

**Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастр Е»
(ООО «КАДАСТР Е»)**

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Кадастр Е»

_____ Власов И.А.

«25» января 2012

**ОТЧЕТ № 120125_1
об определении кадастровой стоимости земельных участков
в составе земель сельскохозяйственного назначения
Астраханской области**

(наименование субъекта Российской Федерации)
по состоянию на 01.01.2011

ТОМ 1

Оценщик:

Власов А.Д. _____

(Фамилия И.О.)

_____ (подпись, печать)

Новосибирск, 2012

Реферат

Отчет №120125_1 от 25.01.2012 года «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Астраханской области» представляет оценку на 01.01.2011 года и состоит из четырех томов.

Том 1 содержит основной отчет по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения Астраханской области, включающий все оценочные группы земельных участков. Том 1 содержит разделы: введение, общую часть, описание работ, заключение, список литературы, список приложений

Отчет составлен в соответствии с требованиями «Типовой структуры Отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения».

Том 2 включает отчет №120125_2 «Оценка рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения Астраханской области», определяющий рыночную стоимость первой группы земельных участков сельскохозяйственного назначения естественных кормовых угодий Астраханской области. Включает 34 страниц текста, список источников, список приложений.

Том 3 включает отчет №120125_3 «Оценка рыночной стоимости орошаемых земельных участков сельскохозяйственного назначения Астраханской области», определяющий рыночную стоимость первой группы орошаемых земельных участков сельскохозяйственного назначения Астраханской области. Включает 27 страниц текста, список источников, список приложений.

Том 4 включает отчет №111125_4 «Оценка рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения Астраханской области (производство рыбной продукции)», определяющий рыночную стоимость четвертой группы земельных участков сельскохозяйственного назначения Астраханской области. Включает 23 страницы текста, список источников, список приложений.

Во введении тома 1 основного отчета описываются цель и задачи государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, правовая и методическая основы проведения государственной кадастровой оценки земельных участков, приводится перечень всех документов по организации работ по определению кадастровой стоимости земельных участков.

Общая часть включает организационную схему выполнения работ, особые условия проведения работ, анализ земель сельскохозяйственного назначения Астраханской области

В третьем разделе описания работ подробно освещены вопросы формирования перечня объектов оценки, переданных Заказчиком работ. Даются пояснения к расчетам по выделенным группам земельных участков. В составе земельных участков Астраханской области в результате группировки выделены первая группа и четвертая группа. Первая группа земельных участков содержит 15934 земельных участка, в том числе: под пастбищами – 5276; под сенокосами – 3739; под неорошаемой пашней -1809; под орошаемой пашней – 5110 штук.

Четвертая группа содержит в количестве 91 земельных участков, из которых 73 заняты прудами и 18 тоновых .

В разделе также приводятся наименования и реквизиты документов, которые применялись при определении кадастровой стоимости земельных участков.

В заключении дается подробный анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, выводы по результатам выполненной работы, оценка полноты решения целей и задач кадастровой оценки земель, экономической и социальной значимости работы.

В разделе литературы приведен список использованных источников информации.

Приложения к отчету содержат перечень объектов оценки, таблицы с исходной информацией, материалы, используемые при расчетах, таблицы с результатами расчетов кадастровой стоимости земельных участков по группам земельных участков.

Содержание

Нормативная документация по организации работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Астраханской области	4
Введение	6
1. Общая часть.....	6
1.1. Основные термины и определения.....	6
1.2. Краткое описание методики.....	8
1.3. Особенности и условия проведения работ в части сбора и обработки исходной информации и использования полученных результатов	12
1.4. Основные характеристики территории Астраханской области	13
2. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе	13
земель сельскохозяйственного назначения	13
2.1. Исходная информация необходимая для проведения расчетов	13
2.2. Алгоритм расчета.....	13
2.3. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.....	14
2.4. Анализ полученных результатов	20
3. Заключение	21
4. Предложение.....	21

Нормативная документация по организации работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Астраханской области

Проведение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с действующим законодательством:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ;

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ;

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»;

Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»;

постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»;

постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель»;

постановление Правительства Российской Федерации от 02.12.2000 № 918 «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра»;

распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»;

Закон РФ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Закон РФ от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" и отдельные законодательные акты РФ»;

Закон РФ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Закон РФ от 28.12.2010 № 431-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Приказ МЭР России «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» №445 от 20.09.2010г.;

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» №256-ФЗ от 20 июля 2007 г.;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» №255-ФЗ от 20 июля 2007 г.;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» №254-ФЗ от 20 июля 2007 г.;

ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости» №508-ФЗ от 22 октября 2010 г.;

ФСО №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)» №328-ФЗ от 04 июля 2011 г.;

Приказ Росреестра РФ №п/88 от 25.03.2011г «О внесении изменений в приказ Росреестра от 17.12.2010 №П/655 «об организации работ по государственной кадастровой оценке земель в 2011 году»:

Распоряжение губернатора Астраханской области «О проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Астраханской области в 2011 году» №215-ПР от 06.06.2011 г.;

Постановлениями администраций муниципальных образований Астраханской области;

Дата составления отчета 25 ноября 2011 года.

Дата определения стоимости – 01 января 2011 г.

Период составления отчета – 08 сентября – 25 ноября 2011 г.

Основные этапы работ:

- подготовительные работы;
- сбор исходной информации и осмотр объектов индивидуальной оценки;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков;
- анализ результатов и подготовка отчетных материалов.

