

Научная статья

Original article

УДК 332.21:711.114

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_8_488

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОПРАВочНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ
ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ОБВОДНЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
IMPROVEMENT OF CORRECTION COEFFICIENTS IN DETERMINING
THE CADASTRAL VALUE OF WATERED LAND PLOTS FOR
AGRICULTURAL PURPOSE**



Беристенов Айдарбек Тайнигазынович, старший преподаватель кафедры кадастр и оценка, Казахский агротехнический университет имени С.Сейфуллина, Астана, пр. Победы 116, email: aidarbek-b62@mail.ru

Beristenov Aidarbek Tainigazinovich, Senior lecturer of the Department of Cadaster and Assessment, S.Seifullin Kazakh Agro Technical University, Astana, Pobeda Ave. 116, email: aidarbek-b62@mail.ru

Аннотация. Кадастровая (оценочная) оценка земельных участков, предоставляемых для ведения сельскохозяйственного производства, требует совершенствования, так как кормовые угодья по своим характеристикам и интенсивности использования отличаются большим разнообразием.

Поэтому, определения стоимости земельных участков в зависимости от обводненности земельного участка требует изменение или совершенствование к нормативному акту и действующему законодательству.

Для выявления проблем в данной статье был приведен анализ кадастровой стоимости экспериментальных земельных участков. В начале

был проведен расчет обозначенных участков согласно деятельной способа определения кадастровой стоимости земельного участка используемое в производстве на этот момент. При изучении были использованные одобренные базисные ставки платы за земельный участок.

При определении цены на земельный участок в зависимости от обводненности земельного участка, его расположения по отношению к хозяйственному центру, удаленности земельного участка от центров сферы сервиса используются надлежащие поправочные коэффициенты: обводненные – 1,2;(2,0), необводненные – 0,8,(0,5). Общая величина увеличения или же снижения кадастровой (оценочной) цены земельного участка для ведения сельскохозяйственного изготовления не должен превосходить 50 % от базисных ставок платы, поставленных в согласовании с пунктом 1 подпункта 10 Земельного кодекса.

Оценка выполнена на базе анализа надлежащих данных и критериев: месторасположение, удаленность земли от населенных пунктов, мест расположение и обводненность.

По итогам изучения предложены соответствующие поправочные коэффициенты к базовым ставкам – коэффициент обводненности, которые влияют на кадастровую стоимость земельного участка. Тем самым эти коэффициенты определяют достоверную стоимость данного земельного участка.

Abstract. Cadastral (appraisal) assessment of land plots provided for agricultural production requires improvement, since forage lands are very diverse in their characteristics and intensity of use.

Therefore, the determination of the value of land plots, depending on the water content of the land plot, requires a change or improvement to the regulatory act and the current legislation.

To identify the problems in this article, an analysis of the cadastral value of experimental land plots was given. At the beginning, the calculation of the designated plots was carried out according to the active method of determining the

cadastral value of the land plot used in production at that time. During the study, the approved basic rates of payment for the land plot were used.

When determining the price of a land plot, depending on the water content of the land plot, its location in relation to the economic center, the remoteness of the land plot from the centers of the service sector, appropriate correction coefficients are used: watered – 1.2; (2.0), non-watered - 0.8, (0.5). The total amount of increase or decrease in the cadastral (estimated) price of a land plot for agricultural production should not exceed 50% of the basic rates of payment set in accordance with paragraph 1 of subparagraph 10 of the Land Code.

The assessment was carried out on the basis of the analysis of appropriate data and criteria: location, remoteness of the land from settlements, location and water availability.

Based on the results of the study, the corresponding correction coefficients to the base rates – the water cut coefficient, which affect the cadastral value of the land plot, are proposed. Thus, these coefficients determine the reliable value of this land plot.

