема продукции, которую на этих землях можно получить.

Необходимой информацией при определении поправочных коэффициентов к кадастровой стоимости земель отдельных регионов и типов экосистем является информация о местоположении и площади земель особо охраняемых природных территорий, типах экосистем, числе редких видов и степени сохранности естественных экосистем.

*Земли рекреационного назначения и земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов*
При проведении кадастровой оценки в субъекте РФ выделяются территории с рекреационными ресурсами всероссийского значения и регионального значения.

При оценка земель с рекреационными ресурсами всероссийского значения по каждому виду объектов оздоровительного и рекреационного назначения отбираются типовые объекты. Оценка производится методом остатка для земли на основе анализа финансовой информации по типовым объектам посредством выделения из общего дохода от продажи рекреационных услуг его доли, приходящейся на землю, т.е. земельной ренты. Далее земельная рента капитализируется. Объекты, не приносящие доход, например, зеленые пригородные зоны, оцениваются исходя из затрат, необходимых для их создания и эксплуатации.

Кадастровая стоимость земель с рекреационными ресурсами регионального значения определяется путем умножения величины средней кадастровой стоимости земель рекреационного назначения и земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов на поправочные коэффициенты, характеризующие общий уровень цен на землю в данном административно-территориальном образовании и рекреационную привлекательность территории.

Необходимой информацией для оценки являются данные о местоположении и типе объектов оздоровительного и рекреационного назначения, финансовых результатах их деятельности и природно-рекреационной привлекательности территории.

*Земли историко-культурного назначения*
Эти земли оцениваются на основе метода соотнесения, т.е. перенесения на них кадастровой стоимости земель садоводческих объединений как категории земель с наиболее развитым рынком земель вне поселений.

Данная методика в настоящий момент существует в виде проекта и находится на рассмотрении в Росземкадастре.

Результаты кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий намечено использовать в целях налогообложения, при расчете ущерба землям этой категории, анализе экономических решений, связанных с переводом земель из этой или в эту категорию, а также для сравнения с экономическими издержками, возникающими при отказе от хозяйственного использования земли.

**МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА НА УРОВНЕ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Методика предназначена для кадастровой оценки земель водного фонда по субъектам РФ. Действие методики не распространяется на оценку земель, покрытых водой внутренних морских вод, территориального моря Российской Федерации и подземных водных объектов.

Основой для расчета показателей кадастровой стоимости земель водного фонда является экономический эффект, получаемый в результате использования водных объектов различными водопользователями.

В основу оценки экономического эффекта от использования водных объектов положены платежи за пользование водными объектами и платежи за сброс загрязняющих веществ в водные объекты. Далее экономический эффект капитализируется с коэффициентом капитализации 0,08.

Необходимой информацией для кадастровой оценки земель водного фонда являются: площадь земель водного фонда, данные о суммах платежей за пользование водными объектами, за сброс загрязняющих веществ.

Данная методика в настоящий момент существует в виде проекта и находится на рассмотрении в Росземкадастре.

Результаты кадастровой оценки земель водного фонда намечено использовать для целей налогообложения.

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОЛЕНЬИХ ПАСТБИЩ

Эта методика предназначена для  государственной кадастровой оценки оленьих пастбищ на уровне оценочных зон (выделяемых на территории субъектов РФ) и административных районов и по отдельным хозяйствам (пастбищам).

Оленьи пастбища являются частью земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, вместе с тем специфика их хозяйственного использования предполагает определенные особенности в оценке их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость 1 га оленьих пастбищ на уровне оценочных зон определяется путем капитализации расчетного рентного дохода от их использования. Расчетный рентный доход определяется на основе потенциального поголовья оленей, стоимости продукции от их забоя, средних затрат на содержание оленей и реализацию продукции из них, площади оленьих пастбищ в оценочной зоне.