Исполнителями всех этапов работ являются штатные сотрудники ООО «Кадастр Е», Адрес: 630501, Новосибирская область, п. Краснообск, а/я 397, дом 15, офис. 3, тел. /факс (383) 3480592, ОГРН 1105476077079, Дата присвоения ОГРН: 02 ноября 2010 г. «\Приложения \1.Документы по организации работ\ Документы на право оценочной деятельности.doc».

Заказчик. Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области. Адрес. 414000, г. Астрахань, ул. Советская,14, ИНН 3015086479, КПП 301501001 ОГРН 1093015001375 от 22.05.2009, ОКАТО 12401000000, Банк ГРКЦ ГУ банка России по Астраханской, области г. Астрахани, Получатель УФК по Астраханской области, (Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области), р/с 40101810400000010009.

Введение

Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации является создание налоговой базы для исчисления земельного и ряда других имущественных налогов, что определено Земельным кодексом Российской Федерации (статьи 65, 66), актами Президента и Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель», постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

С принятием вышеназванных нормативных актов в России начат новый этап формирования налогооблагаемой базы земельных платежей за земли всех категорий.

Земля – основное богатство любого государства, а также основной источник доходной части бюджета. С 1992 года, с принятием закона Российской Федерации от 11.10.1991 г. №1738-1 «О плате за землю», собственники земли, землевладельцы и землепользователи стали облагаться земельным налогом. Платность использования земли подтвердил Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Земельный налог полностью зачисляется в доход местных бюджетов.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации 20.09.2010 г. №445.

На территории Астраханской области проведение работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения регламентируется также распоряжением губернатора Астраханской области «О проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Астраханской области в 2011 году» №215-ПР от 06.06.2011 г.

-

1. Общая часть

1.1. Основные термины и определения

Целью кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в границах объекта кадастровой оценки для обоснования земельного налога и иных целей, установленных законодательством.

Объектом кадастровой оценки являются земельные участки сельскохозяйственного назначения, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости в установленном законом порядке.

Предметом кадастровой оценки является значение кадастровой стоимости объектов кадастровой оценки.

Основные термины и определения:

государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий (далее кадастровая оценка) – совокупность административных и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориальных образований по состоянию на определенную дату;

качество сельскохозяйственных угодий – интегральные значения характеристик земельных участков по плодородию почв и технологическим свойствам;

земельный участок – сельскохозяйственные угодья в границах землевладения (землепользования) физического или юридического лица, удостоверенные в установленном порядке уполномоченным государственным органом;

местоположение земельного участка – характеристика земельного участка по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения промышленными товарами с учетом транспортных условий грузоперевозок;

интегральный показатель плодородия почвы (разновидности или группы почв) – относительная величина совокупного влияния признаков и свойств почвы на продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных угодий с данным почвенным покровом, измеряемая в баллах бонитета;

дифференциальный рентный доход – дополнительный (сверхнормативный) доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения;

абсолютный рентный доход – минимальный доход, устанавливаемый в едином размере на 1 гектар сельскохозяйственных угодий, независимо от их качества и местоположения для всех субъектов РФ;

расчетный рентный доход – сумма дифференциального и абсолютного рентных доходов;

земельно-оценочный район (зона внутри субъекта РФ) – часть территории субъекта РФ, достаточно однородная по почвенно-климатическим и экономическим условиям сельскохозяйственного производства

кадастровая стоимость – капитализированный расчетный рентный доход.

1.2. Краткое описание методики

1. Работы по государственной кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Астраханской области выполняются для определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения следующих видов использования:

1.1. Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности (группа 1).

1.2. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников (группа 2).

1.3. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (группа 3).

1.4. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности (группа 4).

1.5. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса (группа 5).

1.6. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений (группа 6).

2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

2.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, указанных в пункте 1.1 отчета (группа 1):

- определение показателя агроклиматического потенциала агроклиматической подзоны, в пределах которой расположен земельный участок;
- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);

- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур, их чередованием, количеством полей, занимаемых каждой сельскохозяйственной культурой, и общим количеством полей севооборота;
- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации (далее – удельный валовой доход сельскохозяйственной культуры);
- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур (далее – удельные затраты на возделывание сельскохозяйственных культур);
- расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее – удельный валовой доход);
- расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота путем суммирования произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее – удельные затраты на возделывание);
- расчет в разрезе почвенных разновидностей затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота (далее – удельные затраты на поддержание плодородия почв);
- расчет в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота осуществляется путем вычитания из величины удельного валового дохода величины удельных затрат на возделывание, величины удельных затрат на поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве (далее – прибыль предпринимателя);

- определение в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка максимального значения удельного показателя земельной ренты из удельных показателей земельной ренты севооборотов;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты (далее – коэффициент капитализации);
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в составе земельного участка путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.
- определение кадастровой стоимости земельного участка

2.2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2 отчета.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2 отчета, принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.3 отчета.

- группировка земельных участков, в границах которых расположены эти земли;
- определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;
- определение рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.3 отчета, в составе эталонного земельного участка;
- определение удельных показателей кадастровой стоимости этих земель.

