

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Омский государственный аграрный университет» им. П.А. Столыпина  
(ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина)

Кафедра кадастра и оценки недвижимости

ИЛЛЮСТРАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ К ЛЕКЦИЯМ  
по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА  
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  
Методическое и технологическое обеспечение оценки

**Махт В.А.**, канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой  
кадастра и оценки недвижимости, профессор Омского  
государственного аграрного университета, заслуженный  
землеустроитель Российской Федерации

**Осинцева Н.В.**, канд. экон. наук, старший преподаватель  
кафедры кадастра и оценки недвижимости, эксперт  
саморегулируемой организации оценщиков, признанный  
европейский оценщик

г. Омск - 2014



## Земельный кодекс Российской Федерации (2001 г.)

Ст.65. Использование земли в Российской Федерации является платным;

Формами платы за использование земли являются: земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата;

Для целей налогообложения и в иных случаях устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

**Земли сельскохозяйственного назначения** – это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей

(ст.77 Земельного кодекса)



## **Федеральный закон № 141 от 29.11.2004 г. «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ»**

Объект налогообложения – земельный участок;

Налоговая база – кадастровая стоимость земельных участков;

Ставки не могут превышать: **0,3%**

- земли сельскохозяйственного назначения ;
- земли в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;
- предоставленные для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства.

**1,5%**

- в отношении прочих земельных участков.



## **Основные документы по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения:**



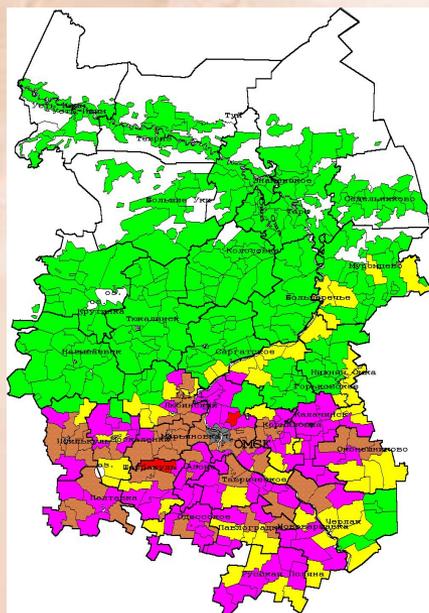
Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 4.07.2005 г. №145



Технические указания по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации

## Цель ГКОЗ сельскохозяйственного назначения:

Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения для обоснования земельного налога и иных целей, установленных законодательством



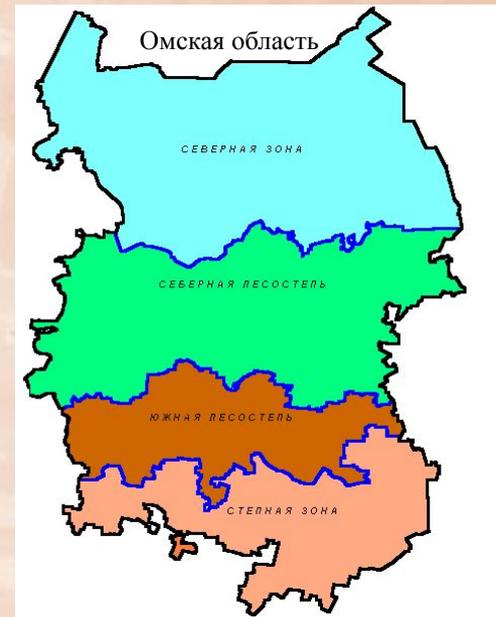
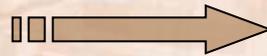
**Объект** – земли сельскохозяйственного назначения в границах административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц

