УДК: 633.2/3:631.527:631.524.84



# АНАЛИЗ КАЧЕСТВА РЕЗУЛЬТАТОВ 4 ТУРА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕГМЕНТА «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ»



# QUALITY ANALYSIS THE RESULTS OF THE 4TH ROUND OF CADASTRAL VALUATION OF LAND SEGMENT «AGRICULTURAL USE»

**Янюк Вячеслав Михайлович**
докт.с-х наук
ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ»
Россия, Саратов

**Vyacheslav M. Yanuk**
Doctor of Agricultural Sciences
Saratov State Vavilov Agrarian University
Russia, Saratov

**Липидина Галина Олеговна**
аспирант
ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ»
Россия, Саратов

**Galina O. Lipidina**
PhD student
Saratov State Vavilov Agrarian University
Russia, Saratov

**Серебрякова Елена Николаевна**
аспирант
ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ»
Россия, Саратов

**Elena N.Serebryakova**
PhD student
Saratov State Vavilov Agrarian University
Russia, Saratov

**Карельская Елена Александровна**
манистр
ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ»
Россия, Саратов

**Elena A.Karelskaya**
master's degree student
Saratov State Vavilov Agrarian University
Russia, Saratov

***Аннотация.*** *Отчётная документация 4 тура кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в Саратовской области в 2019 году не отвечает требованиям к представлению результатов оценочной деятельности. Отсутствие в ней сведений о значениях ценообразующих факторах, использованных при определении стоимости, для каждого объекта недвижимости не позволяет судить о легитимности, прозрачности и достоверности результатов. Представленное к утверждению одно значение удельного показателя кадастровой стоимости участков сельскохозяйственных угодий на муниципальный район свидетельствует об отсутствии самого факта выполнения оценочных работ.*

***Ключевые слова****: почвы, балл бонитета, нормативная урожайность, удалённость, рентный доход, коэффициент капитализации, кадастровая стоимость.*

***Annotation.*** *The reporting documentation of the 4th round of the cadastral assessment of agricultural land in the Saratov region in 2019 does not meet the requirements for presenting the results of the assessment activity. The absence of information about the values of price-forming factors used in determining the value for each property does not allow us to judge the legitimacy, transparency and reliability of the results. Submitted for approval, one value of the specific indicator of the cadastral value of agricultural land plots for a municipal district indicates the absence of the fact of performing evaluation work.*

***Keywords:*** *soil score of bonitet, regulatory, productivity, distance, rental income, the capitalization rate of the cadastral value.*

АГРОФОРСАЙТ

**Введение.**

В 2017 году произошли изменения в системе кадастровой оценки объектов недвижимости, связанные принятием 3 июля 2016 года федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

**Материалы и методы исследования.**

В качестве материалов исследования выступают научные публикации [1,2,3,4,5,6,7]. В качестве исследования выступают анализ документов, полевые исследования.

**Основная часть. Результаты исследования.**



Целью данного законодательного акта стали изменения, как организационной системы и порядка проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, так и положений по группировке (сегментированию) объектов оценки. Новеллами в проведении кадастровой оценки стали:

– создание специализированных государственных бюджетных учреждений, которые будут на постоянной основе определять кадастровую стоимость, с целью устранения размывания границ ответственности между заказчиком работ, исполнителем, оценщиком и саморегулируемой организацией (СРО) оценщика;

– применение унифицированной группировки земельных участков для определения кадастровой стоимости;

- регламентация процедуры предварительного рассмотрения проекта отчёта оценки вместе с её результатами с возможностью заинтересованных лиц на этой стадии указать на возможные ошибки кадастровой оценки и максимального приближения к рыночной стоимости объекта недвижимости.

В отличии от предыдущие туры кадастровой оценки для каждой категории земель Минэкономразвития утверждал методические указания, которыми устанавливались особенности группировки (сегментации) земельных участков и специфические условия проведения оценки по отдельным группам. В соответствии с новыми методическими указаниями [2], относящимися ко всем объектам недвижимости, земельные участки для определения кадастровой стоимости группируются по видам использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов. К указанным сегментам земельных участков привязываются и объекты капитального строительства при их группировке для кадастровой оценки.

