

ОЦЕНКА ПОЧВ

УДК-631.164.25

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ В УСЛОВИЯХ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

¹А.С. Езекиян, ²УК. Казарян

¹Государственный аграрный университет Армении, ²Научный центр почвоведения, агрохимии и мелиорации им. Г.П. Петросяна

ВВЕДЕНИЕ

Закон о земле, земельная реформа, осуществляемая в республике, ставят качественно новые задачи перед всеми отраслями сельского хозяйства. С появлением новых форм землепользования, новых земельных отношений, в частности предоставления земли гражданам на правах собственности, возникает острая и безотлагательная необходимость в переходе от балльной оценке земли к денежной.

При управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной и налоговой политики государственные органы и органы местного самоуправления нуждаются в получении достоверной информации относительно стоимости земельных участков отдельных землепользователей.

ОБЪЕКТЫ

Территория Республики Армения горная, с резко выраженной вертикальной зональностью? распределения земельных ресурсов. На сравнительно небольшой территории встречаются многообразные и сложные сочетания климатических, растительно-почвенных и других ресурсов. Средняя высота территории республики составляет 1800 м над уровнем моря. Территория расположена от 400 до 4095 м над уровнем моря. Около 10 % территории находится в зоне 500-1000 м над уровнем моря, остальная часть территории – 43 % – в пределах горной зоны, на высоте примерно 2000 м. Сложный рельеф, значительные колеба-

ния высот и форма поверхности, разнообразие геологических отложений, а также различие гидрогеологических условий способствовали образованию песчурного почвенного покрова республики.

МЕТОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ

В горных условиях землепользования для сохранения принципов сопоставимости данных оценки земель отдельных горных регионов Армении проведено земельно-кадастровое районирование территории [1]. Группы показателей в горных условиях довольно-таки разнообразны, что связано с их быстрой сменой по высоте и расстоянию. Пашни в пределах республики расположены от 800 до 2400 м над уровнем моря. Исходя из оценки земель, на территории республики выделены 15 земельно-оценочных районов, являющихся своеобразными природно-территориальными комплексами, что позволяет оптимально приблизиться к наиболее рациональному решению предъявляемых задач оценки земель (рисунок 1).

Основная задача подобного районирования заключается в том, чтобы на основе комплексного учета и всесторонней оценки природных, почвенных и экономических условий, а также ресурсов сельского хозяйства обосновать базисные мероприятия по рациональному использованию и охране земельных ресурсов республики.

Каждый оценочный район характеризуется отдельными показателями рельефа, климата, почвенного покрова,

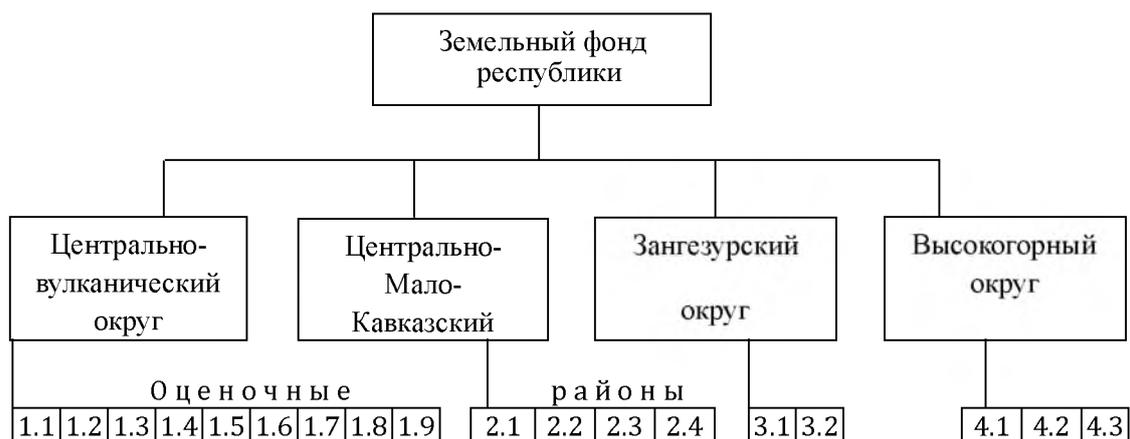


Рисунок 1 - Схема земельно-кадастрового районирования

технологическими условиями и др. При районировании, помимо природных факторов, учтен ряд экономических показателей оценочных районов: урожайность сельскохозяйственных культур, валовая продукция, цена производства и др., показатели которых функционально связаны с природными условиями.

