Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

Департамент научно-технологической политики и образования

ФГОУ ВПО «Красноярский государственный аграрный университет»

Институт землеустройства, кадастров и природообустройства

Кафедра земельного кадастра и объектов недвижимости

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения на примере Шарыповского района

Проверил:

Ст.преподаватель Мамонтова С.А.

Выполнил:

Студент 54 гр. Бахтина К.В.

Красноярск 2011

СОДЕРЖАНИЕ:

Введение

1.Реферат. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного

назначения .

1.1. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

1.2.Общие положения ГКОЗ

1.3.Методические указания по государственной кадастровой оценке

земель сельскохозяйственного назначения от 02.11.2010

2. Краткая характеристика объекта, общие сведения

2.1.Климат

2.2.Растительность

2.3.Рельеф

2.4.Гидрография

2.5.Почвенный покров

2.6.Геодезическая и картографическая изученность территории

г.Шарыпово

3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости в Шарыповском районе

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

**Введение**

Согласно определению, ГКОЗ (государственная кадастровая оценка земель) сельскохозяйственного назначения – это совокупность административных и технических мероприятий, направленных на вычисление стоимости земельных участков на определенную дату. По Земельному Кодексу РФ, государственная кадастровая оценка земель, проводится для установления кадастровой стоимости земли, за исключением случая, когда кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости земельного участка.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится по определенной методике, в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации методологических подходов оценки различных категорий земель. Вне черты городских и сельских поселений государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом, и данные цели делают ее наиболее актуальной в настоящее время, так как из-за большого количества неучтенных земельных участков, а так же большого количества невостребованных и незарегистрированных земельных долей, денежные поступления в органы налогообложения достаточно низкие. Поэтому одной из главных задач проведения государственной кадастровой оценки земель является установление в дальнейшем капитализированного расчетного рентного дохода, исходя из которого государством будут взиматься различные денежные платежи.

Объектом оценки выступают сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользовании) юридических и физических лиц.

Субъектом оценки земель сельскохозяйственного назначения органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые устанавливаю средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, так же собственники земельных участков: землевладельцы, землепользователи, арендаторы, органы местной власти и субъектов Федерации, если данные угодья находятся в их собственности.

Предметом государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения непосредственно будет являться земельный участков, определение его границ, поворотных точек, балл бонитета, продуктивность, индекс технологических свойств и внехозяйственная удаленность. По результатам всех этих показателей и определяется кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий.

Политика нашего государства сравнительно недавно образовало такое направление как кадастр. Но уже на данное время написано достаточно много книг, научных работ, методически указаний и т.д., по которым можно судить о том, насколько изучена данная дисциплина. Государственная кадастровая оценка земель проводится в нашей стране раз в 5 лет. Она имеет свою определенную методику, и для разных категорий земель она различна. Пока что недостаточно материала для того, чтобы уверенно сказать, что оценка земли имеет в настоящее время наиболее точную структуру, методологию и технологию выполнения. Для этого необходимо увеличить теоретическую основу для данного вида деятельности кадастравиков.

**1.Реферат. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного**

**назначения**

*1.1. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения*

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашня – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Сенокос – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокошение. Различают заболоченные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбище – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастьбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Залежь - земельный участок, который раньше использовался под пашню и более одного года не используется , в том числе и под пар.

Выделяют два этапа кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. На первом межрегиональном этапе территориальным, органам субъектов РФ представляются кадастровые стоимости 1 га земель сельскохозяйственного назначения и базовые нормативы (оценочная продуктивность и затраты) для проведения оценки внутри субъектов РФ. Второй этап – кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ по административным районам и землевладениям.

Необходимым условием проведения второго этапа государственной кадастровой оценки земель является соответствие средневзвешенной кадастровой стоимости всех земель сельскохозяйственного назначения субъекта федерации величине, полученной в результате проведения первого этапа.

На первом межрегиональном этапе оценки сельскохозяйственных земель были определены следующие базовые показатели: оценочная продуктивность, оценочные затраты, цена производства валовой продукции, расчетный рентный доход и кадастровая стоимость.

Второй этап кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъектов РФ проводится на основе базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на первом этапе, которые обеспечивают сопоставимость результатов оценки на всей территории РФ.

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта РФ базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту РФ на первом этапе кадастровой оценки, дифференцируются по земельно-оценочным районам. Исходной информацией для проведения работ являются данные почвенных обследований, материалы IV тура земельно-оценочных работ и внутрихозяйственной оценки земель. Каждый административный район в процессе IV тура земельно-оценочных работ был отнесен к определенной зоне. Оценочные зоны были сформированы по признакам однородности видов почв, технологий возделывания сельскохозяйственных культур, климатических условий и уровня экономического развития территории.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Интегральным показателем плодородия почв является балл бонитета (совокупный почвенный балл), который используется для расчета валовой продукции и затрат объекта оценки.

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки рассчитываются с учетом энергоемкости почв, рельефа, каменистости, контурности , удаленности полей от хозяйственного центра. Физические значения технологических свойств для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по специальным шкалам. На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов оценки.

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния, определяемого с учетом удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, а также транспортных условий грузоперевозок.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий складывается из двух частей - дифференциального и абсолютного рентного доходов. Дифференциальный рентный доход учитывает плодородие почв, их технологические свойства и местоположение объекта оценки. В случае, если данный доход имеет отрицательное значение, он принимается равным нулю. Величина абсолютного рентного дохода была установлена на первом межрегиональном этапе.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту оценки внутри субъекта РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, составляющий 33 года. И это будет определении кадастровой стоимости для I группы земель сельскохозяйственного назначения. В своем курсовом проекте мы рассчитываем данную группу из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Так же можно определить удельные показатели для оставшихся 5 категорий земель сельскохозяйственных угодий.

* Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель

Сельскохозяйственного назначения, отнесенных ко второй группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных ко второй группе, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района, землевладения (землепользования).

* Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района.

* Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к четвертой группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к четвертой группе, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

* Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к пятой группе.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель, отнесенных к пятой группе, рассчитывается как произведение удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объекта оценки и коэффициента, отражающего соотношение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда в субъекте Российской Федерации к среднему удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации.

* Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к шестой группе. Удельный показатель кадастровой стоимости земель, отнесенных к шестой группе, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

*1.2.Общие положения ГКОЗ*

**Общее понятие кадастровой оценки земель**

   Государственная кадастровая оценка земель является комплексом административных и расчетно-экономических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от его категории, вида использования, местоположения и прочих физических и экономических характеристик. Кадастровая стоимость в соответствии с ст.65 Земельного кодекса определяется в целях налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом и федеральными законами.

1. Для ее целей используются следующие основные термины и определения:

-кадастровая стоимость - капитализированный расчетный рентный доход;

-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 (в диапазоне от 0 до 100);

-интегральный показатель технологических свойств объекта оценки - величина индекса технологических свойств земельного участка, определяемого с учетом влияния энергоемкости, контурности, каменистости, рельефа и других технологических свойств на уровень затрат по возделыванию и уборке (частично) сельскохозяйственной продукции;

-интегральный показатель местоположения объекта оценки - величина эквивалентного расстояния в километрах (далее по тексту - км) до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, рассчитываемая с учетом объемов и классов грузов и качества (групп) дорог;

-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 (далее по тексту - га) сельскохозяйственных угодий независимо от их качества и местоположения для всех субъектов Российской Федерации;

-расчетный рентный доход - сумма дифференциального и абсолютного рентных доходов;

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

2. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится по шести группам земель, выделяемым по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода в сельскохозяйственном производстве:

|  |
| --- |
| I группа   - сельскохозяйственные угодья; II группа  - земли,   занятые    внутрихозяйственными    дорогами,              проездами,   прогонами   для  скота,  коммуникациями,              полезащитными  лесополосами,  зданиями, строениями  и              сооружениями,   используемыми    для    производства,              хранения и первичной переработки сельскохозяйственной              продукции, а также нарушенные земли, находящиеся  под              промышленной     разработкой     общераспространенных              полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д.; III группа - земли под замкнутыми водоемами; IV группа  - земли   под   древесно-кустарниковой  растительностью              (за исключением  полезащитных  лесополос),  болотами,              нарушенные земли; V группа   - земли под лесами,  не  переведенные  в  установленном              законодательством порядке  в  состав  земель  лесного              фонда    и    находящиеся     у       землевладельцев              (землепользователей)    на    праве       постоянного              (бессрочного) или безвозмездного пользования; VI группа  - земли, пригодные под оленьи пастбища. |

3. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения включает определение удельных показателей кадастровой стоимости каждой из шести групп земель и определение кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в целях реализации положений статьи 79 "Особенности использования сельскохозяйственных угодий" Земельного кодекса Российской Федерации.

*1.3.Методические указания по государственной кадастровой оценке*

*земель сельскохозяйственного назначения от 02.11.2010*

|  |
| --- |
| [Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445](http://rosreestr.ru/document/legislation/1234685/) утверждены новые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Данные методические указания подлежат применении при проведении следующего тура актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Красноярского края.  В соответствии с данными методическими указаниями существенным образом изменяется подход к определению кадастровой стоимости земельных участков в процессе проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.  Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения определен ст. 77-82 Земельного кодекса РФ. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Согласно ст.79 Земельного кодекса РФ сельскохозяйственные угодья, т.е. земли, используемые как средство производства - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.  Постановлением Правительства Красноярского края от 07.10.2010 № 496-п утвержден перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории края, использование которых для других целей не допускается.  Другая разновидность земель сельскохозяйственного назначения это земли, которые используются как пространственный территориальный базис для размещения объектов, непосредственно обслуживающих нужды сельского хозяйства, объектов природы (водных объектов) и других объектов.  Новыми Методическими указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445, установлен иной состав видов использования земельных участков, входящих в группы земель по сравнению с   Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145.  Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с новыми Методическими указаниями осуществляется в следующем порядке: формирование перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения; определение удельных показателей кадастровой стоимости земель; расчет кадастровой стоимости земельных участков.  Перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения формируется Управлением Росреестра по субъекту Российской Федерации на основе сведений государственного кадастра недвижимости.  Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 установлено, что государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.  Отличительной особенностью определения кадастровой стоимости земельных участков в составе I группы земель (сельскохозяйственных угодий) является определение почвенных разновидностей в границах земельного участка, определение допустимого чередования культур, полей севооборота, определение показателя земельной ренты исходя из величины валового дохода и величины затрат на возделывание и поддержание плодородия, расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей.  Основной проблемой при реализации указанных требований является отсутствие материалов актуального почвенного обследования на территории края, а также статистических сведений о чередовании культур (ведении севооборотов) хозяйствующими субъектами, соотнесение границ почвенных разновидностей на основе почвенных карт и границ земельных участков на основе сведений государственного кадастра недвижимости.   Определение кадастровой стоимости земельных участков  II группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса) осуществляется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности – на основе рыночной стоимости земельного участка.  Определение кадастровой стоимости земельных участков  III группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции) и IV группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности) осуществляется на основе рыночной стоимости эталонного земельного участка с учетом перечня факторов стоимости земельных участков данной группы, утвержденного в субъекте РФ и группировки земельных участков на основе схожести характеристик.  Кадастровая стоимость земельных участков  V группы земель (земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса) определяется на основе среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда и площади земельных участков.  Кадастровая стоимость земельных участков  VI группы земель (прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками) определяется исходя из минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости I группы земель и площади земель. |

**2. Краткая характеристика объекта, общие сведения**

*Общие сведения о Шарыповском районе*

В конце XVIII века был открыт Шарыповский Троицкий приход. Кроме села Шарыповского, в него входило 8 деревень: Кадат, Темря, Береж, Шушь, Гляден, Линевая, Косонгол и Ашпантская. Село Шарыповское, расположенное на реке Кадат. Церковь в селе Шарыповском была одна, каменная, построена в 1817 году силами прихожан. При церкви была библиотека, состоящая из 311 томов

До конца 1880-х годов Шарыповское относилось к Ужурской волости Ачинского округа. 10 января 1891 года состоялось торжественное открытие вновь образованной Шарыповской волости с центром в с. Шарыповском. Приказом № 52 Енгубисполкома от 4 апреля 1924 года в Енисейской губернии было введено новое районно-волостное деление, по которому территория Шарыповской волости вошла в состав Берёзовского района.

