

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ
от 20 сентября 2010 г. N 445

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Во исполнение пункта 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. N 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 16, ст. 1709; 2006, N 16, ст. 1744; N 52, ст. 5587; 2007, N 39, ст. 4668), приказываю:

Утвердить прилагаемые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Министр
Э.С.НАБИУЛЛИНА

Утверждены
Приказом Минэкономразвития России
от 20.09.2010 N 445

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

I. Общие положения

1.1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (далее - Методические указания) разработаны в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. N 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 16, ст. 1709; 2006, N 16, ст. 1744; N 52, ст. 5587; 2007, N 39, ст. 4668).

1.2. Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в границах которых расположены земли следующих видов использования:

1.2.1. 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.

1.2.2. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

1.2.3. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

1.2.4. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.

1.2.5. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.

1.2.6. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1.3 настоящих Методических указаний.

1.3. Методические указания не применяются для государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений.

1.4. Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории субъекта Российской Федерации.

1.5. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, указанных в пункте 1.2 настоящих Методических указаний, осуществляется в следующем порядке:

1.5.1. Формирование Перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

1.5.2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1.5.3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

2.1. Формирование Перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

2.1.1. Перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января года проведения работ.

2.1.2. Указанный перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории; не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

2.2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний

2.2.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них;

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 валовый 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 валовый 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.

2.2.2. Перечень почвенных разновидностей, перечень культур, нормативная урожайность каждой сельскохозяйственной культуры определяются на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического районирования территории субъекта Российской Федерации.

2.2.3. Площади почвенных разновидностей в составе земельного участка определяются путем соотнесения границ почвенных разновидностей, устанавливаемых на основе почвенных карт, и границ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, устанавливаемых на основе данных Государственного земельного кадастра.

2.2.4. Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель, на условиях самовывоза.

2.2.5. Удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур определяются на основе технологических карт и среднегодовых рыночных цен, исходя из анализа среднегодовых рыночных цен, сложившихся за трех - пятилетний период, предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель.

2.2.6. Размер прибыли предпринимателя определяется оценщиком на основе статистических данных о распределении прибыли между правообладателем земель

сельскохозяйственного назначения и предпринимателем по отрасли в соответствующем субъекте Российской Федерации.

2.2.7. Коэффициент капитализации определяется на основе среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. При отсутствии данных показателей коэффициент капитализации определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе природно-климатические, земледельческие, локальные риски.

2.3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний

2.3.1. Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, принимаются равными удельным показателям рыночной стоимости этих земель, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.4. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний

2.4.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, предполагает следующую последовательность действий:

группировка земельных участков, в границах которых расположены эти земли;

определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;

определение рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, в составе эталонного земельного участка;

расчет удельных показателей кадастровой стоимости этих земель.

2.4.2. Группировка земельных участков проводится на уровне субъекта Российской Федерации и предполагает следующую последовательность действий:

определение перечня факторов стоимости земельных участков для субъекта Российской Федерации;

описание земельных участков в разрезе факторов стоимости;

объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

2.4.3. Определение эталонного земельного участка предполагает выделение в составе каждой группы земельного участка, обладающего в разрезе факторов стоимости характеристиками, находящимися в модальном интервале (интервале наиболее часто встречающихся значений).

2.4.4. Определение рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, в составе эталонного земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.4.5. Определение удельных показателей рыночной стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, в составе эталонного земельного участка осуществляется путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их площадь.

2.4.6. Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, устанавливаются равными рыночной стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади (удельным показателям рыночной стоимости) земель в составе эталонного земельного участка соответствующей группы.

2.5. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.4 настоящих Методических указаний

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.4 настоящих Методических указаний, осуществляется в порядке, установленном пунктом 2.3 настоящих Методических указаний.

2.6. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.5 настоящих Методических указаний

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанные в подпункте 1.2.5 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда.

2.7. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.6 настоящих Методических указаний

Удельные показатели кадастровой стоимости земель, указанных в подпункте 1.2.6 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, указанного в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний.

2.8. Определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены земли, указанные в подпунктах 1.2.1 - 1.2.6 настоящих Методических указаний

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпунктах 1.2.1 - 1.2.6 настоящих Методических указаний, и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.