Основная задача подобного районирования заключается в том, чтобы на основе комплексного учета и всесторонней оценки природных, почвенных и экономических условий, а также ресурсов сельского хозяйства обосновать базисные мероприятия по рациональному использованию и охране земельных ресурсов республики.

Каждый оценочный район характеризуется отдельными показателями рельефа, климата, почвенного покрова, технологическими условиями и др. При районировании, помимо природных факторов, учтен ряд экономических показателей оценочных районов: урожайность сельскохозяйственных культур, валовая продукция, цена производства и др., показатели которых функционально связаны с природными условиями.

В каждой природно-климатической зоне формируются отдельные типы, подтипы, роды, виды и разновидности почв. Из их многочисленных видовых особенностей учитываются те, которые влияют

на плодородие почв и урожайность сельскохозяйственных культур. К ним относятся тип почвы, мощность, содержание гумуса, сумма поглощенных катионов, механический состав, засоленность, эродированность и др. Почвенные свойства оцениваются по 100-балльной системе. Оценочные шкалы составляются относительно каждого свойства, исходя из лучших почвенных свойств и благоприятных условий возделывания сельскохозяйственных культур. Максимальный балл присваивается самым качественным почвам. По мере ухудшения указанных факторов балл бонитета снижается и определяется по формуле:

$$Б = \frac{ПФ}{Пэ} 100,$$

где Б – оценочный балл земельного участка;

ПФ – фактическая величина свойства оцениваемого участка;

Пэ – эталонная величина свойства.

Так, черноземы считаются обеспеченными гумусом, если его содержание в верхнем слое почвы составляет 6 %. В этом случае балл бонитета принимается за 100, при 4 % – 67 (4/6100), при 1,5 % – 25 баллов (1,5/6100) [2]. Средневзвешенные баллы бонитета по всем факторам и свойствам почв рассчитываются согласно вышеуказанному принципу (таблица 1).

Таблица 1 - Бонитет почв по содержанию гумуса и мощности почв

Содержание гумуса			Мощность почв		
Название почв	Показатель %	Оценка, балл	Название	Показатель, см	Оценка, балл
Чернозем обыкновенный	>6	100	мощный	>60	100
	4-6	70	средне-мощный	40-60	70
	<4	50	мало-мощный	<40	50

Таблица 2 - Основная бонитировочная шкала по типам и подтипам почв (фрагмент)

Тип почв	Подтип почв	Балл бонитета
Чернозем	выщелоченные	95
	типичные	100
	карбонатные	85
Каштановые	светло-каштановые	55
	типичные	60
	темно-каштановые	70
Лесные коричневые	выщелоченные	55
	типичные	60
	карбонатные	70

Согласно бонитировке почв, основанной на отдельных свойствах почв, составлена сводная бонитировочная шкала по основным типам почв. Пример такой группировки приводится в таблице 2.

Из данных таблицы 2 видно, что наивысший балл бонитета пашни в республике имеют черноземы (85-100 баллов), за ними следуют каштановые и лесные коричневые почвы. Исследования выявили, что показатели бонитировки почв в горных условиях землепользования носят зональный характер.

При кадастровой оценке земель выявляются производственная способность и цена земли, на основе которых определяются нормативы земельного налога, арендной платы, нормативная цена земли и др.

В системе кадастровой оценки земель особое место занимает оценочная группировка почв, которая является основной формой агрономической интерпретации и обобщения материала

крупномасштабных почвенных исследований и бонитировки почв. Она дает возможность выявления сравнительных показателей пригодности различных почв для их использования в составе тех или иных угодий, осуществления правильной системы землепользования, успешного и грамотного проведения кадастровой оценки земель и др. В пределах оценочных районов республики группировка почв проводилась по типам почв и угодий. Пример группировки пашен приводится в таблице 3.

Из таблицы 3 видно, что группы почв по оценочным районам и зонам республики разные. Несмотря на сходство групп почв, по стоимости одного балла бонитета они различаются.