2.3.1. Группировка земельных участков проводится на уровне Астраханской области и предполагает следующую последовательность действий:

- определение перечня факторов стоимости земельных участков Астраханской области;
- описание земельных участков в разрезе факторов стоимости;
- объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

2.3.2. Определение эталонного земельного участка предполагает выделение в составе каждой группы земельного участка, обладающего в разрезе факторов стоимости характери-

стиками, находящимися в модальном интервале (интервале наиболее часто встречающихся значений).

2.3.3. Определение рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.3 отчета, в составе эталонного земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.3.4. Расчет удельных показателей рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.3 отчета, в составе эталонного земельного участка осуществляется путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их площадь.

2.4. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.4 отчета.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.4 отчета, принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.5. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.5 отчета.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанные в подпункте 1.5 отчета, устанавливаются в размере среднего для Астраханской области значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда.

2.6. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.6 отчета.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.6 отчета, устанавливаются в размере минимального для Астраханской области значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, указанного в подпункте 1.1 отчета.

3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпунктах 1.1 - 1.6 отчета на оценку, и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.

4. Расчет средних (взвешенных по площади) для муниципального района (городского округа) значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения соответствующей группы.

5. Анализ результатов работ по государственной кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения в разрезе муниципальных образований Астраханской области (сравнение актуализированной кадастровой стоимости с кадастровой стоимостью, полученной в предыдущем туре оценки).

6. Составление отчета по государственной кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Астраханской области.

7. Результаты определения кадастровой стоимости формируются и представляются для загрузки в государственный кадастр недвижимости в согласованной с Заказчиком форме.

1.3. Особенности и условия проведения работ в части сбора и обработки исходной информации и использования полученных результатов

Списки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектами оценки, были предоставлены Кадастровой палатой Управления Росреестра Астраханской области папка «Отчет 120125_1», файл «ЗУ ТехЗадания.xls». Был проведен тщательный анализ данных списков, определялись земельные участки – объекты оценки, проведена их группировка в соответствии с функциональным назначением и особенностям формирования рентного дохода в сельскохозяйственном производстве.

Интегральный показатель плодородия почв (балл бонитета), принят на основе шкалы бонитетов групп почв IV тура оценки земель и экспликации почв объектов оценки.

Местоположение объекта кадастровой оценки характеризуется показателями: удаления земельного участка от ближайшего населенного пункта; удаление районного центра от Астрахани; удаление районного центра от железнодорожной станции; удаление земельного участка от районного центра; численности населения районного муниципального образования.

Основными источниками информации для проведения работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения являлись:

1. Списки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектами оценки;
2. Базовые показатели государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения;
3. Материалы IV тура оценки земель, внутривладельческой оценки земель по бывшим хозяйствам Астраханской области, материалы почвенного обследования;

4. Отчет по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственных угодий Астраханской области (2006);
5. Данные полученные в Территориальном органе Федеральной службы государственной статистики по Астраханской области.
6. Данные о мелиоративном состоянии, местоположении земельных участков получены от отделов управления муниципальным имуществом муниципальных образований по запросу Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области.
7. Данные Некоммерческой организации «Астраханский союз рыболовецких колхозов» (АРКС).
8. Данные Астраханского территориального отдела ФГБУ «Центр системы мониторинга и связи».

1.4. Основные характеристики территории Астраханской области

2. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

2.1. Исходная информация необходимая для проведения расчетов

Для выполнения расчетов собиралась исходная и нормативно-справочная информация по сельскохозяйственным товаропроизводителям, административным районам и области в целом. Исходная информация включает также: данные по объектам оценки, переданные Управлением Росрееста по Астраханской области в виде списка земельных участков сельскохозяйственного назначения с характеристиками земельных участков (кадастровый номер, площадь, местоположение, разрешенное использование, частично со сведениями о правах).

Список объектов кадастровой оценки, их группировка, факторы оценки земельных участков были согласованы протоколом межведомственной комиссии Астраханской области.

2.2. Алгоритм расчета

Анализ земельных участков сельскохозяйственных угодий Астраханской области по состоянию учета Кадастровой палатой Астраханской области на 01.01.2011 года выявил две группы земельных участков: 15934 – первой группы; 91 – четвертой группы. Службы муниципальных образований Астраханской области по запросу исполнителя предоставили информацию о состоянии и местоположении земельных участков. В первой группе определены: 5110 – орошаемых земельных участков; 1845 – неорошаемая пашня; 3701 – сенокосы; 5278 - пастбища. В четвертой группе определено 91 земельных участков, из которых: 73 прудовые; 18 – тоновые.

Расчет рыночной стоимости земельных участков по выделенным группам проведен по доходному и сравнительному подходам. В доходном подходе применен метод прямой капитализации чистого дохода (земельной ренты) полученного по технологическим картам производства продукции.

В сравнительном подходе

По земельным участкам рассчитана рыночная стоимость земельных участков по статистической модели, результаты представлены в отчете том 2. Орошаемые земельные участки первой группы рассчитаны по статистической модели, том3. По орошаемым земельным участкам рассчитана рыночная стоимость.

По четвертой группе земельных участков, вследствие отсутствия рынка купли-продажи таких объектов, применен доходный подход методом расчета технологических карт производства рыбной продукции по выделенным кластерам: выростные пруды; нагульные товарной продукции с двух летним оборотом; тоневые земельные участки. Расчет рыночной стоимости земельных участков четвертой группы представлен в отчете том 4.

2.3. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

Результаты расчетов в электронном виде представлены в выходных файлах:

Гр1 ЕКУ Отчет111125_2 2012 new.xls; Гр1 Орош Рынок 2012 34 ЗУ.xls; Гр4 Пруды.xls.

