

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Самарская государственная сельскохозяйственная академия»

ИННОВАЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

**Сборник научных трудов
Межвузовской научно-практической конференции**

20 января 2017 г.

Кинель 2017

УДК 333с05:630
ББК 65.9(2)32-5:40
И-66

И-66 Инновационное развитие землеустройства : сб. науч. тр. – Кинель : РИО СГСХА, 2017. – 305 с.

Сборник содержит материалы экспериментальных и производственных исследований по проблемам землеустройства, правового регулирования земельных отношений, мониторинга земель и геоинформационного обеспечения, охраны окружающей среды и почв, экологии и рекультивации земель. В издание включены научные труды преподавателей, аспирантов, соискателей, магистров, студентов вузов России.

Представляет интерес для специалистов и руководителей предприятий, научных и научно-педагогических работников, бакалавров, магистров, студентов, аспирантов.

Авторы опубликованных статей несут ответственность за патентную чистоту, достоверность и точность приведенных фактов, цитат, экономико-статистических данных, собственных имен и прочих сведений, а также за разглашение данных, не подлежащих открытой публикации. Статьи приводятся в авторской редакции.

УДК 333с05:630
ББК 65.9(2)32-5:40

© ФГБОУ ВО Самарская ГСХА, 2017

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

УДК 347.235

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ МНОГОЛЕТНИХ НАСАЖДЕНИЙ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Жичкин К. А., канд. экон. наук, доцент ФГБОУ ВО Самарская ГСХА.

Жичкина Л. Н., канд. биол. наук, ФГБОУ ВО Самарская ГСХА.

Ключевые слова: многолетние насаждения, кадастровая оценка, фактор расстояния, удельный доход, рента.

В статье рассмотрена методика определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, используемых под многолетними насаждениями, примененная при государственной оценке 2011 г.

В настоящей оценке к земельным участкам второго вида разрешенного использования относятся земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса [1].

В Самарской области многолетние насаждения представлены сравнительно небольшими площадями промышленных садов и ягодников. На рынке недвижимости предложение подобных объектов полностью отсутствует, и оценить рыночную стоимость сравнительным подходом не представляется возможным.

В этом случае можно рассмотреть формирование рыночной стоимости таких земель с двух точек зрения: с элементами затратного подхода, аналогичного принципу расчета земель третьего и четвертого вида разрешенного использования; с помощью доходного подхода [2].

Оценивать земельные участки с разрешенным использованием под плодово-ягодные сады по аналогии с первым видом разрешенного использования можно в следующем порядке: определение удельной урожайности; определение цены продукции (укрупнено); определение удельных затрат на возделывание культур и поддержание плодородия земли; расчет удельного дохода; расчет удельного показателя ренты (доход за минусом затрат и прибыли предпринимателя); расчет удельного показателя кадастровой стоимости земли под многолетними посадками; расчет кадастровой стоимости участков.

Общая формула расчета стоимости земли под плодовым садом (УК):

$$УК = Д / K_o,$$

где K_o – коэффициент капитализации.

$$Д = У \cdot Ц - З_a - П_{np},$$

где $Д$ – это чистый доход по культуре;

$У$ – урожайность культуры за период полного плодоношения;

$Ц$ – цена за культуру;

$З_a$ – затраты на выращивание и сбор урожая в течение всего срока экономической жизни;

$П_{np}$ – средняя прибыль предпринимателя в сельскохозяйственной отрасли.

При оценке земли под многолетние посадки необходимо учитывать временной фактор, который отражает достаточно большой период затрат, некомпенсированных производством продукции. Например, современные яблоневые сады имеют срок экономической жизни 15-18 лет, из которых 4-6 лет уходит на достижение деревьями полного плодоношения, а несколько последних лет этого срока характеризуются снижением урожайности относительно максимальной. После завершения экономического цикла этого сада происходит либо пе-