В 1941 году в составе Хакасской автономной области был образован Шарыповский район за счёт разукрупнения Берёзовского и Саралинского районов. В 1947 году он был выделен из Хакасской автономной области и передан в непосредственное подчинение Красноярским краевым организациям.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 26 декабря 1962 года образованы краевые промышленные и сельские Советы депутатов трудящихся. Вместо существовавших 60 районов на территории Красноярского края в 1962 году образовано 35 сельских и 4 промышленных района. Шарыповский район был упразднён.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 3 ноября 1965 года в крае были восстановлены некоторые районы, среди них Шарыповский.Решением исполкома Красноярского краевого Совета депутатов трудящихся от 18 марта 1977 года село Шарыпово (административный центр Шарыповского района) отнесено к категории рабочих посёлков.Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 31 июля 1981 года рабочий посёлок Шарыпово преобразован в город краевого подчинения.

В период с 1985 по 1988 город назывался Черненко в честь генерального секретаря ЦК КПСС Константина Черненко, который, однако, родился не в Шарыпове, а в селе Большая Тесь в 1911. В результате опроса населения и многочисленных требований жителей в декабре 1988 года городу вернули прежнее название — Шарыпово.

Город Шарыпово расположен юго-западе Красноярского края. Он является административным центром Шарыповского района. Город административно разделен на микрорайоны: 1,2,3,4,5,6,7, Северный, Пионерный, Старое Шарыпово и поселок Листвяк.

По географическому положению район расположения г.Шарыпово приурочен к юго-восточной окраине Западно-Сибирской низменности и расположен в переходной зоне от предгорий Кузнецкого Алатау к западной части Северо-Минусинской котловины.

Участок, занимаемый городом с прилегающей территорией, представляет собой слабовсхолмленное степное пространство, где предельная разность отметок составляет 30 м. Среди плоскоравнинного рельефа отмечаются бессточные впадины, (часть из которых занята озерами, отдельные площади заболочены.

Гидрологическая сеть представлена рекой Кадат и ее притоками Ожа и Темра. В районе г.Шарыпово р.Кадат можно отнести к категории равнинных рек. На всем протяжении река имеет неширокую долину и незначительной ширины пойму, заросшую кустарником. Длина р.Кадат - 60 км. Реки Темра и Ожа - притоки р.Кадат, имеют сходную характеристику, но несколько меньше по величине. Длина р.Темра - около 50 км, а р.Ожа - 30 км.

На территории г.Шарыпово и в непосредственной близости от него расположены озерно-болотные массивы - Стырьево, Большое, Ашпыл, Линево.

Инженерно-геологические условия территории города разнообразны.

Основаниями сооружений являются нескальные и скальные грунты. Покровные суглинки распространены на большей части, местами заторфированы. Суглинки, как правило, просадочны до глубины 5 - 6 м. Крупнообломочные грунты – гравийный галечниковый - в основном подстилают суглинки и лишь местами выходят на дневную поверхность.

В районе г.Шарыпово известен ряд месторождений: нерудные (уголь) и строительные (песок, гравий, суглинки).

Основанием для образования г.Шарыпово явилось создание Канско-Ачинского топливно-энергетического комплекса (КАТЭКа), которое обусловлено наличием в Шарыповском районе крупнейших запасов бурых углей.

Основная идея КАТЭКа - сооружение крупных угольных разрезов и в кооперации с ними тепловых электростанций большой мощности с прямой поставкой на них топлива по конвейерам, организация поточного строительства, планомерное развитие общей производственной и социальной инфраструктуры.

В настоящее время реализация решений по созданию КАТЭКа в планируемом объеме не осуществляется уровень добычи угля на угольном разрезе «Березовской ГРЭС -1» составляет менее 1/3 от планируемой добычи; на «Березовской ГРЭС-1» введено в эксплуатацию два энергоблока мощностью по 800 мВт; медленно идет развитие транспортных коммуникаций, линий и сооружений связи; медленно строятся линии электропередач, вспомогательные и обслуживающие объекты соцкультбыта; не достроен завод соцкультбыта. Система озеленения отдыха, охраны природы в городе практически не реализуется.

По данным госстатистики население города на 01.01.2002 г. составило 42,4 тыс. человек, п.Дубинино - 14,9 тыс. человек, п.Горячегорск - 1,2 тыс. человек.

В настоящее время город занимает площадь, превышающую предусмотренную под первую очередь. Кроме того, на основании корректировки генплана, выполненной проектным предприятием «Урбанус», коренным образом изменился расчет этажности города. Дальнейшее развитие будет происходить за счет строительства жилья усадебного типа, а это требует значительного увеличения селитебной территории города. Кроме того, г.Шарыпово попадает в зону возможных разрушений в случае аварии на Березовской ГРЭС-1. Поэтому строительство жилья усадебного типа вполне обосновано.

21.10.97 г. был принят Закон Красноярского края «Об утверждении границ г.Шарыпово». До принятия Закон прошел экологическую экспертизу, согласование в краевой архитектуре, Крайкомземе.

Поскольку передача земель, дополнительно включенных в городскую черту, и вынос городской черты в натуру не завершены в 2002 г., то общая отчетная площадь земель, находящихся в ведении городской администрации по состоянию на 1-01.2002 г. составляет - 1664 га, в т.ч.:

г.Шарыпово- 1110 га,

п.Горячегорск - 195 га,

п.Дубинино - 359 га.