Таблица 2.3.1. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (среднее), 2011г., руб/га

№ п/п	Наименование муниципально-го образования	Орошаемая пашня	Сенокосы	Пастбища	Неорошаемая пашня	Пруды выростные	Пруды нагульные управляемые	Пруды нагульные неуправляемые	Тоневые	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Ахтубинский	19235	12353	2382						7730
2	Володарский	21436	10850	3105			11851	7672		12421
3	Енотаевский	17993	14963	2210	10232					9047
4	Икрянинский	21320	13010	2833		16732	8916	10349	1630172	7679
5	Камызякский	22944	11136	3293						20536
6	Красноярский	20699	8433	2954						8687
7	Лиманский	19273	10460	3196		20740	12468	4309		4642
8	Наримановский	20791	16388	2476		5458				2902
9	Приволжский	24002	18596	3496						19684
10	Харабалинский	21395	12074	1749						2988
11	Черноярский	15430	10436	2858						7169
16	Итого	21035	10419	2507	10232	10427	12013	7556	1630172	6698

Таблица 2.3.2. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (минимальное), 2011г., руб/га

№ п/п	Наименование муниципального образования	Орошаемые	Сенокосы	Пастбища	Неорошошаемая пашня	Пруды выростные	Пруды нагульные управляемые	Пруды нагульные не управляемые	Тоневые
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ахтубинский	19061	11284	1046					
2	Володарский	20999	5013	2276			11770	4200	
3	Енотаевский	17261	7263	1573	7199				
4	Икрянинский	19926	4652	1693		9034	8578	4200	155254
5	Камызякский	22131	8095	3080					
6	Красноярский	19808	7316	2275					
7	Лиманский	19061	4797	2158		20740	12054	4200	
8	Наримановский	19963	7424	1007		4200			
9	Приволжский	23337	15760	2701					
10	Харабалинский	21054	7290	1113					
11	Черноярский	15078	9413	2807					
16	Итого	15078	4652	1007	7199	4200	8578	4200	155254

Таблица 2.3.3. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (максимальное), 2011г., руб/га

№ п/п	Наименование муниципального образования	Орошаемые	Сенокосы	Пастбища	Неорошошаемая пашня	Пруды выростные	Пруды нагульные управляемые	Пруды нагульные не управляемые	Тоневые
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ахтубинский	19768	24553	3619					
2	Володарский	22263	19669	3658			12476	8047	
3	Енотаевский	19085	21217	3247	16577				
4	Икрянинский	23187	20687	3830		20740	12476	167987	26083607
5	Камызякский	24657	19801	3874					
6	Красноярский	21753	14639	3331					
7	Лиманский	19610	13181	3649		20740	12476	5379	
8	Наримановский	22274	17848	3989		198236			
9	Приволжский	25266	20979	3660					
10	Харабалинский	21751	13943	3752					
11	Черноярский	16332	21264	3137					
16	Итого	25266	24553	3989	16577	198236	12476	167987	26083607

Таблица 2.3.4. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (площадь), 2011г., га

№ п/п	Наименование муниципального образования	Орошаемые	Сенокосы	Пастбища	Неорошаемая пашня	Пруды выростные	Пруды нагульные управляемые	Пруды нагульные неуправляемые	Тоневые	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Ахтубинский	3122	125222	114947						243291
2	Володарский	15116	43063	7368			1023	927		67497
3	Енотаевский	31174	7588	102024	315431					456218
4	Икрянинский	1059	34088	40480		1058	433	1195	22	78336
5	Камызякский	108062	11575	8779						128417
6	Красноярский	8964	294110	5726						308800
7	Лиманский	1005	65453	273455		185	3309	1061		344468
8	Наримановский	6092	15535	748524		1727				771878
9	Приволжский	21774	7339	5315						34429
10	Харабалинский	8864	20564	282538						311966
11	Черноярский	30977	152785	175173						358934
16	Итого	236210	777323	1764329	315431	2970	4765	3184	22	3104234

Таблица 2.3.5. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (кадастровая стоимость), 2011г., тысяч руб

№ п/п	Наименование муниципального образования	Орошаемые	Сенокосы	Пастбища	Неорошаемая пашня	Пруды выростные	Пруды нагульные управляемые	Пруды нагульные неуправляемые	Тоневые	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Ахтубинский	60060	1546841	273848						1880749
2	Володарский	324027	467250	22878			12125	7115		833394
3	Енотаевский	560923	113548	225440	3227405					4127315
4	Икрянинский	22577	443473	114672		17706	3858	12367	35240	649892
5	Камызякский	2479348	128906	28907						2637161
6	Красноярский	185549	2480143	16913						2682605
7	Лиманский	19367	684612	873929		3837	41264	4573		1627582
8	Наримановский	126653	254581	1853464		9424				2244122
9	Приволжский	522613	136479	18585						677678
10	Харабалинский	189648	248298	494087						932032
11	Черноярский	477953	1594492	500582						2573026
16	Итого	4968717	8098622	4423302	3227405	30967	57247	24055	35240	20865555

Таблица 2.3.6. Динамика кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (кадастровая стоимость), руб/га