Ключевые слова: Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, обводненность пастбищ, коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка, поправочные (повышающие или понижающие) коэффициенты

Key words: Cadastral valuation of agricultural land, watering of pastures, coefficient to the basic rates of payment for land depending on the watering of the land plot, correction (increasing or decreasing) coefficients

Кадастровая оценка территорий сельскохозяйственного предназначения важна для получения беспристрастных данных о цене, качестве, местоположении и границах участков, категория коих обозначена как земли для сельского хозяйства.

Эти данные могут помочь расценить качество данных территорий и их пригодность для ведения сельского хозяйства. Выражается кадастровая

оценка сельскохозяйственных территорий в баллах и содержит прямое воздействие на кадастровую цену рассматриваемого земельного участка.

По собственной сущности предоставленная процедура относится к уровню финансовых оценок и важна для анализа земли в качестве способы для изготовления. В качестве объекта кадастровой оценки выставляется определенный земляной участок, имеющий внятно обозначенные грани. Оценка выполняется на базе анализа надлежащих данных и критериев: плодородность земли и иные земельные обстоятельства, оказывающие воздействие на качество и численность урожая; месторасположение и пейзаж земли, которые воздействуют на вероятность использования техники для посадки и обработки сельхозкультур; удаленность земли от населенных пунктов, мест и других населенных пунктов.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится для более совершенного информационного обеспечения регулировки земляных отношений, а как раз для определения кадастровой цены земли и ставок земельного налога.

Республика Казахстан содержит неплохие обстоятельства для изготовления животноводческой продукции с внедрением естественных пастбищ, площадь коих оформляет 189,3 млн. га или же 69,5% всей ее земли. При данном пастбища занимают 184,3 млн. га, сенокосы – 5,0 млн. га. В структуре земли летние пастбища оформляют 51,6, весенне-летние – 77,1, зимние – 30,0 и пастбища круглогодичного применения 26,3 млн. га.

Кормовые угодья по собственным чертам и интенсивности применения выделяются большим обилием: 77% пастбищ присутствуют в критериях равнинного или же долинного рельефа, из их в пределах 25% находятся в песках; пастбища, приуроченные к крутым склонам гор и мелкосопочника, оформляют 18%, низинные – 5%. Главные массивы сконцентрированы в поймах и западинах (17%), доля на равнинах - 23% и в горах - 6%. В определении растительного покрова на равнинных и западинных частях

Казахстана достаточно внятно выслеживается широтная зональность, а высокогорных – вертикальная поясность. [5].

Ведущими производителями животноводческой продукции в Республике Казахстан считаются сельскохозяйственные формирования, фермерские и деревенские хозяйства, коих в реальное время насчитывается больше 170 тыс. На долю сельских покупателей приходится 26% от совместной потребности в воде по республике, при этом 54,2% сельских покупателей имеют свое независимое водообеспечение за счет организации служб по механизации водоснабжения, большей частью из подземных водоисточников (75%) [6,7,8].

При ведении пастбищного животноводства более дешевыми источниками водообеспечения, не требующих больших расходов, считаются наземные водоисточники, впрочем, не всякий раз они экологически чисты и требуют совершенствования очищающих сооружений.

В реальное время, в мощь финансовых критерий, поголовье скота фермерских и деревенских хозяйств сконцентрировано кругом населенных пунктов и раскрытых водоисточников, собственно, что важно наращивает нагрузку на ограниченную землю пастбищ (около 30 млн гектаров), 50% которой в разной степени деградировано. Неувязка водообеспечения фермерских (крестьянских) хозяйств обязана решаться в сочетании здравого применения водных ресурсов, хранения кормовых угодий и не оказывать вредоносного воздействия на экологию находящейся вокруг среды.

Особенную роль в применении пастбищных территорий играет обводнение. В данный момент, в основном применяются пастбища с раскрытыми водными источниками (ручьи, источники, реки, озера и т. д.). Не применяются инженерные водоподъемные сооружения (шахтные и трубчатые колодцы). На зимних песочных пастбищах применяются ветхие шахтные колодцы с маленькой глубиной залегания подземных вод. Недостаточное обводнение – один из оснований нерационального применения пастбищных земель [5].