Кадастровая стоимость конкретных оленьих пастбищ по отдельным хозяйствам формируется на основе базовых оценок кадастровой стоимости пастбищ на уровне оценочных зон и учета ряда ценообразующих факторов: значимости сезонных пастбищ (доступность для использования в разные сезоны года и другие пастбищные условия) и качества пастбищ (доступность кормов, условия отдыха оленей, защита от неблагоприятных погодных условий, обеспеченность водоемом и др.).

При оценке в качестве основных материалов для характеристики пастбищных и хозяйственных условий оленеводства используется ресурсная оценка земель районов Крайнего Севера, выполненная Научно-производственным центром «Север» РосНИИземпроекта , включающая эколого-хозяйственную классификацию оленьих пастбищ, схему организационно-технологических уровней оленеводства, характеристику пастбищ по условиям выпаса, а также «Карту ресурсов оленьих пастбищ», «Карту бонитетов оленьих пастбищ», геоботанические карты по административным районам субъектов Российской Федерации, отнесенных к районам Крайнего Севера и приравненных к ним местностям, на территории которых имеются оленьи пастбища, типовую структуру и стоимость продукции домашнего северного оленя, среднегодовые затраты общинно-родового хозяйства на производство и реализацию продукции оленеводства.

Проект методики государственной кадастровой оценки оленьих пастбищ в настоящее время находится на рассмотрении в Росземкадастре.

Методику предполагается для использовать при кадастровой  в целях кадастровой оценке, а также для определения оленьих пастбищ худшего качества (по минимальной кадастровой стоимости) при необходимости изменения вида использования земель.

### МЕТОДИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

Методика предназначена для определения кадастровой стоимости земель, владение или пользование которыми прекращено и которые на момент их учета не подлежат налогообложению.

К таким землям относятся как освоенные, так и непригодные к использованию и неосвоенные земельные участки.

Кадастровая оценка земель запаса определяется путем умножения кадастровой стоимости земель по видам угодий, входящих в состав налогооблагаемых категорий, таких как земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда, на понижающие коэффициенты, учитывающие затраты на вовлечение земель запаса в хозяйственный оборот.

Кадастровая оценка земель запаса осуществляется в два этапа. На первом этапе определяется кадастровая стоимость 1 га земель запаса на уровне административного района. На втором этапе определяется кадастровая стоимость конкретного земельного участка, при этом учитывается временной интервал, в течение которого участок не вовлекался в хозяйственный оборот, а также инженерно-геологические условия для строительства на этом участке и местоположение земельного участка.

Необходимой информацией при определении кадастровой оценки земель запаса являются: кадастровая стоимость земель по всем видам угодий, входящих в состав земель запаса; расчетные затраты на вовлечение земель в хозяйственный оборот; временной интервал, в течение которого участок не вовлекался в хозяйственный оборот; инженерно-геологические показатели, характеризующие условия строительства на этих участках; местоположение земельного участка.

Данная методика в настоящий момент существует в виде проекта и находится на рассмотрении в Росземкадастре.

Результаты кадастровой оценки земель запаса намечено использовать для создания налоговой базы при вовлечении этих земель в хозяйственный оборот, а также для определения стартовых цен на такие земельные участки при проведении аукционов по передаче этих участков в собственность или аренду.

### МЕТОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО СТАВКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА БЕЗ УЧЕТА ЕСТЕСТВЕННОГО ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВ

Метод применяется для оценки сельскохозяйственных угодий в целях повышения эффективного использования земельных ресурсов страны в новых условиях хозяйствования и охраны почвенного покрова.

При оценке земель сельскохозяйственных угодий по ставке земельного налога без учета естественного плодородия почв первоначально необходимо определить потребительную (нормативную) стоимость оцениваемого земельного участка, которая зависит от уровня плодородия, технологических особенностей участка и его местоположения.

При определении потребительной (нормативной) цены применяются следующие показатели:

ставка земельного налога за 1 га;

площадь оцениваемого участка.

Потребительная (нормативная) цена оцениваемого участка корректируется через повышающие (понижающие) коэффициенты, учитывающие местоположение участка, вид использования участка, зону нахождения участка, индекс инфляции.