№ п/п	Наименование муниципального образования	Среднее, первая группа, 2006г.	Среднее, первая группа, 2011г.	Минимальное, первая группа, 2006г.	Минимальное, первая группа, 2011г.	Среднее, пруды, 2006г.	Среднее, пруды, 2011г.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ахтубинский	7055	7730	3729	1046		
2	Володарский	13868	12421	4455	2276	12125	7115
3	Енотаевский	7100	9047	858	1573		
4	Икрянинский	8719	7679	3333	1693	3858	12367
5	Камызякский	18658	20536	7128	3080		
6	Красноярский	2383	8687	858	2275		
7	Лиманский	3653	4642	858	2158	41264	4573
8	Наримановский	2860	2902	858	1007		
9	Приволжский	20760	19684	13167	2701		
10	Харабалинский	5964	2988	858	1113		
11	Черноярский	12334	7169	4851	2807		
16	Итого	7993	7730	858	1007	57247	24055

Таблица 2.3.7. Динамика площади земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Наименование муниципального образования	Количество ЗУ, 2006г.	Количество ЗУ, 2011г.	Прирост кол-ва ЗУ, %	Площадь оцененных ЗУ, 2006г., га	Площадь оцененных ЗУ, 2011г., га	Прирост площади ЗУ, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ахтубинский	750	1623	54	240708	243291	1
2	Володарский	236	866	73	55279	67498	18
3	Енотаевский	1070	2291	53	173290	456218	62
4	Икрянинский	143	394	64	20059	78335	74
5	Камызякский	170	1297	87	93564	128417	27
6	Красноярский	395	1280	69	185246	308800	40
7	Лиманский	1062	950	-12	332425	342727	3
8	Наримановский	2139	1690	-27	270677	773619	65
9	Приволжский	219	2282	90	9141	34429	73
10	Харабалинский	598	1912	69	129050	311966	59
11	Черноярский	301	1440	79	234685	358934	35
16	Итого	7083	16025	56	1744126	3104233	44

Таблица 2.3.8. Динамика кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Наименование муниципального образования	Кадастровая стоимость оцененных ЗУ, 2006г., т.руб	Кадастровая стоимость оцененных ЗУ, 2011г., т.руб	Прирост кадастровой стоимости ЗУ, %	Земельный налог, 0,3%, 2006г., руб	Земельный налог, 0,3%, 2011г., руб	прирост земельного налога, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ахтубинский	1751273	1880749	7	5253819	5642246	7
2	Володарский	766578	833394	9	2299734	2500183	9
3	Енотаевский	856626	4127315	382	2569878	12381944	382
4	Икрянинский	174950	649892	271	524850	1949676	271
5	Камызякский	1745868	2637161	51	5237604	7911483	51
6	Красноярский	441553	2682605	508	1324659	8047814	508
7	Лиманский	1214367	1627582	34	3643101	4882745	34
8	Наримановский	772157	2244122	191	2316471	6732365	191
9	Приволжский	190130	677678	256	570390	2033033	256
10	Харабалинский	769540	932032	21	2308620	2796095	21
11	Черноярский	2892976	2573026	-11	8678928	7719079	-11
16	Итого	11576018	20865555	50	41741364	62596664	50

Таблица 2.3.9. Качество земельных участков естественных кормовых угодий (ЕКУ) в составе земель сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Наименование муниципального образования	Бонитет орошаемой пашни, балл	Бонитет сенокосов, балл	Бонитет пастбищ, балл	Орошаемые, УПКСЗ, руб/га	Сенокосы, УПКСЗ, руб/га	Пастбища, УПКСЗ, руб/га
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ахтубинский	88	56	28	19235	12353	2382
2	Володарский	95	54	36	21436	10850	3105
3	Енотаевский	90	72	28	17993	14963	2210
4	Икрянинский	96	64	33	21320	13010	2833
5	Камызякский	80	53	35	22944	11136	3293
6	Красноярский	80	43	34	20699	8433	2954
7	Лиманский	93	53	39	19273	10460	3196
8	Наримановский	90	74	29	20791	16388	2476
9	Приволжский	97	80	35	24002	18596	3496
10	Харабалинский	82	53	20	21395	12074	1749
11	Черноярский	90	57	40	15430	10436	2858
16	Итого	86	52	30	21035	10419	2507

Таблица 2.3.11. Показатели тоневых земельных участков

Номер участка	Площадь, кв. м	Правообладатель	Протяженность береговой линии, метры	Цена выкупа права аренды тоневого участка, руб	Арендная плата, руб/год	Квота вылова рыбы, ц/год	Арендная плата на ц квоты вылова, руб*год/ц
1	2	3	4	5	6	7	8
30:04:080301:17	4000	Колхоз "Красная Звезда"	600	1000	4059	4382,4	
30:04:090201:3	400	РКХ "Волга"	200		7480	238,67	31
30:04:100201:23	750	РКХ "Волга"	600	100000	11220	280,84	40
30:04:140201:22	3500	РКХ им.С. М. Кирова	700	101000	5740	402,97	14
30:04:140201:3	10000	РКХ им. С.М. Кирова	700	113000	18700	402,97	46
30:04:150201:18	4050	РКХ им. ХХ Партсъезда	500	250000	6576	592,34	11
30:04:160201:21	7921	ООО "Каспий"	600		12990	66,33	196
30:04:180101:1	15000	ООО ПКФ "Беркут"	600	20000	30443	894	34
30:04:180101:14	14000	СПК РА "Фрунзенская"	600		26180	142,3	184
30:04:180101:17	23000	РКХ /артель/ им. Чкалова	800		43010	701	61
30:04:180101:2	18055	ООО "МФ Рыбацкая лагуна"	500		4800	117,74	41
30:04:180101:4	10000	РКХ "Красная Звезда"	400	1000	46750	250,8	186
30:04:180101:5	25000	РКХ "Красная Звезда"	500	1000	47300	2191,2	22
30:04:180101:6	6200	РКХ "Большевик"	400	100000	47300	1727,08	27