Для выявления проблем в статье был приведен анализ кадастровой стоимости опытных земельных участков. В начале был проведен расчет обозначенных участков согласно деятельной способа определения кадастровой стоимости земельного участка используемое в производстве на этот момент. При изучении были использованные одобренные базисные ставки платы за земельный участок.

Пример расчета: кадастровый номер – 05-071-006. Общая площадь земель составляет 3201,4 га, в том числе сельхозугодий 3117,3 га, из них сенокосов 148,7 га, пастбищ 2968,6 га, кроме того, прочих земель насчитывается 84,1 га. Почвенная характеристика земель данного объекта следующее: горнолесные темно-серые дерновые слабоподзоленные, горнолесные черноземовидные деградированные, горные леса-лугово-степные, горные черноземы слабоподзоленные, черноземы слабоподзоленные среднемощные, лугово-черноземные, лугово-болотные черноземные, луговые черноземные.

При расчете поправочного коэффициента к базисным ставкам платы за землю учитывалось: высококачественное положение территорий, уклон плоскости в градусах, обводненность пастбищ, культур техническое положение сенокосов и пастбищ, месторасположение земельного участка по отношению к населенным пунктам и удаленность от центра сферы сервиса и рынков реализации. Расчет поправочных коэффициентов к базисным ставкам представлен в надлежащей таблице 1:

Таблица 1. Расплата коэффициента к базисным ставкам платы за землю в зависимости от высококачественного состояния участка (Кс)

(кадастровый номер)	Наименование с/х угодий, типов, подтипов почв, мелиоративное состояние пашни и культур техническое кормовых угодий	Площадь, га		Кс	гр.3 x гр.4
05-071-006-	Сенокос				
	Горные лесолуговые дерновые (14тс), горные черноземы слабоподзоленные (30лг) хорошее	73,7		1,2	
	Черноземы слабоподзоленные среднемощные малогумусные (50лг), луговые черноземные с лугово-черноземными среднемощными 10-30% и с лугово-болотными черноземными до 10% (58лг) хорошее	75,0		1,2	
	Итого по сенокосам:	148,7			
	Пастбище				
	Горно-лесные темно-серые дерновые слабоподзоленные (5лг), горно-лесные черноземовидные деградированные с горными лесолугово-степными 10-30% и с выходами плотных пород до 10% (13лг), горные лесолуговые дерновые с горно-лесными темно-серыми дерновыми слабоподзоленными 10-30% (14тс, 17тс), горные лесолугово-степные с горно-лесными темно-серыми дерновыми слабоподзоленными 10-30% и с выходами коренных пород до 10% (22тс), горные лесолугово-степные с горными леса-луговыми 10-30% и с выходами плотных пород до 10% (24лс), горные лесолугово-степные с горными черноземами слабоподзоленными 10-30% и с выходами плотных пород до 10% и 10-30% (26тс, 28лс, 29лс) хорошее (каменистые, закустаренные) удовлетворительное	343,4		1,2	412,08
	Итого по горным:	2933,4		0,94	2743,08
	Лугово-болотные черноземные с луговыми черноземными 10-30% (60лг) хорошее	35,2		1,2	
	Итого по пастбищам:	2968,6			
	Всего по участку:	3117,3			

Таблица 2. Расчет коэффициента к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K_y).

Пашня			Сенокос			пастбища		
площадь, га	уклон пов-ти	K_y	площадь, га	уклон повер-ти	K_y	площадь га	уклон поверх-ти	K_y
			горные					
-	-	-	73,7	6,1-10 ⁰	0,9	774,1	до 12 ⁰	1,0
-	-	-	-	-	-	1885,3	12-20 ⁰	0,8
-	-	-	-	-	-	274,0	>20 ⁰	0,6
-	-	-	73,7		0,9	2933,4		0,83
			равнинные					
-	-	-	57,4	3,1-6 ⁰	0,95	35,2	до 12 ⁰	1,0
-	-	-	17,6	6,1-10 ⁰	0,9	-	-	-
-	-	-	75,0		0,84	35,2		1,0