В условиях формирования рыночных отношений республики земля рассматривается как основное средство сельскохозяйственного производства, а также является объектом недвижимости. В этой связи возникла необходимость в создании нового методологического

Таблица 3 - Структура оценочных групп пашен

Оценочный район	Название общины	Оценочные группы	Площадь, га	Средний балл бонитета
Котайк-Талинский	Бжни	1	21,0	86
		2	60,2	71
		3	378,9	52
		4	67,8	34
		5	68,7	16
		Общий	596,6	56
Ширакский	Исаакян	2	64,0	69
		3	193,5	54
		4	311,0	28
		5	184,6	17
		Общий	753,1	35
Севанский	Арегуни	2	218,4	78
		3	349,3	57
		4	310,0	32
		5	6,1	14
		Общий	883,8	53



Рисунок 2 - Общая схема оценки сельскохозяйственных угодий

подхода к кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий и достоверной основы для определения цены земли, земельного налога, арендной платы, нормативов залога, нормативной цены земли и др. (рисунок 2).

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется в определенной последовательности и исходит из принципа – от общего к частному и от частного к общему:

1 – земельно-кадастровое районирование территории;

2 – учет почвенных свойств;

3 – разработка оценочных шкал;

4 – качественная оценка земель – бонитировка;

5 – группировка почв;

6 – определение базисных показателей оценки;

7 – стоимостная оценка земель [3].

Следующий этап оценки – определение расчетного рентного дохода и стоимости земли, которая производится на основании данных бонитировки почв. В этом случае по отдельным оценочным районам определяются производитель-

ность почв, урожайность сельскохозяйственных культур, затраты, цена производства, технологические свойства почв, местоположение и др. Они рассчитываются по формуле:

$$R_{\text{диф}} = (ВП - З \cdot 1,07) + \Delta R_{\text{тех}} + \Delta R_{\text{мест}},$$

где $R_{\text{диф}}$ – дифференциальная рента, тыс. драм.;

ВП – стоимость валовой продукции, тыс. драм.;

$\Delta R_{\text{тех}}$ – рента по технологическому условию, тыс. драм.;

$\Delta R_{\text{мест}}$ – рента по местоположению, тыс. драм.;

З – производственные затраты, тыс. драм.;

1,07 – минимальный коэффициент воспроизводства.

Ниже приводится расчет среднего базисного рентного дохода по отдельным культурам Котайк-Талинского оценочного района (таблица 4).

Из данных таблицы видно, что структура посевных площадей в оценоч-

Таблица 4 - Расчет рентного дохода земли (в тыс. драмах)

Название культур	Площадь, га	Валовая продукция	Производственные затраты	Цена производства	Земельная рента		
					Дифференциальная	абсолютная	общая
Озимая пшеница	471	162	116	124	38	2	40
Яровая пшеница	619	128	105	112	16	1	17
Картофель	1063	630	542	580	50	6	56
Овощные	941	793	700	749	44	8	52
Табак	57	7890	670	717	73	8	81
Однолетние травы	25	100	69	74	26	1	27
Многолетние травы	258	135	98	105	30	1	31
Пашня, общая	3434	482	414	443	39	5	44

ном районе различна. Общая площадь структурной пашни составляет 3434 га, общая стоимость рентного дохода – 44 тыс. драмов. Подобные показатели получены и в других регионах республики, они носят зональный характер. Ниже приводятся расчет базисных показателей и стоимость пашен в некоторых оценочных районах республики (таблица 5).

Анализ данных таблицы 5 показывает, что стоимость земли зависит от природно-экономической зональности республики. Максимальную стоимость имеют пашни Приараксинского оценочного района, где в расчете на 1 га структурной пашни выход продукции в 2,3 раза боль-

ше, чем в Урц-Котайк-Шамирамском районе; в 3,2 раза больше, чем в Ахурян-Спитакском и в 3,9 раза больше, чем в Севанском оценочных районах. По нашим расчетам, подобные показатели имеют место почти во всех остальных оценочных районах республики. На основе расчетов стоимости земель по оценочным районам составляются шкалы оценки [4].

Важным этапом оценки земель является определение стоимости каждого земельного участка. После получения средних базисных показателей на основе оценочных шкал определяется кадастровая стоимость каждого земельного

Таблица 5 - Оценочные показатели в некоторых оценочных районах республики (в тыс. драмах)

Название оценочных районов	Общая площадь пашни, тыс. га	В расчете на 1 га				
		Стоимость валовой продукции	Стоимость производства	Дифференциальная рента	Сумма дифференциальной и абсолютной ренты	Стоимость 1 га (6\ 25)
1	2	3	4	5	6	1
Приараксинский	25,5	590	521	69	75	1875
Урц-Котайк-Шаирамский	27,2	258	218	40	43	1075
Ахурян-Спитакский	34,8	188	162	26	28	700
Севанский	46,0	192	175	17	19	475

участка. С этой целью производится расчет цены 1 балла по формуле:

$$Бц = Цбаз / 50,$$

где Бц – цена 1 балла;

Цбаз – базисная цена в оценочном районе;

50 – средний балл базисной почвенной группы.