Новое направление в структуризации земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости продиктовано предполагаемым курсом реформирования земельной политики, направленного на отмену института категорий земель для установления правового режима земельных участков и замену их зонированием. В соответствии с этим направлением разработан и вступил в силу с 24.12.2014 г. новый классификатор [1] видов разрешённого использования (ВРИ). Именно по такому принципу сформированы соответствующие сегменты с кодами новых ВРИ земельных участков, в пределах которых будут систематизироваться и обобщаться цены на различных сегментах рынка. Согласно приложению 1 к «Методическим рекомендациям о государственной кадастровой оценке» [2] от 12 мая 2017 года к сегменту «сельскохозяйственное использование» относится 18 кодов видов разрешенного использования и 36 кодов расчета вида использования.

АГРОФОРСАЙТ

В отношении земельных участков отнесённых к первому сегменту – «сельскохозяйственное использование» методика проведения оценки практически не изменилась в сравнении предыдущим 3 туром, проводившимся в 2013 году. Различия, сводятся только к условиям определения рыночных цен реализации продукции и ресурсов производства. Если в методике 2010 года принимались осреднённые значения цен на 3-5 летний период, то в методике 2017 года [2] рассчитывались цены на дату оценки, проводя осреднение за тот же 3-5 летний период, но уже цен скорректированных на инфляционные коэффициенты.

В соответствии с отчетом № 64-2019-002 от 2019 года [3] по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения расположенных на территории Саратовской области к расчетной группе сегмента 1 «сельскохозяйственное использование» отнесено 79267 участков, из них на территории Энгельсского района в этой категории земель отнесено 2576 участков. Распределение участков по видам разрешённого использования приведено в таблице.



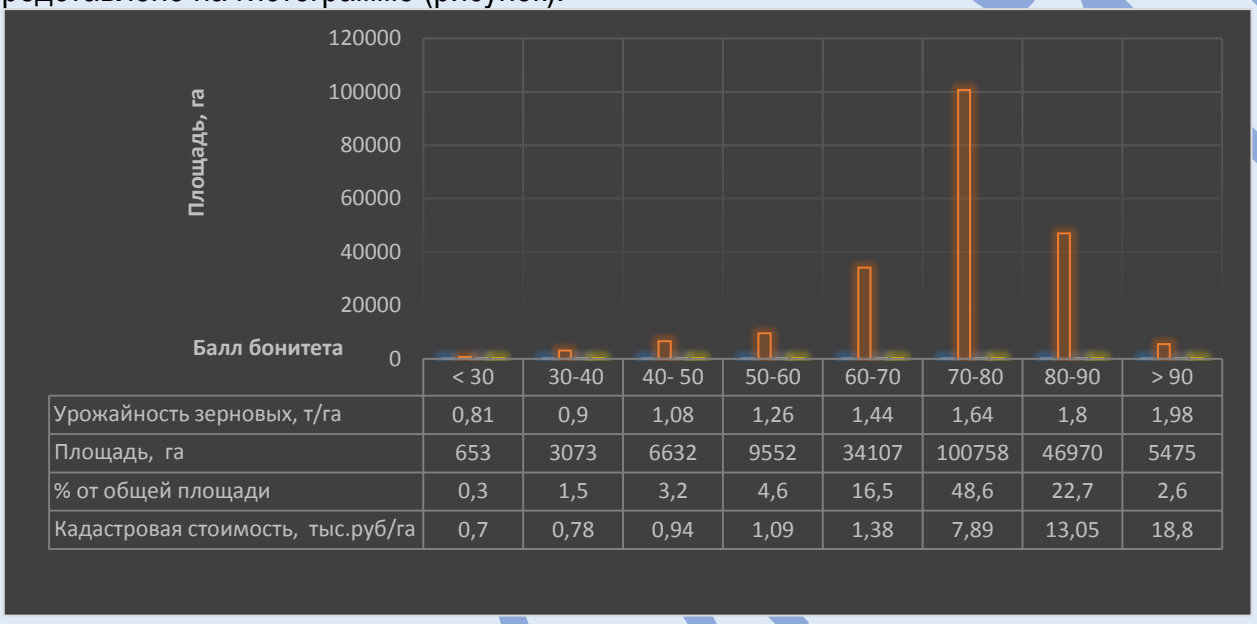
**Таблица - Распределение земельных участков сегмента 1 «сельскохозяйственное использование» по ВРИ и удельному показателю кадастровой стоимости**