**Предмет** - значение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения объектов кадастровой оценки

# Подразделения территории:

## Земельно-оценочное районирование:

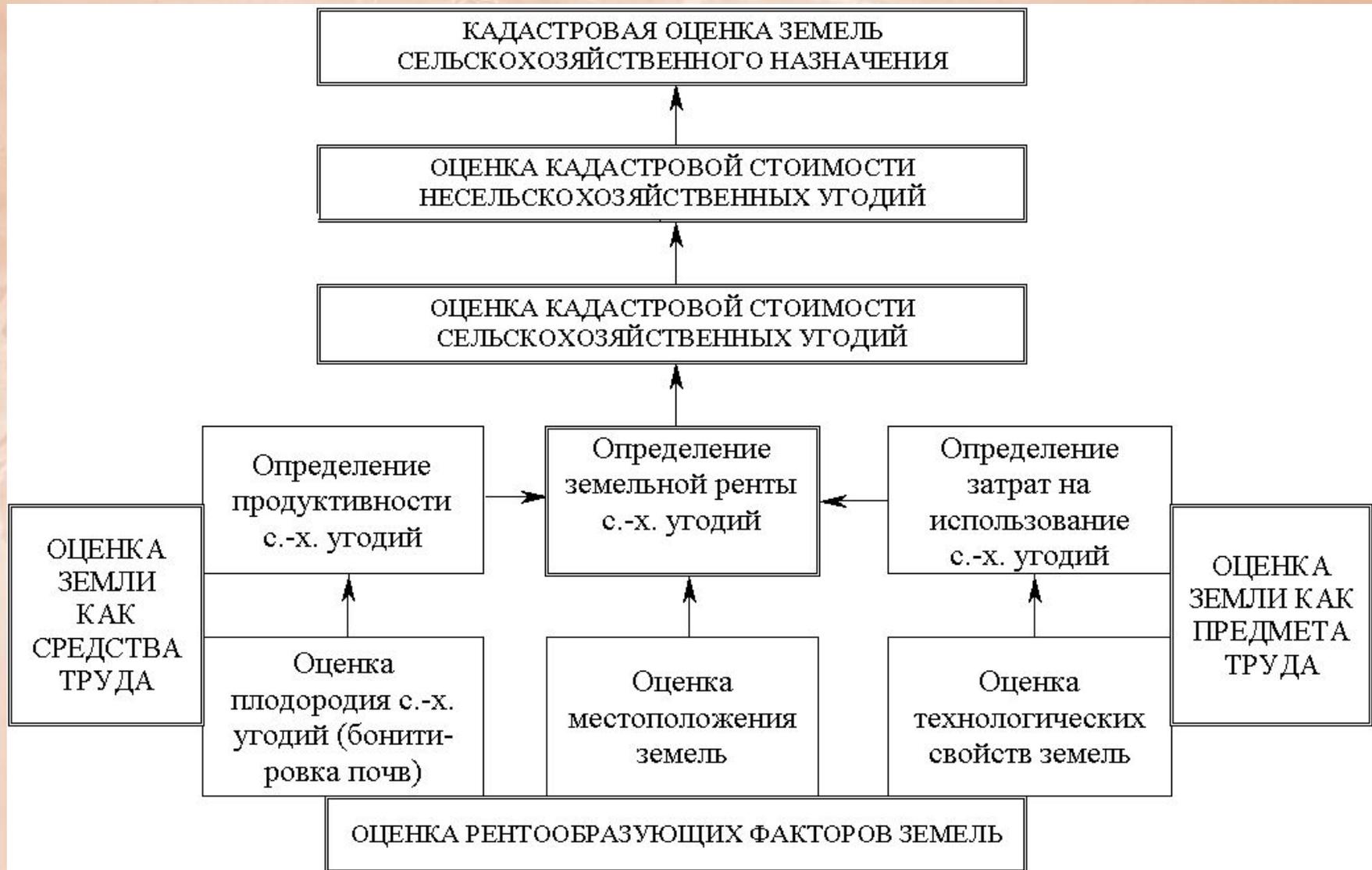
- земельно-оценочные районы (зоны)



## Административное деление территории:

субъект РФ,  
административный район,  
сельское поселение

# Схема кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

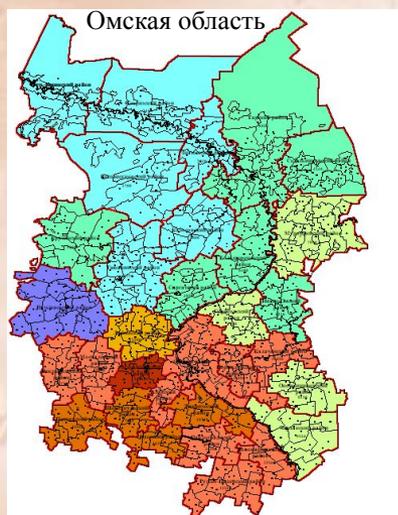
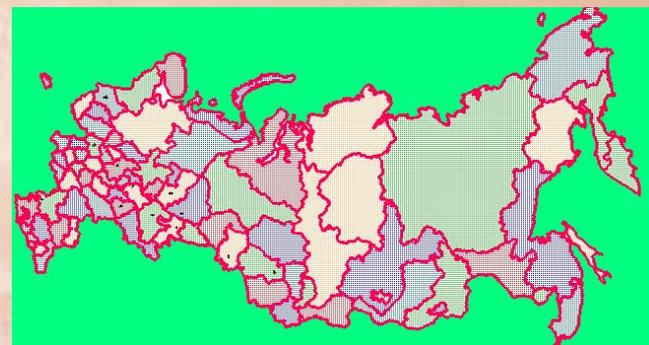


# Группировка земель сельскохозяйственного назначения

1. Сельскохозяйственные угодья
2. 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
3. Земли под замкнутыми водоемами
4. Земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезащитных лесополос), болотами, нарушенные земли
5. 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
6. Земли, пригодные под оленьи пастбища

## Этапы ГКО сельскохозяйственных угодий:

**I этап** (межрегиональная) – оценка сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации



**II этап** – кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации.

**!** Сельскохозяйственные угодья оцениваются по их качеству и местоположению как производственный ресурс независимо от фактического видового использования под пашню или кормовые угодья

## **І этап ГКО сельскохозяйственных угодий – межрегиональная оценка:**

**Цель І этапа** – разработка нормативов продуктивности, затрат, земельной ренты и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РФ и земельно-оценочным районам

**Базовые показатели, предоставляемые субъектам РФ  
Роснедвижимостью:**

- Оценочная продуктивность, ц к.ед./га, руб./га;
- Оценочные затраты, руб./га;
- Цена производства валовой продукции, руб./га;
- Земельная рента, руб./га;
- Кадастровая стоимость, руб./га.