Рыночная (базовая) стоимость оцениваемого участка зависит от цели отвода земли и определяется на основе потребительной (нормативной) цены путем корректировки на  индекс спроса и предложения.

Метод рекомендуется использовать в ситуации, когда нужно обеспечить экономическое регулирование земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности, дарении, налогообложении, определении размера арендной платы.

### МЕТОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО СТАВКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВ

Метод применяется для оценки сельскохозяйственных угодий в целях повышения эффективного использования земельных ресурсов страны в новых условиях хозяйствования и охраны почвенного покрова.

При оценке земель сельскохозяйственных угодий по ставке земельного налога с учетом естественного плодородия почв первоначально необходимо определить потребительную (нормативную) стоимость оцениваемого земельного участка, которая зависит от уровня плодородия, технологических особенностей участка и его местоположения.

При определении потребительной (нормативной) цены земельного участка с учетом естественного плодородия почв применяются следующие показатели:

 ставка земельного налога за 1 балл среднеобластного балла бонитета почв;

 площадь оцениваемого участка.

Потребительная (нормативная) цена оцениваемого участка корректируется через повышающие (понижающие) коэффициенты, учитывающие местоположение участка, вид использования участка, зону нахождения участка, индекс инфляции.

Рыночная (базовая) стоимость оцениваемого участка зависит от цели отвода земли и определяется на основе потребительной (нормативной) цены путем корректировки на индекс спроса и предложения.

Метод рекомендуется использовать при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности, дарении, налогообложении, определении размера арендной платы, при отводе земель для различных нужд.

### МЕТОД ОЦЕНКИ ОТДЕЛЬНО ВЗЯТОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ТАРИФУ ЗА 1 БАЛЛ БОНИТЕТА ПО КАТЕГОРИЯМ ЗОНАЛЬНЫХ ПОЧВ (ПО ДОХОДНОСТИ НА ЕДИНИЦУ ПОЧВЕННО-ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ИНДЕКСА)

Метод используется при слежении за охраной почвенного покрова (с помощью расчета почвенно-экологического индекса за период от одного до другого тура обследования); для оценки в денежном выражении положительного или отрицательного изменения плодородия в результате производственной деятельности человека в ситуациях, когда нужно определить рыночную стоимость земельных участков в целях купли-продажи, сдачи в аренду, залога; для расчета размера компенсации при отводе сельскохозяйственных земель на несельскохозяйственные нужды.

В основе метода лежат две основные составляющие:

почвенно-экологический индекс (ПЭи) – балл бонитета, отражающий уровень плодородия почв с учетом конкретных климатических условий и рельефа;

тарифная категория типа почвы оцениваемого участка.

Расчет ПЭи базируется на результатах почвенно-агрохимических обследований и данных климатических условий региона. Величина ПЭи представляет собой произведение почвенного, агрохимического и климатического индексов, расчет которых производится с помощью коэффициентов, отражающих влияние на уровень плодородия почв тех или иных показателей.

Доходность с единицы площади, деленная на размер ПЭи, дает тариф (стоимость) 1 балла, выраженный в кадастровых ценах.

Произведение почвенно-экологического индекса (ПЭи) на тариф и поправочный коэффициент к тарифной категории на лимитирующие факторы дает цену почвы 1 гектара данного участка.

Чтобы перейти от цены почвы к стоимости участка, необходимо учесть технологические свойства участка, его местоположение, культурно-техническое состояние кормовых угодий, цель отвода, инфляцию и индекс спроса и предложения.

Технологические свойства участка определяют через технологический коэффициент, учитывающий уклон, конфигурацию участка, длину гона, изрезанность полей и другие показатели, определяющие увеличение норматива времени на полевые механизированные работы.

Метод разработан Почвенным институтом имени В.В. Докучаева [Теоретические основы и пути регулирования плодородия почв./ Л.Л. Шишов, Д.Н. Дурманов, И.И. Карманов, В.В. Ефремов. – М.: Агропромиздат, 1991. – 304 с.]. Привязка к местным условиям сделана по методике ООО “Институт оценки природных ресурсов” [Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие/под общей редакцией В.П. Антонова и П.Ф. Лойко, М. и др.: Институт оценки природных ресурсов, 1999].