Качественное состояние земельного участка по видам угодий и типам почв устанавливается на основании земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, геоботанического, почвенно-мелиоративного и других изысканий:

Для определения цены земельных участков в зависимости от обводненности земельного участка, его расположения по отношению к хозяйственному центру, удаленности земельного участка от центров сферы сервиса используются надлежащие поправочные коэффициенты: обводненные – 1,2; необводненные – 0,8; Общий величина увеличения или же снижения кадастровой (оценочной) цены земельного участка для ведения сельскохозяйственного изготовления не обязан превосходить 50 % от базисных ставок платы, поставленных в согласовании с пунктом 1 заметки 10 Земельного кодекса.[1]. Изучая данный объект, было выявлено, собственно, что коэффициент обводненности оформляет. $K_o = 1,2$, например, как есть естественные водоисточники – р. Белая, ручей Кондрашкин. По итогам изучения предлагаются надлежащие поправочные коэффициенты, которые указаны в таблице 3, как подходящий коэффициент обводненности.

Таблица 3. Обводненность (водообеспеченность) земельного участка.

№	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K_0)	Коэффициент (K_0) обводненности	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K_0)	Рекомендуемый коэффициент обводненности (K_0)
1	обводненные	1,2	обводненные	2,0
2	необводненные	0,8	необводненные	0,5

Далее в работе производится расчет всех оставшихся поправочных коэффициентов.

Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участков по отношению к хозяйственному центру (K_m) - с.Аксу.

$$K_m (18,8 \text{ км}) = 0,9.$$

Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от удаленности хозяйственного центра до рынка сбыта и центра сферы обслуживания: г. Усть-Каменогорск, г. Алтай, с.Катон-Карагай, с учетом данных схем зонирования K_s .

Таблица 4. Местоположение земельного участка. (Рынок сбыта)

Наименование нас.пунктов	Расстояние, км	коэффициент удаленности K_s	%	гр. 3 x гр 4
г. Усть-Каменогорск,	>100	0,5	10	5,0
г.Алтай	>100	0,5	10	5,0
с.Катон-Карагай	70,0	0,53	80	42,4
в том числе:				
дороги с тв. покрытием	8,0	0,8		
дороги с щебен. покрытием	62,0	0,5		
Ср.взвешенный коэф-т:		0,52	100	52,4

Таблица 5. Центр материально-технического снабжения

Наименование нас.пунктов	Расстояние , км	коэффициент удаленности Ks	%	гр. 3 x гр 4
г. Усть-Каменогорск,	>100	0,5	80	40,0
г.Алтай	>100	0,5	10	5,0
с.Катон-Карагай	70,0	0,53	10	5,3
Ср.взвешенный коэф-т:		0,50	100	50,0

Итоговый средневзвешенный коэффициент к базовым ставкам платы за землю от удаленности хозяйственного центра от рынка сбыта и от центра сферы обслуживания составляет

$$K_s = 0,51$$

Таблица 6. Расчет кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения, определенный существующей методикой (вариант 1)

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га	Kc	Ky	Ko	Km	Ks	Kпр	Баз. ставка платы за землю, тенге	Оценочная стоимость, тенге
Сенокос, горные черноземы	73,7	1,2	0,9	-	0,9	0,51	0,50	14 400	530 640
Сенокос, черноземы выщелоченные	75,0	1,2	0,94	-	0,9	0,51	0,52	18 200	709 800
Пастбище, горные черноземы	2933,4	0,9 4	0,83	1,2	0,9	0,51	0,43*	9 400	13 786 980
Пастбище, черноземы выщелоченные	35,2	1,2	1,0	1,2	0,9	0,51	0,66	13 500	313 632
Прочие, горные черноземы	82,6						0,5	9 400	388 220
Прочие, черноземы выщелоченные	1,5						0,5	13 500	10 125
Итого:	3201,4								15 739 397