| Код ВРИ | Наименование ВРИ по классификатору | Количество участков | Площадь, га | Доля от общей площади, % | УПКС, руб/кв.м |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование (без разделения на ВРИ по новому классификатору) | 2450 | 247455 | 98,1 | 1,75 |
| | Участки с ВРИ по новому классификатору, всего | 126 | 4787,3 | 1,9 | |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 30 | 3216,4 | | 1,75 |
| 1.3 | Овощеводство в целом | 6 | 95,9 | | 1,75 |
| 1.5 | Садоводство в целом | 4 | 52,7 | | 1,75 |
| 1.7 | Животноводство | 21 | 264,3 | | 1,75 |
| 1.8 | Скотоводство | 3 | 20,7 | | 1,75 |
| 1.13 | Рыбоводство | 26 | 534,4 | | 3,02 |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 2 | 230,1 | | 1,75 |
| 1.16 | Введение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 33 | 371 | | 1,75 |
| 1.17 | Питомники | 1 | 1,8 | | 1,75 |
| | Всего по муниципальному району | 2576 | 252242,6 | 100 | |

Аналогичная дифференциация кадастровой стоимости земельных участков сегмента 1 - «сельскохозяйственное использование» проведена и по всем остальным муниципальным районам области с установлением двух значений УПКС на район, одно из которых 1,75 руб/кв.м относится к собственно сельскохозяйственным угодьям, а второе – 3,02 к участкам для организации полносистемного прудового хозяйства.

АГРОФОРСАЙТ

В описании технологии проведении оценки в отчёте указывается, что установление кадастровой стоимости выполняется в строгом соответствии с Методическими указаниями … [2], что совершенно не соответствует действительности. Согласно результатам почвенных обследований и данным предыдущего 2 тура кадастровой оценки – 2006 года, когда по каждому объекту приводились параметры, используемые в определении кадастровой стоимости, распределение земель сельскохозяйственного назначения Энгельсского муниципального района по параметрам плодородия представлено на гистограмме (рисунок).




| | < 30 | 30-40 | 40- 50 | 50-60 | 60-70 | 70-80 | 80-90 | > 90 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Урожайность зерновых, т/га | 0,81 | 0,9 | 1,08 | 1,26 | 1,44 | 1,64 | 1,8 | 1,98 |
| Площадь, га | 653 | 3073 | 6632 | 9552 | 34107 | 100758 | 46970 | 5475 |
| % от общей площади | 0,3 | 1,5 | 3,2 | 4,6 | 16,5 | 48,6 | 22,7 | 2,6 |
| Кадастровая стоимость, тыс.руб/га | 0,7 | 0,78 | 0,94 | 1,09 | 1,38 | 7,89 | 13,05 | 18,8 |

**Рисунок - Гистограмма распределения земель сельскохозяйственного назначения Энгельсского района по уровню плодородия почв и кадастровой стоимости**

Для значений нормативной урожайности зерновых, соответствующих середине интервала значений балла бонитета почв, приведенных в гистограмме, выполнен расчёт рентного дохода и путём его капитализации, по параметрам приведенным в отчёте [3 ], определена стоимость земельных участков в расчёте на 1 га. Полученная таким способом (только по группе зерновых) оценка на 15-20 % завышает стоимость, определяемую по набору культур с учётом доли площади незанятого пара. Вместе с тем, приведенные результаты однозначно свидетельствуют о том, что при существующей дифференциации земель района по уровню плодородия почв, величина кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий не может выражаться одним значением. При адекватном учёте параметров плодородия и транспортной доступности земельных участков, как показали результаты 2 тура кадастровой оценки, величина удельного показателя кадастровой стоимости в районе характеризуется диапазоном из более чем 200 индивидуальных значений [4].

Приведенное в отчёте [4] значение УПКС 1,75 руб/кв.м, как показывают расчёты (рисунок) относится только земельным участкам у которых балл бонитета почв превышает 90, а нормативная урожайность зерновых 2 т/га, которые занимают менее 3% площади земель этой категории.

Не может служить основанием для принятия при кадастровой оценки решения о придании всем участкам сельскохозяйственных угодий района одного стандартного

Агрофорсайт

значения из за отсутствия описания границ в кадастре недвижимости, что не позволяет идентифицировать участки на почвенных картах. По информации всё того же отчёта [4 ], доля таких участков с неустановленными границами в этой категории земель в Саратовской области достигает 25 %. Только в отношении таких участков методикой 2017 года [2] допускается применение средних значений показателей плодородия почв бывших колхозов (совхозов), в границах которых распложены данные участки. И только при отсутствии определённости местоположения участка относительно уже бывших хозяйств, допускается использование средних районных параметров плодородия почв.