### МЕТОД МАССОВОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ КРУПНЫХ МАССИВОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО ДОХОДНОСТИ НА ЕДИНИЦУ ПОЧВЕННОГО ПЛОДОРОДИЯ

Метод применяется при оценке стоимости земельных участков крупных массивов.

Цена почвы зависит от потенциального плодородия на фоне конкретных климатических условий  и природных особенностей окружающего ландшафта (т.е. почвенного-экологического индекса). Второй составляющей стоимости почвы является тарифная категория, которая обусловливается величиной среднегодового дохода в растениеводстве на единицу почвенно-экологического индекса.

При массовой оценке стоимости земельных угодий условно принимают, что основная часть их расположена в сельской местности и используется только на сельскохозяйственные цели.

Для расчета почвенно-экологического индекса определенного массива почвы используются среднестатистические данные почвенно-агрохимического обследования и обобщенные климатические показатели данного региона.

Потребительская стоимость земельного массива отдельного типа почвы рассчитывается путем перемножения:

 тарифной цены за 1 балл бонитета почвы;

 площади оцениваемого массива;

 поправки к цене земли на технологические свойства;

 почвенно-экологического индекса;

 инфляционного индекса к определенному году;

 поправочного коэффициента к тарифной категории на окультуренность участка;

 коэффициента на местоположение участка;

 коэффициента к цене участка в зависимости от вида угодий;

 коэффициента к цене земли кормовых угодий в зависимости от культур–технического состояния.

Расчеты по данному методу можно использовать для оценки в денежном выражении положительного или отрицательного изменения плодородия в результате производственной деятельности человека; в ситуациях, когда нужно определить рыночную стоимость земельных участков в целях купли-продажи, сдачи в аренду, залога, для получения компенсации при отводе сельскохозяйственных земель на несельскохозяйственные нужды.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ. МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИ ОЦЕНКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Метод предназначен для оценки стоимости земельного участка путем преобразования денежного дохода в стоимость с помощью коэффициента капитализации, т. е. доли текущего дохода в полной стоимости участка.

Применение данного метода основывается на том, что стоимость участка может быть определена как его способность приносить доход в будущем за счет реализации прогнозируемых объемов выращиваемых сельскохозяйственных культур. Стоимость земельного участка определяется как частное от деления величины чистого дохода на норму (коэффициент) капитализации.

Чистый доход определяется путем исключения из расчетного действительного валового дохода всех расходов без обслуживания долга по ипотечному кредиту и амортизационных отчислений.

Коэффициент капитализации определяется прямо из данных рынка о чистом доходе и стоимости ряда сопоставляемых земельных участков.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПОКАЗАТЕЛЯ ЗЕРНОВОГО ЭКВИВАЛЕНТА**

Оценка сельскохозяйственных угодий с использованием показателя зернового эквивалента основывается на методе капитализации дохода.

Оценка стоимости земельных участков включает следующие этапы:

расчет показателей нормальной урожайности зерновых культур участка;

определение показателя зернового эквивалента с учетом чистого дохода, получаемого от всех возделываемых сельскохозяйственных культур в данной зоне;

расчет чистого дохода с 1 га от возделывания зерновых культур с учетом показателя зернового эквивалента;

определение чистого дохода с 1 га от выращивания зерновых культур с учетом влияния местоположения земельного участка;

установление срока капитализации чистого дохода и расчет стоимости земельного участка.

### МЕТОД СРАВНЕНИЯ РЫНОЧНЫХ ПРОДАЖ В ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ

Метод предназначен для определения рыночной стоимости земельных участков всех категорий земель, например, сельскохозяйственных (включая садово - огородные, дачные участки) и земель населенных пунктов.

Оценка участков производится путем сравнения их с аналогичными, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом. Метод рекомендуется применять при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках. До начала применения метода необходима проверка полученной информации и получение подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

Для определения цены рассматриваемого участка подыскивается максимально схожий с ним участок с известной ценой. Если по каким- либо показателям (элементам сравнения) участки различаются, производится корректировка цен.