Таблица 7- Расчет кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения, определенный проектной методикой (вариант 2)

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га	Kc	Ky	Ko	Km	Ks	Kпр	Баз. ставка платы за землю, тенге	Оценочная стоимость, тенге
Сенокос, горные черноземы	73,7	1,2	0,9	-	0,9	0,51	0,50	14 400	530 640
Сенокос, черноземы выщелоченные	75,0	1,2	0,94	-	0,9	0,51	0,52	18 200	709 800
Пастбище, горные черноземы	2933,4	0,94	0,83	2,0	0,9	0,51	0,72	9 400	19 853 251
Пастбище, черноземы выщелоченные	35,2	1,2	1,0	2,0	0,9	0,51	1,1	13 500	522 720
Прочие, горные черноземы	82,6						0,5	9 400	388 220
Прочие, черноземы выщелоченные	1,5						0,5	13 500	10 125
Итого:	3201,4								22 014 756

Проектные расчеты показали, что фактор обводненности значительно влияют на кадастровую стоимость земельного участка. Тем самым определяют достоверную стоимость данного земельного участка.

Список источников

1. Земельный Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года.
2. Постановление от» 20 «сентября 2003 года № 958 «об утверждении государственного земельного кадастра в Республике Казахстан».
3. Постановления Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 и от 22 мая 2007 года № 408 «Об утверждении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при передаче государством или государственными землепользователями, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков».

4. Временных методических рекомендаций по определению кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков» от 25 декабря 2009г., утвержденные РГП "ГосНПЦзем".
5. Алимаев И.И. Смаилов К.Ш., Жданов Г. Н., Гранкин Ю. Я. Создание комплексной обводнительной системы для пастбищного животноводства. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.rusnauka.com/25_NNP_2011/Agricole/1_91654.doc.htm
6. Усаковский В.М. Водоснабжение и водоотведение в сельском хозяйстве. - М.: Колос, 2002. - 328 с.
7. Каплан Р.М., Яковлев А.А. Механизация водоснабжения на пастбищах. - Алма-Ата: Кайнар, 1986. - 184 с.
8. Яковлев А.А. Обоснование параметров и разработка пневмокамерных водоподъемников для пастбищного водоснабжения: Автореф. дис. канд. техн. наук. - Алма-Ата: 1987. - 24 с.

References

1. Land Code of the Republic of Kazakhstan dated June 20, 2003.
2. Decree dated September 20, 2003 No. 958 “on approval of the state land cadastre in the Republic of Kazakhstan”.
- 3 Decrees of the Government of the Republic of Kazakhstan dated September 2, 2003 No. 890 and dated May 22, 2007 No. 408 “On approval of the basic rates of payment for land plots when they are provided to private ownership, when transferred by the state or state land users, as well as the amount of payment for the sale of rights lease of land.”
4. Temporary guidelines for determining the cadastral (estimated) value of land plots” dated December 25, 2009, approved by the RSE “GosNPCzem”.
5. Alimaev I.I. Smailov K.Sh., Zhdanov GN, Grankin Yu. Ya. Creation of an integrated water supply system for pasture animal husbandry. [Electronic resource]. – Access mode: http://www.rusnauka.com/25_NNP_2011/Agricole/1_91654.doc.htm

6. Usakovsky V.M. Water supply and sanitation in agriculture. - М.: Kolos, 2002. - 328 p.

7. Kaplan R.M., Yakovlev A.A. Mechanization of water supply in pastures. - Alma-Ata: Kainar, 1986. - 184 p.

8. Yakovlev A.A. Substantiation of the parameters and development of pneumatic chamber water lifts for pasture water supply: Abstract of the thesis of a candidate of technical sciences.-Alma-Ata: 1987.-24p.

Для цитирования: Беристенов А.Т. Совершенствование поправочных коэффициентов при определении кадастровой стоимости обводненных земельных участков сельскохозяйственного назначения // Московский экономический журнал. 2022. № 8. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-8-2022-38/>

© Беристенов А.Т. 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 8.