Таблица 2.3.12. Показатели тоневых земельных участков

Номер участка	Площадь, кв. м	Квота вылова рыбы, ц/год	Кадастровая стоимость, 2006г, руб	Кадастровая стоимость, 2006г, руб/кв.м	Арендная плата, руб/год	Арендная плата на квоту вылова, руб/ц	Рыночная стоимость земельного участка, 2011г,руб	Рост кадастровой стоимости, раз
1	2	3	4	5	6	7	8	9
30:04:080301:17	4000	4382,4	1624	0,4059	4059	1	10433443	6426
30:04:090201:3	400	238,67	162	0,4059	7480	31	568216	3500
30:04:100201:23	750	280,84	304	0,4059	11220	40	668613	2196
30:04:140201:22	3500	402,97	1421	0,4059	5740	14	959363	675
30:04:140201:3	10000	402,97	4059	0,4059	18700	46	959363	236
30:04:150201:18	4050	592,34	1644	0,4059	6576	11	1410219	858
30:04:160201:21	7921	66,33	3215	0,4059	12990	196	157916	49
30:04:180101:1	15000	894	9302	0,4059	30443	34	2128399	229
30:04:180101:14	14000	142,3	8682	0,4059	26180	184	338782	39
30:04:180101:17	23000	701	9336	0,4059	43010	61	1668913	179
30:04:180101:2	18055	117,74	11196	0,6201	4800	41	280311	25
30:04:180101:4	10000	250,8	6201	0,6201	46750	186	597095	96
30:04:180101:5	25000	2191,2	15503	0,6201	47300	22	5216721	337
30:04:180101:6	6200	1727,08	5406	0,8719	47300	27	4111763	761
Итого			78053		312548		29499116	378

2.4. Анализ полученных результатов

В отличие от прошлой оценки 2006 года, в настоящей оценке службы муниципальных образований предоставили максимально подробную информацию по мелиоративному состоянию, местоположению земельных участков. Рынок предложений земельных участков, предоставленный заказчиком из официальных источников, достаточно объективно отражает состояние рынка земельных участков Астраханской области. Рыночная информация, дополненная анкетным опросом экспертов, позволила получить статистически достоверные расчетные статистические модели, представленные в отчете.

Динамика количества и площадей оцениваемых земельных участков в 2011 году в сравнении с 2006 годом представлена в таблице 2.3.7. Общий прирост количества земельных участков в Астраханской области составил 56%. В том числе, в Лиманском, Наримановском районах количество земельных участков сократилось, а в Приволжском районе увеличилось на 90%. Общая площадь оцениваемых земельных участков в Астраханской области увеличилась на 44%.

По данным таблицы 2.3.8, общий прирост кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков Астраханской области составил 50%, при увеличении оцениваемой площади на 44%, в итоге средняя кадастровая стоимость земельного участка по Астраханской области увеличилась на 6% за счет увеличения стоимости орошаемой пашни.

Наибольший вес земельных платежей муниципальные бюджеты получают от арендуемых земельных участков. К сожалению, долю арендуемых земельных участков из представленной информации муниципалитетами выделить не представляется возможным.

Далее, в кадастровой оценке 2006 года не выделены виды угодий: орошение, сенокосы, пастбища. В итоге получаем не сопоставимые результаты расчета, которые трудно интерпретировать.

Качество земельных участков представлено в таблице 2.3.9. Наибольшая стоимость получена по орошаемым земельным участкам от 15430 руб/га в Черноярском районе до 24002 руб/га в Приволжском районе. Стоимость сенокосов, в сравнении с орошаемой пашней, получена в два раза меньше: от 8433 руб/га в Красноярском районе до 18596 руб/га в Приволжском районе. Наименьшая стоимость получена по земельным участкам пастбищ в зависимости от их бонитета и местоположения: от 1749 руб/га в Харабалинском районе до 3496 руб/га в Приволжском районе. Рыночная стоимость пастбищ оказалась в четыре раза ниже этого показателя по сенокосам и в 8 раз ниже, чем по орошаемой пашне.

Анализ кадастровой стоимости тоневых земельных участков представлен в таблице 2.3.12. Прошлая оценка тоневых земельных участков была существенно занижена, графа 9, что выразилось в ставках арендной платы за земельные участки до 500%. Экономическая эффективность и, соответственно, стоимость тоневых земельных участков зависит от допустимого (разрешенного) и возможного объема вылова рыбной продукции, графа 3. И практически не зависит от площади земельного участка и длины береговой линии.

Расчет фактической арендной платы за тоневые земельные участки на квоту вылова рыбы, графа 7, показывает что это показатель изменяется по факту в 200 раз от 1 до 196 руб/ц квоты вылова рыбы. При расчете рыночной стоимости тоневых земельных участков по доходному подходу по технологическим картам, рыночная стоимость тоневых земельных участков выросла в 378 раз и составила 29,5 млн рублей, таблица 2.3.12, графа 8.