*2.1.Климат*

Климат Шарыповского района не создает больших трудностей для хозяйственной деятельности человека и характеризуется относительно коротким жарким летом, продолжительной холодной зимой, быстрой сменой сезонов года и значительными колебаниями температур. Зима длится около 5 месяцев. Минимальные температуры до - 40 градусов. Зимой часты безветренные дни. Снег выпадает не только в зимнее время, но и в весенние и осенние месяцы. Общее число дней со снежным покровом велико – 109, однако, снежный покров невысок.

Весенними месяцами являются апрель и май. Приход весны характеризуется быстрыми повышениями температур. Весной наблюдается колебание суточных температур (в мае-июне они достигают +20…+25 °C). Неустойчивость погоды приводит к частым ночным заморозкам. Весной усиливаются ветры (особенно в мае), заметно больше выпадает осадков. В апреле в среднем 10 - 11 дождливых дней. Лето теплое. Июль самый жаркий месяц. Число дней в году со среднесуточной температурой выше +20 °C составляет 15 - 25, причем половина приходится на июль. Жаркие дни часто сменяются прохладными ночами, поэтому теплых ночей даже в июле очень мало. Обычно последний заморозок приходится на начало июня, а первый – на конец августа - начало сентября. В летний сезон выпадает почти половина годовой суммы осадков (до 200 мм и более).

Осенними месяцами являются сентябрь и октябрь. За лето земля прогревается, и сентябрь оказывается теплее мая, а октябрь теплее апреля. В сентябре часто на более или менее продолжительное время устанавливается теплая сухая погода со слабыми ветрами, так называемое бабье лето. Для осени, особенно в октябре, характерна ненастная погода. Становится холодно, идут дожди со снегом. Число дней с дождем за два осенних месяца на территории города насчитывается от 25 до 32. В сентябре возможны грозы.

На территории района господствующее направление ветров юго-западного и западного направления. Суховеи в районе не наблюдаются. Сумма температур, обилие света, количество и режим осадков создают благоприятные условия для произрастания зерновых, овощных, технических икормовых культур.

*2.2.Растительность*

Травостой отличается большим разнообразием типологического состава. На крутых южных и западных склонах увалов распространена наиболее остепененная растительность. По днищам логов распространены разнотравно-злаковые и злаково-разнотравные группировки. В долинах рек расположены ивово-черемуховые заросли. Травянистая растительность представлена и лугово-степным разнотравьем. Леса в основном березовые, осиново-березовые, пихтово-березовые и реже темнохвойные с разнотравно-злаковыми и разнотравно-осоковыми группировками травянистого покрова.

Широко распространены сосняки разнотравно-осочковые. Они занимают террасы рек и водоразделы. От большинства других сосняков разнотравно-осочковые отличаются более высокой производительностью. В древостоях, наряду с сосной, почти всегда есть береза. Наиболее сухие места обитания (вершины склонов, сопок, хребтов) заняты сосняками лишайниково-брусничными и бруснично-разнотравными.

Предгорья заняты светлохвойными лесами, светолюбивыми деревьями, которые образуют несколько разреженные «парковые» леса с подлеском из шиповника, спиреи и богаты разнотравьем.

Заболоченные луга расположены в поймах многочисленных речек, ручьев и озер. В травостое этих лугов преобладает разнотравно-осоковая растительность. Разнотравье отличается большим разнообразием.

Луговые степи наиболее богаты и красочны. Ярко цветущие прострелы, горошки, желтые лилии, гвоздики и многие другие сменяют друг друга с ранней весны до поздней осени. В общем, растительность Шарыповского района - типичная лесостепь.

*2.3.Рельеф*

В целом рельеф Шарыповского района представляет волнистую равнину и долину реки Урюп. По характеру рельефа территорию можно разделить на две, достаточно резко обособленных друг от друга части: степную равнинную и лесную горно-увалистую.

Степная часть характеризуется равнинным рельефом, который местами нарушается неглубокими повышениями и понижениями вытянутой формы, а также разбросанными кустарниками. Склоны оврагов имеют ассиметричное строение. Длинные пологие склоны оврагов часто переходят в шлейфы около русел рек.

Горно-холмистые места не очень высокие с уклоном местами до 8 - 9°. В понижениях есть заболоченные места.

*2.4.Гидрография*

Шарыповский район знаменит своими многочисленными озерами: Парное, Белое, Круглое, Линево и т.д. Самой крупной рекой является р. Урюп. Питание рек осуществляется в основном за счет талых снеговых вод и дождевых осадков, подземные воды имеют второстепенное значение.

Основной сток воды происходит в осеннее - летний период. Также имеются огромные запасы подземных вод. Они питают реки в зимний период, служат источником водоснабжения промышленных предприятий и коммунальных служб и даже являются производственным сырьем при различных процессах химического производства.

Подземные воды на водоразделах залегают на глубинах 10 - 50 м. Преобладают пресные грунтовые воды. Грунтовые воды в поймах рек находятся на небольшой глубине, что вызывает заболачивание притеррасной части района.

*2.5.Почвенный покров*

В Шарыповском районе широко распространены степи с обыкновенными черноземами в сочетании с выщелоченными и лугово-черноземными почвами, а также серые лесные.

Серые лесные почвы характеризуются слабой оподзоленностью, высоким содержанием гумуса и обменных оснований, слабокислой реакцией почвенного раствора и высокой гидролитической кислотностью. Темно-серые лесные почвы имеют второй гумусовый горизонт, который выделяется по основным химическим показателям и являются реликтом каких-то древних почв.

Различия в природных условиях отразились на формировании почвенного покрова. Все почвы делятся на горные и равнинные. В классификации равнинных почв выделено девять типов с последующим подразделением их на подтипы, роды и виды. В классификации горных почв выделено два типа: горные подзолистые и горные дерновые лесные.

*2.6.Геодезическая и картографическая изученность территории*

*г.Шарыпово*

По состоянию на 01.01.09 планово-картографические материалы имеются по всему городу.