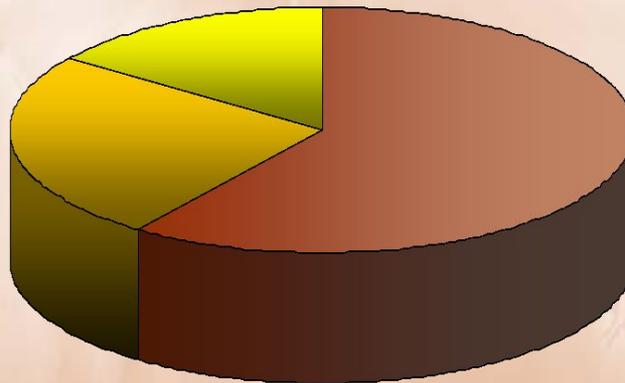
## **II этап – ГКО сельскохозяйственных угодий внутри субъекта РФ:**

**Задача II этапа** - дифференциация базовых нормативов ГКО сельскохозяйственных угодий внутри субъекта РФ по землевладениям (землепользователям) согласно индивидуальным рентообразующим факторам сельскохозяйственных угодий - плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению земель

**Местоположение**

**Плодородие**

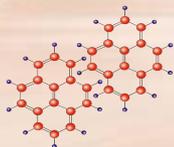
**Технологические  
свойства**



# Рентообразующие факторы:

№ п/п	Рентообразующий фактор	Показатель оценки
1.	Плодородие почв	Балл плодородия (бонитета) почв
2.	Технологические свойства участка	Индекс технологических свойств
3.	Местоположение земель	Удаленность, экв.км

**Балл плодородия почвы** – показатель сравнительного природного плодородия по свойствам самих почв



- мощность органогенного горизонта
- содержание гумуса
- гранулометрический состав
- кислотность (щелочность) pH
- негативные свойства почв (засоленность, гидроморфность, эродированность)

**Оценка технологических свойств** – оценка земель с учетом влияния следующих факторов затрат:



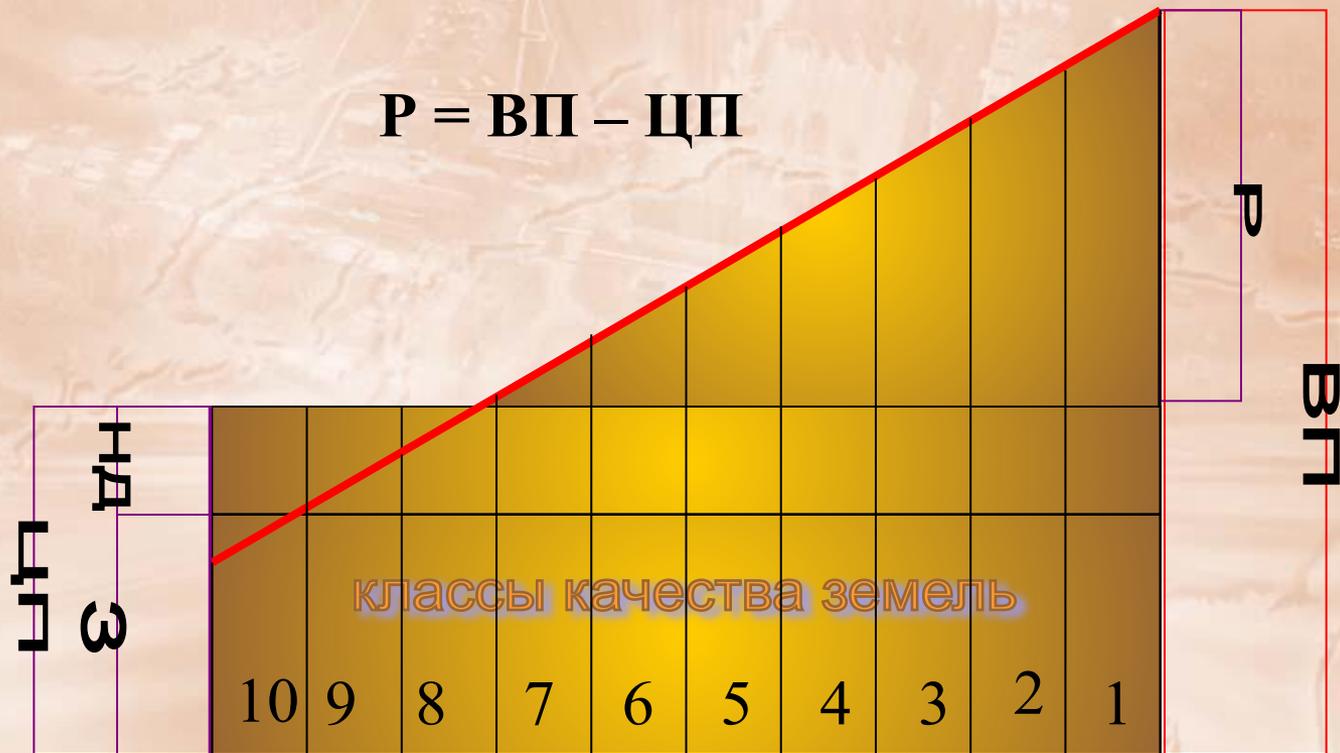
- энергоемкость почв
- контурность полей
- рельеф
- каменистость
- внутривладельческая удаленность полей

**Местоположение объекта кадастровой оценки** – характеристика объекта оценки по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения промышленными товарами с учетом транспортных условий грузоперевозок.