Обобщенные результаты оценки кадастровой стоимости земельных участков Астраханской области представлены в таблицах 2.3.1. – 2.3.12. В настоящем отчете расчет рыночной стоимости земельных участков учитывает информацию, представленную специалистами муниципальных образований, отражающую в максимально возможном приближении к действительности: мелиоративное состояние, почвенную разновидность, местоположение земельных участков.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков предусматривает необременительную корректировку стоимости при обоснованном изменении значений оценочных факторов земельного участка в период досудебного, законодательно установленного согласования результатов кадастровой оценки.

3. Заключение

Работа по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения выполнена в строгом соответствии с Методическими рекомендациями, Техническими указаниями, Типовой структурой отчета, что обеспечивает сопоставимость результатов по районам Астраханской области и Российской Федерации в целом.

4. Предложение

Революция в законодательстве по кадастровому учету, кадастровой оценке объектов недвижимости в 2009-2011 годы, экспертизе отчетов по оценке, заложила мощный фундамент совершенствования, на эволюционной основе, как института кадастрового учета, так и института оценки объектов недвижимости. Необходимо в кратчайшие сроки решить проблемы, возникшие в результате реформирования системы кадастрового учета объектов недвижимо-

сти, повысить ее эффективность. Работы по кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Астраханской области показали, что уровень районного муниципального образования оказался наиболее слабым звеном в системе кадастрового учета объектов недвижимости.

В структуре управления на уровне районного муниципального образования Астраханской области три подразделения не обеспечивают эффективное управление объектами недвижимости (специалист районного муниципального образования кадастровой палаты Территориального управления Росреестра (1); отдел сельского хозяйства муниципального образования Министерства сельского хозяйства Астраханской области (2); отдел управления муниципальным имуществом Администрации муниципального образования (3)).

Специалист районного муниципального образования кадастровой палаты (1) передает сведения по кадастровому учету в кадастровую палату Астраханской области. При этом доступа к базе кадастрового учета области он не имеет. Данные кадастрового учета, передаваемые специалистом кадастровой палаты, не содержат информации необходимой и используемой в процессе управления объектами недвижимости отделом сельского хозяйства муниципального образования, Министерства сельского хозяйства Астраханской области и отделом управления муниципальным имуществом Администрации муниципального образования. В результате, специалист муниципального образования кадастровой палаты Территориального управления Росреестра, не имея доступа к базе кадастрового учета области, не видит историю объекта недвижимости и не может объяснить происхождение объектов недвижимости в своей текущей базе. Объектов недвижимости, которые необходимо оценить на 01.01.2011 год, до 5% в текущей базе специалиста кадастровой палаты (1) на 01.11.2011 года, уже нет. На запрос оценщика по земельным участкам в Администрацию муниципального образования о мелиоративном состоянии, разрешенном и фактическом виде использования, местоположении объектов недвижимости ни одна из структур в отдельности и все вместе не могут ответить.

Данные прошлой кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения Астраханской области 2006 года оказались практически ни о чем. Например, в Наримановском районе земельные участки: 30:08:030201:34 – орошаемая пашня; 30:08:030201:3 – сенокосы; 30:08:030201:31 – пастбище, имеют кадастровую стоимость - 21219 руб/га. На земельный участок 30:08:030201:36 под пастбищем, аналогичный земельному участку 30:08:030201:31, установлена минимальная кадастровая стоимость – 858 руб/га. Разница в кадастровой стоимости одинаковых земельных участков составила 25 раз (21219/858). А орошаемая пашня и пастбища на бурых полупустынных почвах получили одинаковую ка-

дастровую стоимость. Кадастровая стоимость тоневого земельного участка отличается от рыночной стоимости в 100 раз.

По результатам такой кадастровой «оценки» земельных участков сельскохозяйственного назначения 2006 года администрации районных муниципальных образований вынуждены были сами постановлением глав администраций, в зависимости от разрешенного вида использования, мелиоративного состояния и местоположения земельных участков, дифференцировать ставки арендной платы за земельные участки от 5% - за пастбища, до 300% - за орошаемые земельные участки и 500% - за тоневые участки аренды береговой линии для вылова рыбы.

На примере одного запроса в администрацию муниципального образования о значениях факторов оценки рыночной стоимости по земельным участкам сельскохозяйственного назначения, выявились проблемы прошлого, настоящего и будущего кадастрового учета объектов недвижимости на уровне районного муниципального образования.

После титанических усилий сбора исходной информации по земельным участкам сельскохозяйственного назначения Астраханской области для целей определения их кадастровой стоимости, очевидно, существующая структура управления объектами недвижимости в районном муниципальном образовании консервирует неопределенность кадастрового учета недвижимости. Кто и как в районе будет вести кадастровый учет объектов недвижимости? Как администрация районного муниципального образования будет формировать информацию об объектах недвижимости, и использовать ее из базы кадастрового учета для целей управления? Фактически 90% территории России на уровне районного муниципального образования не имеют современных средств методического, информационного и программного обеспечения управления объектами недвижимости. Предложение и навязывание чиновниками Росреестра для муниципального образования технологии управления объектами недвижимости из центра субъекта федерации аналогична предложению водителю автомобиля управлять транспортным средством в районе путем получения команд из Астрахани.

Во-первых, необходимо, прежде всего, чтобы в структуре отдела управления муниципальным имуществом Администрации муниципального образования был специалист районного муниципального образования кадастровой палаты Территориального управления Росреестра. Этот специалист кадастровой палаты, выполняя существующие функции, должен поддерживать актуальную базу данных объектов недвижимости для нужд районного муниципального образования. Только Кадастровая палата может на едином методическом, программном, информационном уровне поддерживать базу данных объектов недвижимости для нужд муниципального образования. Обеспечить технологию создания, хранения и использо-

вания актуальной базы данных объектов недвижимости в районном муниципальном образовании.