С целью создания основы для автоматизированного ведения государственного земельного кадастра на территории города проводится инвентаризация земель, в результате которой выявляются неучтенные землепользователи и нерационально используемые земельные участки.

Качественное состояние земель оценивается на основании материалов почвенного обследования. Первичные почвенные обследования в масштабе 1:10000 – 1:25000 проведены на всей территории города, имеются доброкачественные почвенные материалы

В целях оценки естественных кормовых угодий необходимо иметь сведения о произрастающей растительности, для чего проводится их геоботаническое обследование.

**3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости в Шарыповском районе**

Первоочередным показателем для установления в итоге кадастровой стоимости является балл бонитета почв. В Шарыповском районе представлено достаточно множество почв. На моей карте (приложение 1) сельскохозяйственного угодья расположены четыре рабочих участка со следующими почвами: чернозем обыкновенный, чернозем обыкновенный выщелоченый, чернозем обыкновенный тяжелосуглинистий, темно-серая лесная почва, лугово-черноемная, лугово-черноземная оподзоленная, серая лесная, серая лесная среднесуглинистая и серая лесная тяжелосуглинистая почва. Расчет площадей разнообразия почв, я производила по палетке. Площадь в гектары переводила согласно масштабу карты. Масштаб карты составляет 1:10000. Все результаты вычисления я заносила в таблицу №1.

После вычисления площадей почв, мне необходимо было посчитать содержание гумуса, мощность гумусового горизонта и содержание фракций физической глины. Вычисления произвела с помощью пропорции, т.е.

Б1, = (Сг, ×100%)÷7%,

где

Б1– содержание гумуса в баллах,

Сг- содержание гумуса в процентах, %

100% и 7% - эталонные показатели для Красноярского края.

Б2= (Мгг×100%)÷0,5,

где

Б2– мощность гумусового горизонта в баллах,

Мгг – мощность гумусового горизонта в процентах, %

0,5 – эталонный показатель для Красноярского края, м.

Б3, = (Сффг, ×100%)÷50 %,

где

Б3 – содержание фракций физической глины в баллах,

Сффг – содержание фракций физической глины, %

50% - эталонный показатель для Красноярского края.

После вычисления всех трех показателей, для каждой из видов почв, необходимо рассчитать балл бонитета. Рассчитываем его по формуле :

Бсг= 3√Б1× Б2× Б3.

Балл бонитета рассчитывается для каждой почвы по всем четырем рабочим участкам. Результаты вычислений приведены в таблице №1 «Бонитировка почв по их свойствам».

Таблица №1. Бонитировка почв по их свойствам.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа почв | Площадь почв, Га | Содержание гумуса | | Мощность гумусового горизонта | | Содержание фракций физической глины | | Балл бонитета |
| % | балл | % | балл | % | балл |
| 1 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| чернозем обыкновенный | 6,5 | 6,5 | 92,86 | 0,42 | 84,0 | 45 | 90,0 | 88,87 |
| чернозем обыкновенный выщ. | 7,25 | 6,8 | 97,14 | 0,45 | 90,0 | 47 | 94,0 | 93,67 |
| темно – серая лесная | 3,62 | 7,0 | 100,0 | 0,30 | 60,0 | 48 | 96,0 | 83,20 |
| 2 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| темно – серая лесная | 4,4 | 7,0 | 100,0 | 0,30 | 60,0 | 48 | 96,0 | 83,20 |
| серая лесная суглинистая | 7,98 | 4,0 | 57,14 | 0,30 | 60,0 | 37 | 74,0 | 63,31 |
| серая лесная тяжелосуглинистая | 5,5 | 4,5 | 64,28 | 0,32 | 64,0 | 50 | 100,0 | 74,37 |
| чернозем обыкновенный | 2,87 | 6,5 | 92,86 | 0,42 | 84,0 | 45 | 90,0 | 88,87 |
| 3 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| чернозем обыкновенный тяжелосуг. | 5,55 | 7,0 | 100,0 | 0,47 | 94,0 | 50 | 100,0 | 97,96 |
| чернозем обыкновенный | 4,75 | 6,5 | 92,86 | 0,42 | 84,0 | 45 | 90,0 | 88,87 |
| лугово – черноземная оподзоленная | 4,45 | 6,2 | 88,57 | 0,45 | 90,0 | 25 | 50,0 | 73,59 |
| 4 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| лугово – черноземная | 4,43 | 5,8 | 82,85 | 0,42 | 84,0 | 25 | 50,0 | 70,34 |
| серая лесная | 3,5 | 3,9 | 55,71 | 0,33 | 66,0 | 30 | 60,0 | 60,42 |
| Итого: | 60,8 |  |  |  |  |  |  | 62,11 |

После расчета таблицы первой необходимо рассчитать корректированный балл бонитета почв – это таблица №2.Данный по исходным данным для почв коэффициент оценки pH перемножается на каждый соответствующий почве другой коэффициент оценки : оглеение, солонцеватости, карбонатности, солончаковатости и щебнистости. В результате операции умножения мы получаем общий коэффициент, который умножаем на балл бонитета для каждой из почв, рассчитанный в первой таблице. Получаем в итоге корректированный балл бонитета почв. В дальнейшем будем его использовать в таблице №3.