- качество дорог и расстояние грузоперевозок
- объемы и классы грузов



# Схема формирования земельной ренты:



**ВП** – валовая  
продукция,

**З** – затраты,

**НД** – норматив  
доходности,

**ЦП** – цена  
производства,

**R** – рента

**Расчетная земельная рента =  
Дифференциальная + Абсолютная**

---

**Дифференциальная земельная рента =**

$$P_{\pi i} + P_{\tau i} + P_{\mu i}$$

Сумма земельных рент, обусловленных  
плодородием почв, технологическими свойствами и  
местоположением

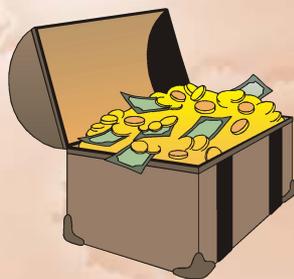
---

**Кадастровая стоимость =**

**Расчетная земельная рента**

**X**

**Срок капитализации**



**Шкала дифференциальной земельной ренты  
сельскохозяйственных угодий степной зоны Омской области за 2000 год, руб./га**

Удаленность земель – эквивалентное расстояние, км							Балл бони- тета почв	Индекс технологических свойств								
100	80	60	40	20	10	5		1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40
-114	-77	-40	-3	34	52	61	80	691	678	665	652	639	626	613	600	587
-112	-75	-39	-2	34	52	61	79	674	661	648	635	622	609	596	583	570
-109	-73	-37	-1	34	52	61	78	658	645	632	619	606	593	580	567	554
-107	-72	-36	-1	35	53	62	77	641	628	615	602	589	576	563	550	537
<b>-105</b>	<b>-70</b>	<b>-35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>53</b>	<b>62</b>	<b>76</b>	<b>625</b>	<b>612</b>	<b>599</b>	<b>586</b>	<b>573</b>	<b>560</b>	<b>547</b>	<b>534</b>	<b>521</b>
-102	-68	-33	1	36	53	62	75	608	595	582	569	556	543	530	517	504
-100	-66	-32	2	36	53	62	74	592	579	566	553	540	527	514	501	488
-98	-64	-31	3	37	54	62	73	976	563	550	537	524	511	498	485	472
-96	-62	-29	4	37	54	62	72	559	546	533	520	507	494	481	468	455
-93	-60	-28	5	38	54	62	71	543	530	517	504	491	478	465	452	439
-91	-59	-26	6	38	54	62	70	526	513	500	487	474	461	448	435	422
-89	-57	-25	7	39	55	62	69	509	496	483	470	457	444	431	418	405
-86	-55	-24	8	39	55	63	68	493	480	467	454	441	428	415	402	389
-84	-53	-22	9	40	55	63	67	476	463	450	437	424	411	398	385	372
-82	-51	-21	10	40	55	63	66	460	447	434	421	408	395	382	369	356
-79	-49	-19	10	40	55	63	65	443	430	417	404	391	378	365	352	339
-77	-48	-18	11	41	56	63	64	426	413	400	387	374	361	348	335	322
-75	-46	-17	12	41	56	63	63	410	397	384	371	358	345	332	319	306

**Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий по  
дифференциальному рентному доходу**

Район: Одесский, бывшее хозяйство: Одесский

Объект кадастровой оценки		Рентный доход по факторам, руб/га						Общий уровень дифференциального дохода, руб/га
Кадастровый номер	Наименование	Бонитет почв		Технол. свойства		Местоположение		
		Балл	Рентный доход	Индекс	Рентный доход	Эквкм.	Рентный доход	
55:04:03:02:0001	ТОО" Одесское" 1.12.97	72	533	1.02	21	16	44	598
55:04:03:02:0002	Одесская сельская администрация	71	517	1.02	21	16	44	582
55:04:03:02:0003	Земли фонда перераспределения	71	517	1.04	15	16	44	576
55:04:03:02:0004	Школьный участок	67	450	1.12	-6	16	46	490
55:04:03:02:0005	Кр.х.Ляшко Николай Сергеевич	68	467	1.07	8	16	45	520
55:04:03:02:0006	Кр.х.Корнейчик Анатолий Никол.	71	517	1.10	-1	16	44	560
55:04:03:02:0007	Кр.х.Бесценный Николай Петров.	71	517	1.14	-11	16	44	550
55:04:03:02:0008	Кр.х.Ковалев Борис А.	73	550	1.14	-12	16	43	581
55:04:03:02:0009	Кр.х.Нетребчук Григорий Петров	72	533	1.29	-49	16	44	528
55:04:03:02:0010	Кр.х.Комарницкий Юрий Николаев	72	533	1.10	1	16	44	578
55:04:03:02:0011	Кр.х.Нохрин Александр Михайлов	73	550	1.11	-1	16	43	592
55:04:03:02:0012	Кр.х.Шнайдер Виктор Давыдович	71	517	1.11	-4	16	44	557
55:04:03:02:0013	Кр.х.Шохин Станислав Васильев.	72	533	1.07	8	16	44	585

## Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий

Район: Одесский, бывшее хозяйство: Одесский

Объект кадастровой оценки		Балл бонитета с/х угодий	Индекс технологич. свойств	Удален- ность, экв. км	Рентный доход руб/га		Кадастр. стоимость руб/га
Кадастровый номер	Наименование				Дифф.	Всего	
55:04:03:02:0001	ТОО"Одесское" 1.12.97	72	1.02	16	598	610	20130
55:04:03:02:0002	Одесская сельская администрация	71	1.02	16	582	594	19602
55:04:03:02:0003	Земли фонда перераспределения	71	1.04	16	576	588	19404
55:04:03:02:0004	Школьный участок	67	1.12	16	490	502	16566
55:04:03:02:0005	Кр.х.Ляшко Николай Сергеевич	68	1.07	16	520	532	17556
55:04:03:02:0006	Кр.х.Корнейчик Анатолий Никол.	71	1.10	16	560	572	18876
55:04:03:02:0007	Кр.х.Бесценный Николай Петров.	71	1.14	16	550	562	18546
55:04:03:02:0008	Кр.х.Ковалев Борис А.	73	1.14	16	581	593	19569
55:04:03:02:0009	Кр.х.Нетребчук Григорий Петров	72	1.29	16	528	540	17820
55:04:03:02:0010	Кр.х.Комарницкий Юрий Николаев	72	1.10	16	578	590	19470
55:04:03:02:0011	Кр.х.Нохрин Александр Михайлов	73	1.11	16	592	604	19932
55:04:03:02:0012	Кр.х.Шнайдер Виктор Давыдович	71	1.11	16	557	569	18777
55:04:03:02:0013	Кр.х.Шохин Станислав Васильев.	72	1.07	16	585	597	19701
<b>По бывшему хозяйству:</b>		<b>72</b>	<b>1.03</b>	<b>16</b>	<b>590</b>	<b>602</b>	<b>19864</b>

**Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий утверждаются:**

**На уровне административных районов - органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации**

**По объектам оценки – администрацией муниципального образования**

## Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

Группы видового использования земель		Уровень кадастровой оценки
Номер группы	Состав угодий, видов использования	
I	Сельскохозяйственные угодья	По данным проведенной ГКО
II	Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полезащитными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	На уровне кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий объектов оценки (хозяйств)
III	Земли под замкнутыми водоемами	На уровне кадастровой стоимости сельхозугодий административного района
IV, VI	Земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезащитных лесополос), болотами, нарушенные земли; земли, пригодные под оленьи пастбища	По минимальной кадастровой стоимости
V	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	910 руб/га, дифференцируемые по кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объектов оценки

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДИКИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ  
УГОДИЙ НА УРОВНЕ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ РАЙОНОВ**

**(продолжение лекции)**

**Омский филиал ФГУП ФКЦ «Земля»**

Семинар «Государственная кадастровая оценка земель  
сельскохозяйственного назначения»

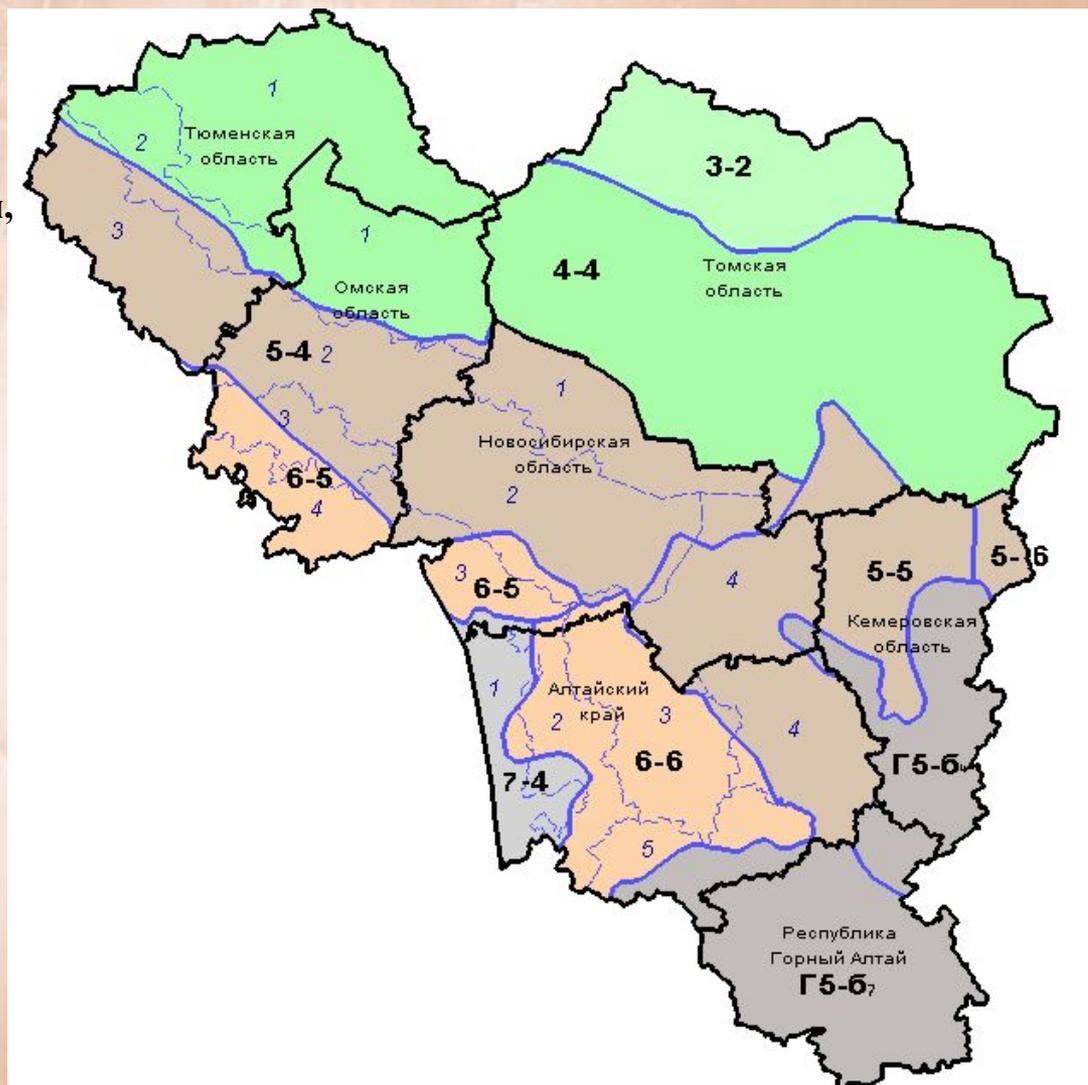
03-09 июля 2006 г.