**Вывод**

Анализ отчётной документации 4 тура кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в Саратовской области в 2019 году указывает на полное несоответствие её требованиям к представлению результатов оценочной деятельности. Отсутствие в ней сведений о значениях ценообразующих факторах, использованных при определении стоимости, для каждого объекта недвижимости не позволяет судить о легитимности, прозрачности и достоверности результатов. Представленное к утверждению одно значение удельного показателя кадастровой стоимости участков сельскохозяйственных угодий на муниципальный район свидетельствует об отсутствии самого факта выполнения оценочных работ. Указанные обстоятельства дискредитируют само понятие кадастровой оценки как государственное мероприятие направленного на реализацию экономического механизма регулирования земельных отношений.



## Список литературы


1. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказ от 01.09.2014, № 540. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [Электронный ресурс]: // Режим доступа: www. base.garant.ru, свободный
2. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказ от 12.05.2017 № 226. «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]: // Режим доступа: www. base.garant.ru, свободный
3. Отчет № 64-2019-002 «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов не завершенного строительства и земельных участков категории: «Земли сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс] Режим доступа https://cgko64.ru/отчеты-об-оценке/ свободный
4. Янюк, В.М. Анализ качества результатов 3 тура кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Саратовской области / В.М. Янюк, В.А. Тарбаев, Ю.А. Котенко // Сб. статей межд. научно-практической конференции, посвященной 15-летию создания кафедры «Землеустройство и кадастры» и 70-летию Туктарова Б.И./ Под ред. В.А. Тарбаева. – ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ. – Саратов, 2015. с. 393-402
5. Муравьева М.В., Ковалева Т.Н. Экономические предпосылки и землеустроительное обеспечение развития сельских территорий на основе государственного финансирования реализациипроектов агрогородков // Агропродовольственная политика России. 2014. № 12 (36). С. 60-65.
6. Муравьева М.В. Государственное стимулирование благоустройства сельских поселений как фактор развития социальной инфраструктуры. В сборнике: Ландшафтная архитектура и природообустройство: от проекта до экономики - 2015. Материалы II Международной научно-техническая конференции. Под научной ред. О.Б. Сокольской и И.Л. Воротникова. 2015. С. 79-81.
7. Ковалева Т.Н., Муравьева М.В. Землеустроительное обеспечение социально-экономического развития сельских территорий на основе реализации проектов агрогородков // Вестник АПК Ставрополья. 2015. № 1 (17). С. 315-323.


## References


1. Russian Federation. Ministry of Economic Development. Order dated 01.09.2014, No. 540. "On approval of the classifier of types of permitted use of land plots" [Electronic resource]: // Access mode: www. base.garant.ru, free
2. Russian Federation. Ministry of Economic Development. Order of 12.05.2017 No. 226. "On the approval of guidelines for state cadastral valuation" [Electronic resource]: // Access mode: www. base.garant.ru, free
3. Report No. 64-2019-002 "On the results of the state cadastral appraisal of objects of unfinished construction and land plots of the category:" Agricultural lands "[Electronic resource] Access mode https://cgko64.ru/reports-evaluation/ free
4. Yanyuk, V.M. Analysis of the quality of the results of the 3rd round of cadastral valuation of agricultural land in the Saratov region / V.M. Yanyuk, V.A. Tarbaev, Yu.A. Kotenko // Sat. articles int. scientific-practical conference dedicated to the 15th anniversary


АГРОФОРСАЙТ

of the creation of the department "Land management and cadastres" and the 70th anniversary of BI Tuktarov / Ed. V.A. Tarbaev. - FGBOU VO Saratov GAU. - Saratov, 2015. p. 393-402

5. Muravyova M.V., Kovaleva T.N. Economic preconditions and land management support for the development of rural areas on the basis of state funding for the implementation of projects in agro-towns // Agro-food policy of Russia. 2014. No. 12 (36). S. 60-65.

6. Muravyova M.V. State stimulation of the improvement of rural settlements as a factor in the development of social infrastructure. In the collection: Landscape architecture and environmental engineering: from project to economy - 2015. Materials of the II International Scientific and Technical Conference. Scientific ed. ABOUT. Sokolskaya and I.L. Vorotnikov. 2015.S. 79-81.

7. Kovaleva T.N., Muravyova M.V. Land management support for the socio-economic development of rural areas on the basis of the implementation of projects of agro-towns // Bulletin of APK Stavropol. 2015. No. 1 (17). S. 315-323.



АГРОФОРСАЙТ