Таблица №2. Расчет корректировочного балла бонитета почв.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование почвенной разновидности | Коэффициент оценки | | | | | | Общий коэффициент | Корректировочный балл бонитета почв |
| рН | Оглеения | Солонцеватости | Карбонатности | Солончаковатости | Щебнистости |
| 1 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| чернозем обыкновенный | 0,95 |  |  |  | 0,90 |  | 0,885 | 75,98 |
| чернозем обыкновенный выщ. | 0,95 |  |  |  | 0,90 |  | 0,855 | 80,09 |
| темно – серая лесная | 0,80 |  | 0,70 |  |  |  | 0,56 | 46,59 |
| 2 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| темно – серая лесная | 0,80 |  | 0,70 |  |  |  | 0,56 | 46,59 |
| серая лесная суглинистая | 0,80 |  |  | 0,75 |  |  | 0,60 | 37,99 |
| серая лесная тяжелосуглинистая | 0,85 |  |  | 0,80 |  |  | 0,68 | 50,57 |
| чернозем обыкновенный | 0,90 |  |  |  | 0,85 |  | 0,808 | 70,81 |
| 3 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| чернозем обыкновенный тяжелосуг. | 0,97 |  |  |  | 0,90 |  | 0,873 | 85,52 |
| чернозем обыкновенный | 0,95 |  |  |  | 0,85 |  | 0,808 | 71,81 |
| лугово – черноземная оподзоленная | 1,0 | 0,84 |  |  |  |  | 0,84 | 61,82 |
| 4 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | | | | | |
| лугово – черноземная | 1,15 |  |  |  |  | 0,97 | 1,116 | 78,50 |
| серая лесная | 0,75 |  | 0,65 |  |  |  | 0,486 | 29,36 |

Корректированный балл бонитета был необходим нам для вычисления средневзвешенного балла бонитета по объекту оценки. В этой таблице, мы площадь почвы перемножаем на балл бонитета почвы в результате получаем балл бонитета объекта оценки.

Бi=

Таблица №3. Расчет средневзвешенного балла бонитета по объекту оценки.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа почв | Площадь почвы, Га (Sij) | Балл бонитета почвы (Бij) | Бij×Sij | Балл бонитета объекта оценки:  Бi= |
| 1 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | |
| чернозем обыкновенный | 6,5 | 75,98 | 493,871 | 71,52 |
| чернозем обыкновенный выщ. | 7,25 | 80,09 | 580,653 |
| темно – серая лесная | 3,62 | 46,59 | 167,724 |
| Итог по объекту: | 17,37 |  |  |  |
| 2 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | |
| темно – серая лесная | 4,4 | 46,59 | 204,996 | 47,83 |
| серая лесная суглинистая | 7,98 | 37,99 | 303,160 |
| серая лесная тяжелосуглинистая | 5,5 | 50,57 | 278,135 |
| чернозем обыкновенный | 2,87 | 71,81 | 206,095 |
| Итог по объекту: | 20,75 |  |  |  |
| 3 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | |
| чернозем обыкновенный тяжелосуг. | 5,55 | 85,52 | 474,636 | 73,95 |
| чернозем обыкновенный | 4,75 | 71,81 | 341,097 |
| лугово – черноземная оподзоленная | 4,45 | 61,82 | 275,099 |
| Итог по объекту: | 14,75 |  |  |  |
| 4 РАБОЧИЙ УЧАСТОК | | | | |
| лугово – черноземная | 4,43 | 78,50 | 347,755 | 56,81 |
| серая лесная | 3,5 | 29,36 | 102,76 |
| Итог по объекту: | 7,93 |  |  |
| Итог по всему объекту | 60,8 |  |  | 62,11 |

Итоговый балл бонитета по объекту оценки в результате расчетов получился равным 62, 11. В дальнейшем он будет использоваться для расчетов в таблице №10.

После мы рассчитываем таблицу №5 «Оценка энергоемкости почв». Результаты вычисления балла энергоемкости в данной таблице в дальнейшем будут использованы для вычисления индекса технологических свойств.

Балл энергоемкости в зависимости от удельного сопротивления почв плугу определяется по формуле :

Бэп = 49,2 × 4,12 с,

где

Бэп – балл энергоемкости почв,

С – удельное сопротивление почв плугу.

Рассчитать удельное сопротивление почв плугу можно по следующей формуле:

Со=∑СySi : ∑Si,

где

Со – удельное сопротивление почв плугу,

∑СySi – суммарное произведение коэффициентов сопротивления на площадь почвы на рабочем участке,

∑Si – суммарная площадь всех видов почв по рабочему участку.

Таблица №5. Оценка энергоемкости почв.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь поля, Га | Площадь, удельное сопротивление плугу, кгс/см2 | | | | | | | | | Со=∑СySi : ∑Si | Балл энергоемкости, Бэп |
| Серая лесная тяжелосуглинистая | Темно – серая лесная | Серая лесная среднесуглинистая | Серая – лесная | Чернозем обыкновенный | Чернозем обыкновенный выщелоченный | Чернозем обыкновенный тяжелосуглинистый | Лугово – черноземные | Лугово – черноземная оподзоленная |
| 0,47 | 0,58 | 0,45 | 0,43 | 0,55 | 0,53 | 0,57 | 0,52 | 0,50 |
| 17,37 |  | 3,62 |  |  | 6,5 | 7,25 |  |  |  | 0,55 | 110 |
| 20,75 | 5,5 | 4,4 | 7,98 |  | 2,87 |  |  |  |  | 0,50 | 100 |
| 14,75 |  |  |  |  | 4,75 |  | 5,55 |  | 4,45 | 0,54 | 108 |
| 7,93 |  |  |  | 3,5 |  |  |  | 4,43 |  | 0,48 | 96 |

Часто балл энергоемкости вычисляется простым способом, умножением показателей удельного сопротивления на 200. Данный метод расчета я применила и в своем курсовом проекте.

Следующим действием стало вычисление оценки контурности полей. Результаты вычислений занесены в таблицу №6. В этой таблице итоговым результатом, который в дальнейшем будет использоваться является расчетный балл контурности полей.

На моей карте представлены четыре рабочих участка с трапецивидной формой и обработкой почвы вдоль горизонталей. Согласно масштабу карты я вычислила ширину участка вдоль и поперек, а также ширину участком вдоль и поперек, с учетом внутрипольных вкраплений. После рассчитала балл контурности при обработке вдоль и поперек по формулам.