г. Омск

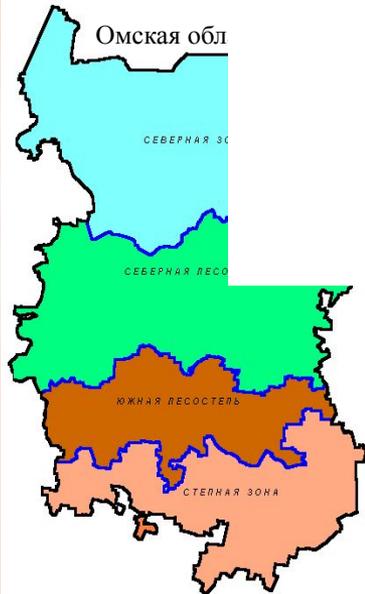
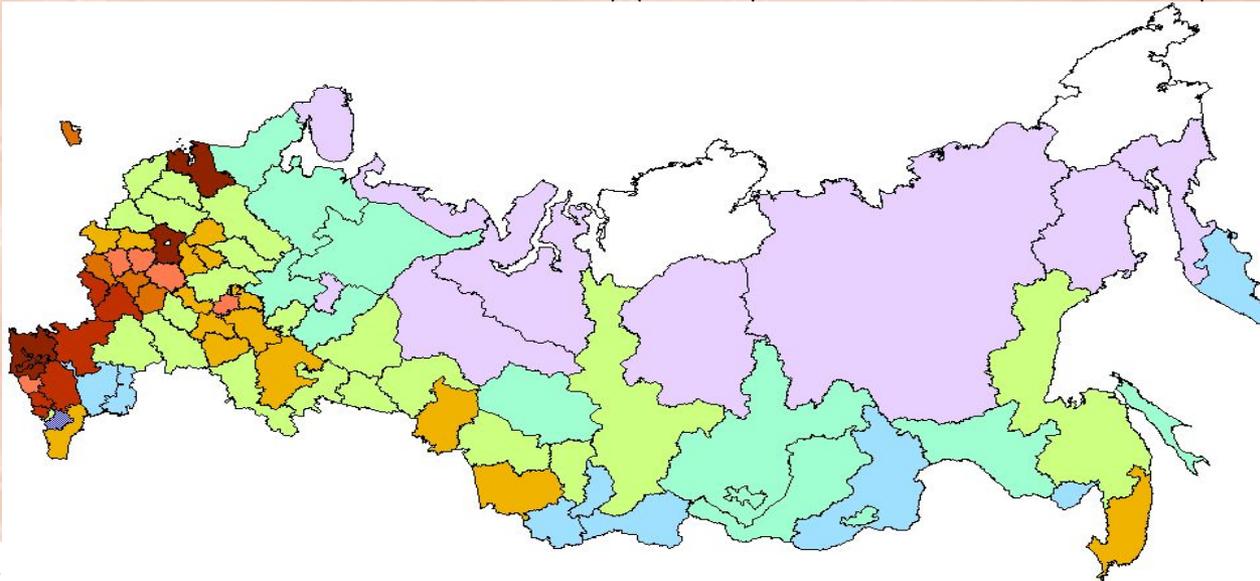
# Природно-сельскохозяйственное и земельно-оценочное районирование земельного фонда Западной Сибири

## Номер и наименование зоны, провинции

Номер	Наименование
<b>3</b>	<b>Среднетаежная зона (3)</b>
3-2	Западносибирская
<b>4</b>	<b>Южнотаежно-лесная зона (4)</b>
4-4	Западносибирская
<b>5</b>	<b>Лесостепная зона (5)</b>
5-4	Западносибирская
5-5	Северопредалтайская
5-6	Среднесибирская
<b>6</b>	<b>Степная зона (6)</b>
6-5	Западносибирская
6-6	Западнопредалтайская
<b>7</b>	<b>Сухостепная зона (7)</b>
7-4	Западносибирская
<b>Горная провинция</b>	
Г-5б <sub>4</sub>	Алтайско-Саянская
Г-5б <sub>7</sub>	Южно-Алтайская



# КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ НА УРОВНЕ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ



РФ

- Оценочные затраты, руб./га;
- Цена производства валовой продукции, руб./га;
- Земельная рента, руб./га;
- Кадастровая стоимость, руб./га.

# Порядок определения оценочной продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий:

1. Рассчитывается средняя фактическая урожайность основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за 33 года.