Метод построен на последовательном выполнении следующих действий:

Подбор элементов и единиц сравнения для проведения анализа: имущественные права, размер участка, цена продажи, условия продажи, условия финансирования, время продажи, местоположение, экономические характеристики, физические характеристики, характер пользования участком и т. д. Для сельскохозяйственных земель добавляются следующие элементы сравнения: вид сельскохозяйственных угодий или землепользования, качество почв и рельефа, урожайность, близость к рынкам сбыта, работы по улучшению участка (мелиорация и др.), структура посевных площадей и др.

Сравнение оцениваемого объекта и аналогичных объектов по отдельным элементам.

Корректировка цен, позволяющая учесть различия между участками и привести их в соответствие. Корректировка осуществляется путем прибавления (или вычитания) определенной суммы (она может быть выражена в процентах) к стоимости объекта сравнения в зависимости от того, имеет участок сравнения плюсы или минусы по рассматриваемому элементу. Поправки вносятся последовательно, каждая последующая применяется к предыдущей, установление стоимости оцениваемого земельного участка производится путем расчета среднего значения откорректированных цен.

### МЕТОД СРАВНИМЫХ ПРОДАЖ СТОИМОСТИ БАЗОВОГО УЧАСТКА

Данный метод основан на определении рыночной стоимости оцениваемого участка путем анализа сравнимых продаж стоимости базового (стандартного) участка, который является затем ориентиром расчета стоимости других участков земли.

Объектом оценки служит реальный или гипотетический базовый участок для определенной территориально-оценочной зоны, где расположен оцениваемый объект, со стандартным значением параметров элементов сравнения для этой зоны.

Сопоставление можно проводить по единичному конкретному участку, если оцениваемый объект расположен в одном районе или соседнем и многие элементы сравнения близки  друг к другу, а различаются лишь по одному – двум факторам. При сравнении используют фактические цены за уже проданные или ранее оцененные участки.

Более точный результат дает сопоставление с базовым (стандартным) участком, для создания которого в каждой оценочной зоне региона желательно иметь соответствующую выборку участков не менее пяти.

Общий поправочный коэффициент к цене базового участка, цена единицы площади и размер оцениваемого участка при умножении дают стартовую рыночную стоимость.

### МЕТОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ С УЧЕТОМ ЕЁ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

При реализации различных форм обращения земли (купли – продажи, дарения, передачи в собственность, по наследству и др.) требуется оценка её стоимости с учетом экологического фактора. Метод предназначен для оценки земель, загрязненных промышленными и радиоактивными отходами.

В основу метода положено отношение дифференциальной ренты к норме ссудного процента (кредитной ставке).

Использование метода предполагает наличие земельных паспортов на каждый участок поля с информацией, включающей: чем и когда загрязнен этот участок, какие работы выполнены по снижению загрязнения и т. д.

Алгоритм расчета включает в себя такие параметры, как:

дифференциальная рента загрязненной земли;

коэффициент капитализации;

коэффициент экологической опасности земли;

районные и областные баллы для данной пашни;

коэффициент удаленности от областного центра.

Метод оценки разработан во ВНИЭТУСХе и опубликован в кн. «Экономические проблемы стабилизации и развития АПК России» – Материал научно – практической конференции : «Аграрная реформа, антикризисные меры и перспективы развития АПК».Том 1. – М., 1995.

**Список литературы**

1. Конституция Российской Федерации. М.:, 1998.
2. Игнатов В.Г., Батурин Л.А. Экономика социальной сферы. - Ростов-н/Дону. Изд. Центр «Март», 2001.
3. Широков Л.Н. Основы местного самоуправления в Российской Федерации. – М.: 2000
4. Замотаев А.Л. Местное самоуправление. Основные понятия и термины. М.:, 1999
5. Руднев Л.В. Управление земельными ресурсами городов: Учебное пособие. М, 1998.