- Бквд=102,5×0,9945Швд

- Бкп=102,5×0,9945Шп, где Швд и Шп – ширина участка вдоль и поперек

Таблица №6. Оценка контурности полей.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь рабочего участка, Га | Ширина участка вдоль, м | С учетом внутрипольных участков, препятствий | Ширина участка поперек, м | С учетом внутрипольных участков, препятствий | Условная ширина при обработке вдоль (Швд), м/Га | Балл контурности при обработке вдоль Бквд=102,5×0,9945Швд | Условная ширина при обработке поперек (Шп), м/Га | Балл контурности при обработке поперек Бкп=102,5×0,9945Шп | Расчетный балл контурности Бк=(2×Бквд+Бкп)/3 | Бкi×Si |
| 17,37 | 340 | 340 | 580 | 580 | 19,57 | 90,53 | 33,39 | 85,2 | 88,75 | 1541,59 |
| 20,75 | 360 | 360 | 780 | 780 | 17,35 | 93,70 | 37,59 | 84,21 | 90,54 | 1878,71 |
| 17,75 | 500 | 120  110 | 670 | 150  200 | 49,49 | 70 | 69,15 | 70,32 | 70,11 | 1034,12 |
| 7,93 | 280 | 50 | 440 | 90 | 41,61 | 82,1 | 66,83 | 72,53 | 78,91 | 625,76 |

Расчетный балл контурности рассчитывается по формуле :

Бк=(2×Бквд+Бкп)/3, где Бквд и Бкп – балл контурности вдоль и поперек.

Следующей таблице в моем курсовом будет «Определение интегрального показателя технологических свойств объекта кадастровой оценки».

В этой таблице в качестве показателей помимо уже рассчитанных ранее балла энергоемкости и балла контурности, рассчитываются также коэффициент каменистости и коэффициент рельефа.

Каменистость пашни влияет на производительность полевых механизированных агрегатов. Вычисляется по формуле:

Кк=1,00+0,002×Vк+0,00004×Vк2, где Vк – количество камней в 25-сантиметровом слое.

На пашне, которую использую я для расчетов камне не обнаружено, следовательно коэффициент равен 1.

Так же рассчитывается коэффициент рельефа по формуле:

Кр = 1,00 + 0,004 ×Г+ 0,003×Г2, где Г – градус угла склона.

Данный коэффициент можно вычислить по шкале оценки рельефа. Вся площадь пашни на карте расположена в пределах от 1 до 5 градусов.

Для расчета интегрального показателя технологических свойств (Ит) нам необходимо так же знать урожайность, затраты, зависящие от технологических свойств участка и затраты зависящие от продуктивности. Урожайность по Шарыповскому району равна 20 ц.к.ед., затраты, затраты , зависящие от продуктивности Д(зу) – 0, 27, затраты, зависящие от технологических свойств участка Д(зт) – 0,30 и затраты, зависящие от энергоемкости почв Д(зэ) – 0,09.

Таблица №8. Определение интегрального показателя технологических свойств объекта кадастровой оценки.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь рабочего участка, Га | Балл энергоемкости, Бэпi | Коэффициент каменистости, Ккi | Коэффициент рельефа, Кpi | Балл контурности, Бкi | Интегральный показатель технологических свойств, Нтi | Индекс технологических свойств, Ито |
| 17,37 | 110 | 1,00 | 1,02 | 88,75 | 1,18 | 11750,145 |
| 20,75 | 100 | 1,00 | 1,02 | 90,54 | 1,20 | 12190,305 |
| 14,75 | 108 | 1,00 | 1,05 | 70,11 | 1,51 | 12005,216 |
| 7,93 | 96 | 1,00 | 1,05 | 72,53 | 1,41 | 10308,544 |
|  |  |  |  |  |  | 1,31 |

Рассчитываем индекс технологических свойств Ит по формуле:

Ит = (Д(зэ)× Бэп + (Д(зт) - Д(зэ))×100× Кр× Кк)÷ Д(зт)×Бк.

После считаем Ито - индекс технологических свойств, путем перемножения балла энергоемкости, коэффициента каменистости, коэффициента рельефа, балла контурности и интегрального показателя технологических свойств. Расчеты данной таблицы нам так же понадобятся для таблицы № 10.

Следующей рассчитанной таблицей, будет таблица №9 «Определение эквивалентного расстояния внутрихозяйственных перевозок». В этой таблице мы определяем эквивалентное расстояние для перевозки следующих грузов :картофеля, молока и шерсти. С помощью коэффициентов перевода по классам мы переводим объемы вида продукции в эквивалентные грузы, находим их итоговую сумму.

Далее рассчитываем объем вида продукции в общем объеме. Для этого необходимо объем эквивалентного груза разделить на общий эквивалентный объем грузов.

После считаем расстояние по группам дорог в натуральных и эквивалентных величинах, так же с помощью коэффициентов перевода.

Рассчитав все значения приступаем к вычислению эквивалентного расстояния, ищем его по формуле :

Эрj=(∑Гj ×Kj+ (Р1+Р2×Д2+Р3×Д3))÷ ∑Гj ×Kj , где

K и Д –коэффициенты перевода в эквивалентные грузы и величины,

Гj – объем реализованной хозяйством продукции,

Р1 - расстояние перевозки реализованного продукта,

Эрj –эквивалентное расстояние.