## Урожайность сельскохозяйственных культур

№ п/п	Земельно-оценочный район	Зерновые культуры	Многолетние травы на сено	Однолетние травы на сено	Кукуруза на силос	Прочие силосные
1	Северный	11.9	10.6	16.7		132
2	Северный лесостепной	12.4	8.3	9.2	120	89
3	Южный лесостепной	15.6	9.9	13.1	152	106
4	Степной	13.4	8.5	10.2	126	75
	<b>По области</b>	<b>13.5</b>	<b>9.0</b>	<b>9.9</b>	<b>129</b>	<b>93</b>

## Порядок определения оценочной продуктивности 1 га сельскохозяйственных угодий (окончание):

**Расчет продуктивности сельскохозяйственных угодий**

Наименования культур, угодий, продукции	Земельно-оценочный район				По области
	Северный лесостепной	Северный лесостепной	Южный лесостепной	Степной	
Зерновые культуры, тыс. га	83.0	377.6	373.8	759.0	1593.4
урожайность: ц/га	11.2	11.9	14.4	12.1	12.7
цк.ед./га	11.2	12.5	15.8	13.9	13.9
валовая продукция тыс. цк.ед.	930	4720	5906	10550	22106
млн руб.	120.8	584.1	699.8	1193.9	2598.7
Многолетние травы, тыс. га	72.8	158.4	155.9	230.4	617.5
урожайность, цк.ед./га	7.3	4.7	5.8	5.0	5.5
валовая продукция тыс. цк.ед.	531	744	904	1152	3331
млн руб.	47.1	66.0	80.1	102.1	295.2
Однолетние травы, тыс. га	8.2	54.2	73.6	90.6	226.6
урожайность, цк.ед./га	14.6	8.2	8.6	7.7	8.4
валовая продукция тыс. цк.ед.	120	444	633	698	1895
млн руб.	10.6	39.4	56.1	61.8	167.9
Кукуруза на силос, тыс. га		14.1	63.4	59.4	136.9
урожайность: ц/га		114	137	116	128
цк.ед./га		19.4	24.7	20.9	22.5
валовая продукция тыс. цк.ед.		274	1566	1241	3081
млн руб.		24.2	138.7	110.0	273.0
Прочие силосные, тыс. га	0.9	18.1	14.7	10.4	44.1
урожайность: ц/га	125	88	102	72	89
цк.ед./га	20.0	15.0	18.4	13.0	15.8
валовая продукция тыс. цк.ед.	18	272	270	135	695
млн руб.	1.6	24.1	24.0	12.0	61.6
Пашня, тыс. га	164.9	622.4	681.4	1149.8	2618.5
валовая продукция тыс. цк.ед.	1599	6454	9279	13776	31108
млн руб.	180.1	737.8	998.7	1479.8	3396.5
продуктивность: цк.ед./га	9.7	10.4	13.6	12.0	11.9
руб./га	1098	1184	1466	1287	1297
Кормовые угодья, тыс. га	134.1	658.2	385.5	316.3	1494.1
продуктивность: цк.ед./га	4.3	3.1	3.9	2.5	3.3
валовая продукция тыс. цк.ед.	576	2040	1503	791	4911
млн руб.	51.1	180.8	133.2	70.1	435.1
Сельскохозяйственные угодья, тыс. га	299.0	1280.6	1066.9	1466.1	4112.6
валовая продукция тыс. цк.ед.	2175	8494	10783	14567	36019
млн руб.	231.2	918.6	1131.9	1549.8	3831.5
продуктивность: цк.ед./га	7.3	6.6	10.1	9.9	8.7
руб./га	776	717	1061	1057	932

2. Определяется оценочная продуктивность 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур и сенокосов в стоимостном выражении и в переводе в кормовые единицы.

Продукция кормовых культур в стоимостном выражении оценивается по цене 1 ц фуражного зерна. Цена фуражного зерна=75% от средней реализационной цены всего объема товарного зерна по России

3. Рассчитывается средняя оценочная продуктивность 1 га посевов путем взвешивания оценочной продуктивности культур на структуру посевных площадей в ЗОР, сложившуюся в среднем за 3 года.

4. Определяется оценочная продуктивность 1 га сельхозугодий взвешиванием оценочной продуктивности 1 га пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельхозугодий ЗОР.

# Порядок определения оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий:

1. Определяются ежегодные фактические затраты на 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за последние 7 лет

**Затраты на возделывание зерновых культур в земельно-оценочных районах Омской области**

№ п/п	Земельно-оценочный район	1995 г.		1996 г.		1997 г.		1998 г.		1999 г.	
		Руб./га	Коэффициент								
1	Северный	293	1,06	588	1,05	839	1,25	732	1,18	1122	1,31
2	Северный лесостепной	302	1,10	554	0,99	719	1,07	650	1,05	939	1,10
3	Южный лесостепной	294	1,07	637	1,14	739	1,10	720	1,16	981	1,15
4	Степной	249	0,90	519	0,92	588	0,88	529	0,86	699	0,82
	<b>По области</b>	<b>275</b>	<b>1,00</b>	<b>561</b>	<b>1,00</b>	<b>671</b>	<b>1,00</b>	<b>618</b>	<b>1,00</b>	<b>854</b>	<b>1,00</b>

№ п/п	Земельно-оценочный район	2000 г.		2001 г.		2002 г.		Средний коэффициент	Базовые затраты на 2002 г., руб./га	СПРАВОЧНО: Урожайность за 1971-2002 гг.
		Руб./га	Коэффициент	Руб./га	Коэффициент	Руб./га	Коэффициент			
1	Северный	1453	1,33	1769	1,01	1507	0,90	1,14	1915	11,9
2	Северный лесостепной	1281	1,17	1742	0,99	1539	0,92	1,05	1764	12,4
3	Южный лесостепной	1295	1,19	1977	1,13	1795	1,07	1,13	1898	15,6
4	Степной	855	0,78	1609	0,92	1693	1,01	0,89	1495	13,4
	<b>По области</b>	<b>1091</b>	<b>1,00</b>	<b>1752</b>	<b>1,00</b>	<b>1680</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1680</b>	<b>13,5</b>