Средний базисный показатель оценочного района дифференцируется по группам почв, для которых определяются коэффициенты.

Определение кадастровой цены земельных участков по кадастровым районам производится путем умножения площади земельного участка на среднюю базисную стоимость по данному оценочному району и коэффициенту оценочной группы по формуле:

$$Ц = Пплощ Цб Кгр,$$

где, Ц – кадастровая цена земельного участка, тыс. драм.;

Пплош. – площадь земельного участка, га;

Цб – средняя базисная стоимость, тыс. драм.;

Кгр – коэффициент оценочной группы.

В такой последовательности рассчитывается стоимость земель всех землепользователей, составляются специальные ведомости и оценочные карты.

При переходе на рыночные отношения земля как недвижимость имеет цену. Цена земли представляет собой капитализированную земельную ренту, которая при превращении в капитал может приносить доход в виде процентной ставки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Полученные в результате кадастровой оценки данные найдут применение после внесения изменений в налоговый кодекс Армении принятый в 1994 г. Они будут использованы для определения налогооблагаемой базы при расчете земельного налога по отдельным налогоплательщикам.

Один из регуляторов землепользования – земельный налог. Это часть рентного дохода, который выплачивает землепользователь. При введении в республике земельного налога не были определены стоимостная оценка и цена на землю. В основе земельных платежей законодательно была установлена, ставка, составившая 15 % от чистого дохода по прежней оценке земель, что не соответствовало сложившимся экономическим реалиям.

В настоящее время в основе налогообложения должна фигурировать процентная ставка стоимости, определен-

ная в ходе кадастровой оценки земли. Опыт развитых стран свидетельствует о том, что ставку земельного налога целесообразно устанавливать в пределах 0,1-2,0 % от кадастровой стоимости земельного участка. В настоящее время в республике предлагается установить земельный налог в размере 0,5; 0,75; 1,0 % от стоимости пашни, рассчитанной по кадастровым оценкам. По нашему мнению, оптимальным может считаться земельный налог в размере 0,75 % от кадастровой стоимости пашни.

В наших расчетах размер налога в первой оценочной группе пашни Котайк-

Талинского оценочного района составляет 11,7 тыс. драм/га, Веди-Неркин-Арпинского района – 16,2 тыс. драм/га, а Апаран-Разданского – 10,8 тыс. драм/га. При оценке земель подобное разделение пашни по группам почв дает возможность землепользователям платить дифференцированный земельный налог.

Проведенные исследования позволяют заключить, что оценка земли, рассчитываемая на основе рентной стоимости, методологически обоснована и может применяться для совершенствования земельно-оценочных работ в горных условиях землепользования.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Эдилян Р.А., Мелконян К.Г. Принципы почвенно-сельскохозяйственного районирования АрмССР. Труды НИИ почвоведения и агрохимии. Вып. 9. Ереван. 1974.
2. Арзуманян Ф.П., Езекиян А.С. О некоторых принципах кадастрового районирования земельного фонда Армянской ССР // Известия сельскохозяйственных наук. №6. 1985.
3. Езекиян А.С. К вопросу о кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий Армении // Известия Армянской сельскохозяйственной академии. 2004. Вып. 2.
4. Варламов А.А., Севостьянов А.В., Варламова Е.А. Земельная рента и ее учет при оценке земельных участков. Земельный кадастр. Учебник. Т. 5. М. 2006.

SUMMARY

Under the conditions of market economy land is considered as real estate and as an object of turnover of real estate. From this viewpoint it is necessary to perform cadastral valuation of lands by new methodical principles which will give an opportunity to define the amount of land-rent and the normative values of land accurately.

Cadastral valuation of agricultural holdings is carried out in a certain order, i.e., on the basis of land cadastral zoning, land appraisal, basis indices of valuation. During cadastral valuation the size of the amount carries zonal character and is justified for different climatic zones of the Republic.