Во-вторых, кадастровый учет должен содержать в полном объеме актуальную информацию для каждого вида разрешенного использования о земельном участке и объектах недвижимости, необходимую, в частности, для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Существующие информационные технологии практически не ограничивают объем и структуру обрабатываемой информации. Тем не менее, система кадастрового учета объектов недвижимости настолько консервативна и не эффективна, что получение информации о значениях факторов рыночной стоимости земельных участков, идентификации объектов недвижимости является неразрешимой проблемой не только внешним пользователям, но и часто для специалистов Росреестра.

По опыту оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий, считаем предметом кадастрового учета в обязательном порядке должны быть данные: кадастровый номер; площадь, кв.м; вид разрешенного использования; вид фактического использования; кадастровая стоимость, рублей; удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м; установленная плата за землю (налог, арендная плата, руб/кв.м); список почвенных участков; почвенная разновидность; ; площадь почвенной разновидности.; номер ближайшей метеорологической станции, наименование, координаты, абсолютная высота метеорологической станции в метрах, средняя многолетняя сумма положительных температур, средняя многолетняя сумма годовых осадков.; абсолютный уровень земельного участка, м; экспозиция, градус уклона; координаты земельного участка: широта, долгота; длина, ширина, процент изрезанности земельного участка; расстояние до ближайшего поселения, м; наименование ближайшего поселения; удаление от дороги с твердым покрытием, км; сервитут, обременение; история сделок с объектом недвижимости (дата, сумма сделки). Для уникальных земельных участков должно быть поле для записи уникальных свойств объекта недвижимости.

Для орошаемых земельных участков кадастровый учет должен содержать: кадастровый номер; площадь, кв.м; вид разрешенного использования; вид фактического использования; кадастровая стоимость, рублей; удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м; установленная плата за землю (налог, арендная плата, руб/кв.м); список почвенных участков; почвенная разновидность; ; площадь почвенной разновидности.; номер ближайшей метеорологической станции, наименование, координаты, абсолютная высота метеорологической станции в метрах, средняя многолетняя сумма положительных температур, средняя многолетняя сумма годовых осадков.; абсолютный уровень земельного участка, м; экспозиция, градус уклона; ко-

ординаты земельного участка: широта, долгота; длина, ширина, процент изрезанности земельного участка; расстояние до ближайшего поселения, м; наименование ближайшего поселения; удаление от дороги с твердым покрытием, км; сервитут, обременение; история сделок с объектом недвижимости (дата, сумма сделки); описание системы орошения; расстояние до водного источника; основные характеристики, износ и состояние оросительной системы.

Для земельных участков с прудами для выращивания рыбной продукции кадастровый учет должен содержать: кадастровый номер; площадь земельного участка, кв.м; площадь водной поверхности, кв.м; вид разрешенного использования; вид фактического использования; кадастровая стоимость, рублей; удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м; установленная плата за землю (налог, арендная плата, руб/кв.м); список почвенных участков:; почвенная разновидность; ; площадь почвенной разновидности.; номер ближайшей метеорологической станции, наименование, координаты, абсолютная высота метеорологической станции в метрах, средняя многолетняя сумма положительных температур, средняя многолетняя сумма годовых осадков.; абсолютный уровень земельного участка, м; экспозиция, градус уклона; координаты земельного участка: широта, долгота; расстояние до ближайшего поселения, м; наименование ближайшего поселения; удаление от дороги с твердым покрытием, км; сервитут, обременение; история сделок с объектом недвижимости (дата, сумма сделки); описание системы наполнения водой и осушения пруда; расстояние до водного источника; основные характеристики, износ и состояние инженерной системы пруда.

Для тоневых земельных участков кадастровый учет должен содержать: кадастровый номер; площадь земельного участка, кв.м; площадь водной поверхности, кв.м; длина береговой линии, м; вид разрешенного использования; вид фактического использования; кадастровая стоимость, рублей; удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м; установленная плата за землю (налог, арендная плата, руб/кв.м); абсолютный уровень земельного участка, м; экспозиция, градус уклона; координаты земельного участка: широта, долгота; расстояние до ближайшего поселения, м; наименование ближайшего поселения; удаление от дороги с твердым покрытием, км; сервитут, обременение; история сделок с объектом недвижимости (дата, сумма сделки); максимально допустимая квота вылова рыбной продукции по видам; допустимые, возможные сроки эксплуатации объекта.

Решение указанных проблем.

1. Обязать кадастровую палату учета объектов недвижимости субъекта России обеспечить программное, методическое и информационное сопровождение базы данных кадастро-

вого учета объектов недвижимости на уровне муниципального образования для решения задач управления муниципальным имуществом районного муниципального образования.

2. Кадастровый учет должен содержать в полном объеме актуальную информацию для каждого вида разрешенного использования о земельном участке и объектах недвижимости, необходимую, в частности, для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Большая часть налогооблагаемой базы объектов недвижимости (до 90%) размещена в центрах субъектов России. В то же время, 90% территории России за пределами центров субъектов России, где формируется и используется информация об объектах недвижимости не имеют программного, методического, информационного сопровождения кадастровых работ, управления объектами недвижимости.