## **Порядок определения оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий (продолжение):**

2. Рассчитываются по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам ежегодные индексы затрат ЗОР по отношению к соответствующим средним показателям субъекта РФ
3. Определяются средние (среднеарифметические) индексы затрат по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам по ЗОР
4. Рассчитываются оценочные затраты по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам за последний год по ЗОР умножением фактических затрат по субъекту РФ по соответствующей культуре на средний индекс затрат по ЗОР
5. Рассчитываются средние оценочные затраты на 1 га посевов путем взвешивания оценочных затрат по культурам на структуру посевных площадей по ЗОР, сложившуюся в среднем за последние 3 года. Оценочные затраты на 1 га пашни определяются умножением средних оценочных затрат на 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни

## **Порядок определения оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий (продолжение):**

6. Определяются оценочные затраты на 1 га сельхозугодий ЗОР взвешиванием оценочных затрат на 1 га пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельхозугодий ЗОР.

Оценочные затраты на 1 га пастбищ условно принимаются на уровне 20% от оценочных затрат на сенокосах

7. Оценочные затраты на 1 га сельхозугодий ЗОР корректируются на разницу в урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за периоды в 33 года и 7 лет. При этом корректируется только часть затрат, функционально связанных с уровнем урожайности сельскохозяйственных культур и сенокосов.

8. Определяются оценочные затраты на 1 га сельхозугодий на год оценки по ЗОР умножением оценочных затрат за предыдущий год на индекс удорожания цен на материально-технические ресурсы, необходимые для использования сельскохозяйственных угодий.

## Порядок определения оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий (окончание):

**Расчет земельно-оценочных затрат  
на использование сельскохозяйственных угодий**

Наименования культур, угодий, показателей затрат	Земельно-оценочный район				По области
	Северный	Северный лесостепной	Южный лесостепной	Степной	
Зерновые культуры, тыс.га	83.0	377.6	373.8	759.0	1593.4
затраты: руб./га	1122	939	981	699	844
млн.руб.	93.1	354.6	366.7	530.5	1344.9
Многолетние травы, тыс.га	72.8	158.4	155.9	230.4	617.5
затраты: руб./га	224	215	333	196	239
млн.руб.	16.3	34.1	51.9	45.2	147.4
Однолетние травы, тыс.га	8.2	54.2	73.6	90.6	226.6
затраты: руб./га	260	292	376	270	309
млн.руб.	2.1	15.8	27.7	24.5	70.1
Кукуруза на силос, тыс.га		14.1	63.4	59.4	136.9
затраты: руб./га		441	585	529	546
млн.руб.		6.2	37.1	31.4	74.7
Прочие силосные, тыс.га	0.9	18.1	14.7	10.4	44.1
затраты: руб./га	548	516	538	498	520
млн.руб.	0.5	9.3	7.9	5.2	22.9
Пашня, тыс.га	164.9	622.4	681.4	1149.8	2618.5
затраты: млн. руб	112.1	420.0	491.3	636.8	1660.1
руб./га	680	675	721	554	634
Кормовые угодья, тыс.га	134.1	658.2	385.5	316.3	1494.1
затраты: руб./га	41	37	40	34	37
млн.руб.	5.5	24.4	15.4	10.8	56.0
Сельскохозяйственные угодья, тыс.га	299.0	1280.6	1066.9	1466.1	4112.6
затраты: млн. руб	117.6	444.4	506.7	647.5	1716.1
руб./га	393	347	475	442	417

**Расчет дифференциальной земельной ренты  
сельскохозяйственных угодий Омской области, руб./га**

№ п/п	Земельно-оценочный район	Валовая продукция	Затраты	Цена производства	Дифференц. рента (гр.3-гр.5)
1	2	3	4	5	6
1. По статистическим данным					
1	Северный	776	393	420	356
2	Северный лесостепной	717	347	371	346
3	Южный лесостепной	1061	475	508	553
4	Степной	1057	442	473	584
	<b>По области</b>	<b>932</b>	<b>417</b>	<b>446</b>	<b>486</b>

# Дальнейшее использование базовых нормативов

Структура затрат, принятая при оценке сельскохозяйственных угодий, в долях:

Урожайность, ц корм.ед.	Затраты, зависящие от технологических свойств земельного участка		Затраты, зависящие от продуктивности
	Всего	из них от энергоемкости	
2	0,42	0,13	0,08
4	0,41	0,13	0,10
6	0,40	0,12	0,12
8	0,38	0,12	0,14
10	0,36	0,11	0,17
12	0,35	0,11	0,19
14	0,34	0,10	0,21
16	0,32	0,10	0,23
18	0,31	0,10	0,25
20	0,30	0,09	0,27
22	0,29	0,09	0,28
24	0,28	0,09	0,30
26	0,27	0,08	0,31
28	0,26	0,08	0,32
30	0,25	0,08	0,34
32	0,24	0,07	0,35
34	0,24	0,07	0,36

## **Основные недостатки действующей методики ГКО сельскохозяйственных угодий**

1. Чрезмерная дифференциация показателей земельной ренты и кадастровой стоимости из-за недостаточной дифференциации затрат.
2. Условная оценка продукции кормовых культур и угодий. Отсутствие информации о продуктивности кормовых угодий и затратах на их использование.
3. Применение единой структуры использования сельхозугодий земельных участков. Это не отражает дифференциацию структуры использования, обусловленную качеством и местоположением земель.

# Задание для расчетов