Таблица №9. Определение эквивалентного расстояния внутрихозяйственных перевозок.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование продукта | Объем j-того вида продукта, Гi, т | Объем продукции в эквивалентных грузах Гi×Kj, коэффициент в эквивалентные грузы | | | | | | Объем j-того вида продукции в общем объеме | Расстояние до пунктов реализации, км | Расстояние по группам дорог в натуральных и эквивалентных величинах | | | | | | Эквивалентное расстояние Эрj, км |
| I класс грузов К1=1 | | II класс грузов К2=1,25 | | III класс грузов К3=1,67 | | I группа D1=1 | | II группа D2=1,5 | | III группа D3=2,5 | |
| Г1j | Г1j×K1 | Г2j | Г2j×K2 | Г3j | Г3j×K3 | P1j | P1j×D1 | P2j | P2j×D2 | P3j | P3j×D3 |
| картофель | 350,7 | 350,7 | 350,7 |  |  |  |  | 0,4114 | 35 | 30 | 30 | 5 | 7,5 | 0 | 0 | 15,73 |
| молоко | 400,0 |  |  | 400,0 | 500,0 |  |  | 0,5866 | 35 | 30 | 30 | 5 | 7,5 | 0 | 0 | 22,00 |
| шерсть | 1,03 |  |  |  |  | 1,03 | 1,72 | 0,0020 | 35 | 30 | 30 | 5 | 7,5 | 0 | 0 | 0,08 |
| Итого: | 751,73 |  | 350,7 |  | 500,0 |  | 1,72 | 1 | 35 | 30 | 30 | 5 | 7,5 | 0 | 0 | 37,51 |
| 852,42 | | | | | | | | 37,51 | | | | | | | | |

Общее эквивалентное расстояние получилось равным 37,51 км.

Итоговой таблицей по моей курсовой работе будет являться таблица №10 «Определение расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий».

В данной таблице мы вычислили итоговую кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий, используя коэффициенты посчитанные нами в предыдущих таблицах.

Для расчета оценочных показателей объекта оценки использовали так же базовые показатели.

Все формулы для расчета приведены в самой таблице.

Таблица №10. Определение расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателей | Оценочные показатели | |
| Базовые | Объекта оценки |
| 1 | 2 | 3 |
| Дифференциальный рентный доход по плодородию почв | | |
| 1. Балл бонитета с. – х. угодий (Бо, Бi) | 73 | 62,11 |
| 2. Продуктивность, руб./га (Bo, Bi) | 2655 | 2259 |
| 3. Доля затрат, зависящих от продуктивности |  | 0,27 |
| 4. Затраты на использование с. – х. угодий, руб./га (Зо) | 2139 |  |
| 5. Зi=2139×(1-0,27)+2139×0,27×(62,11÷73) |  | 2052,84 |
| 6. Цена производства, ЦПо=2139×1,07 | 2289 |  |
| 7. ЦПi=2052,84×1,07 |  | 2196,54 |
| 8. Дифференциальный рентный доход, руб./га  (Bo - ЦПо )= 2655-2289 | 366 |  |
| 9. (Bi - ЦПi) = 2259 – 2196, 54 |  | 62,46 |
| Дифференциальный рентный доход, обусловленный технологическими свойствами земель | | |
| 1. Индекс технологических свойств (ИТо, ИТi) | 1,18 | 1,31 |
| 2. Доля затрат, зависящих от технологических свойств (Дзт) |  | 0,30 |
| 3. Дифференциальный рентный доход, руб./га  ∆РТо=2139×1,07×0,30×(1 – 1,18÷1,18) | 0 |  |
| 4. ∆РТi=2139×1,07×0,30×(1 – 1,18÷1,31) |  | 68,14 |
| Дифференциальный рентный доход, обусловленный местоположением земель | | |
| 1. Внутрихозяйственная удаленность земель, (Эo, Эi) | 56 | 37,51 |
| 2. Грузоемкость земель (Гo, Гj), экв.т/га | 0,70 | 0,6 |
| 3. Затраты на перевозку груза на 1 км, (То), руб./т | 3,0 |  |
| 4. Дифференциальный рентный доход, руб./га  ∆РМо=(56×0,70 - 56×0,70)×1,07×3,0 | 0 |  |
| 5. ∆РМi=(56×0,70 – 37,51×0,60)×1,07×3,0 |  | 53,59 |
| Дифференциальный рентный доход по трем факторам | | |
| 1.ДРо = 366+0+0 | 366 |  |
| 2. ДРi = 62,46+68,14+53,59 |  | 184,15 |
| Расчетный рентный доход | | |
| 1.РРо= 366+26 | 392 |  |
| 2. РРi= 184,19+26 |  | 210,19 |
| Кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий | | |
| 1.КСо= 392×33 | 12936 |  |
| 2. КСi= 210,19×33 |  | 6936,27 |

По данной таблице можно сделать выводы, что исходя из всего рассчитанного ранее дифференциальный рентный доход получился равным 184,19, расчетный рентный доход – 210,19 и кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий площадью 60, 8 га равна значению в 6936,27.

**Заключение**

Согласно оп Земельному Кодексу РФ, государственная кадастровая оценка земель, проводится для установления кадастровой стоимости земли, за исключением случая, когда кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости земельного участка.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится по определенной методике, в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации методологических подходов оценки различных категорий земель. Вне черты городских и сельских поселений государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель – это рентный показатель. В своем курсовом проекте, я произвела расчеты кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, предварительно рассчитав показатели влияющие на ее итоговую величину. Основными показателями для ее расчета являются : балл бонитета угодий, дифференциальный рентный доход, дифференциальный рентный доход, обусловленный технологическими свойствами земель, дифференциальный рентный доход, обусловленный местоположением земель и расчетный рентный доход.

Кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий в моей курсовой работе получилась равной 6936, 27. Стоимость сравнительно не велика, так как и площадь сельскохозяйственных угодий составляет 60,8 га.

Кадастровая оценка устанавливается для определения в дальнейшем налоговых платежей, арендной платы, рыночной стоимости и т.д. Следовательно можно сделать вывод, что кадастровая оценка земель является одном из наиболее важных компонентов поступления платежей в казну.

**Список используемой литературы**

1. Лютых Ю.А., Мамонтова С.А., Методические указания «Государственная регистрация, учет и оценка земель. Часть 2. Государственная оценка земель сельскохозяйственного назначения», Красноярск, 2007г.,
2. [Приказ Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445](http://rosreestr.ru/document/legislation/1234685/) «Об утверждении новых Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.»,
3. Земельный Кодекс РФ, ст. 66, по состоянию на 15 июня 2009 г.,
4. Википедия города Шарыпово, http://ru.wikipedia.org/wiki/
5. Техническое задание на выполнение работ по землеустройству в Шарыповском районе.

**Приложения**