

УДК 631.164.25

## КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ПАШНИ И ВОПРОСЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

А. Езекиян

Национальный аграрный университет Армении

**Ключевые слова:** оценка, рентный доход, стоимость земли, бонитет, земельный налог.

В условиях формирования рыночных отношений земля рассматривается как собственность, основное средство сельскохозяйственного производства и является объектом оборота недвижимости. Поэтому возникает необходимость в разработке нового подхода к кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий, что позволит скорректировать показатели кадастровой стоимости земли, создать методологическую основу для определения цены земли, земельного налога, арендной платы, нормативной цены земли и прочих составляющих, единых для всех угодий [3].

Хозяйственный оборот земель требует проведения их кадастровой оценки с учетом природных и технологических условий, местоположения и экономических показателей отдельных почвенных регионов. Эти оценки должны быть достоверными и сопоставимыми с целью регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами.

Армения – горная страна с резко выраженной вертикальной зональностью. Около 10 % территории республики находится в зоне 500–1000 м над уровнем моря, 43 % – на высоте примерно 2000 м и выше. Отличается многообразием климатических, почвенных, растительных и прочих ресурсов. Сложный рельеф, значительные колебания высот и форма поверхности, разнообразие геологических отложений и гидрогеологических условий способствовали образованию пестрого почвенного покрова [1].

Земельно-кадастровое районирование территории Армении проведено, исходя из принципа сопоставимости данных оценки земель отдельных регионов в горных условиях землепользования. Полученные показатели отличаются многообразием, что связано с резким перепадом высот [2].

На территории Армении пашни расположены на высоте от 800 до 2400 м н.у.м. По итогам исследований выделены земельно-оценочные районы, которые являются своеобразными природно-территориальными комплексами и позволяют максимально приблизиться к оптимальному решению поставленных задач (см. рисунок).

Каждый оценочный район характеризуется показателями рельефа, климата, почвенного покрова, технологическими условиями и т. д. Помимо природных факторов, при районировании учтено экономические показатели оценочных районов: урожайность сельскохозяйственных культур, объем валовой продукции, цена производства и прочие показатели, функционально связанные с природными условиями.

В каждой природно-климатической зоне формируются отдельные типы, подтипы, виды и разновидности почв. Из многочисленных видовых особенностей учитываются те, которые влияют на плодородие почв и урожайность сельскохозяйственных культур. К ним относятся тип почвы, ее мощность, содержание гумуса, сумма поглощенных катионов, гранулометрический состав, засоленность, эродированность и пр. Почвенные свойства оцениваются по 100-балльной системе. Для каждого из них составляют оценочные шкалы, исходя из условий, благоприятных для возделывания сельскохозяйственных культур. Наивысшие 100 баллов присуждаются самым качественным почвам. По мере ухудшения указанных факторов балл бонитета снижается. Расчеты производятся по формуле:

$$Б = \frac{П_{\Phi}}{П_{\text{эт}}} \cdot 100, \quad (1)$$

где Б – оценочный балл земельного участка;  $П_{\Phi}$  – фактическая величина свойства оцениваемого участка;  $П_{\text{эт}}$  – эталонная величина свойства [4].



Рис. 1. Схема земельно-кадастрового районирования территории Армении

По данным наших исследований, наивысший балл бонитета пашни в республике имеют черноземы (85–100 баллов), за ними следуют каштановые и лесные коричневые почвы. Установлено, что показатели бонитировки почв в горных условиях землепользования носят зональный характер (табл. 1).

Из приведенных в табл. 1 данных видно, что несмотря на сходство групп почв по оценочным районам и зонам республики они различаются по стоимости одного балла бонитета.

В процессе оценки пашни по оценочным районам и группам почв были собраны и обработаны средние многолетние экономические данные (не менее пяти лет) [3].

Следующий этап оценки – определение расчетного рентного дохода и стоимости на основании данных бонитировки почв. В этом случае по отдельным оценочным районам определяли производительность почв, урожайность сельскохозяйственных культур, затраты, цену производства, технологические условия почв, их местоположение и т. д. Расчеты производили по формуле:

$$R_{\text{диф}} = (ВП - 3 \cdot 1,07) + \Delta R_{\text{тех}} + \Delta R_{\text{мест}}, \quad (2)$$

где  $R_{\text{диф}}$  – дифференциальная рента, тыс. др.; ВП – стоимость валовой продукции, тыс. др.;  $\Delta R_{\text{тех}}$  – рента по технологическим условиям, тыс. др.;  $\Delta R_{\text{мест}}$  – рента

по местоположению, тыс. др.; 3 – производственные затраты, тыс. др.; 1,07 – минимальный коэффициент воспроизводства.

В табл. 2 представлен пример расчета среднего базисного рентного дохода по отдельным культурам в Приараксинском оценочном районе [3].

Из данных табл. 2 видно, что величина кадастровой оценки пашни зависит от природно-климатических условий территории, оценочных групп почвы, посевной площади, валовой продукции, уровня затрат и пр.

При кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий такой показатель, как цена производства, определяется по формуле:

$$Ц_{\text{пр}} = ВП - 3 \times 1,07, \quad (3)$$

где  $Ц_{\text{пр}}$  – цена производства, др./га; ВП – валовая продукция, др./га; 3 – базисные производственные затраты, др./га; 1,07 – минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности.

Согласно расчетам в Приараксинском районе наивысшие оценочные показатели имеют пропашные культуры: картофель, табак, овощные (табл. 2). Средняя оценка пашни района составляет 1900 тыс. др./га. Показатели Приараксинского района являются эталонными для оценки пашен в других районах.

Таблица 1

## Структура оценочных групп пашни

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

Таблица 2

## Пример расчета рентного дохода, тыс. драмов

Название культур	Почвенная площадь, тыс. га	Валовая продукция, тыс. др./га	Цена производства, тыс. др./га	Рента, тыс. др./га			Кадастровая цена, тыс. др./га
				дифференц.	абсолют.	общая	
Пшеница	19,4	281	224	57		60	1500
Картофель	1,6	1225	1112	113	12	125	3125
Овощные	6,9	1574	1478	96	16	112	2800
Табак	1,5	1389	1257	32	13	45	1125
Однолетние травы	0,5	204	126	78	2	80	2000
Многолетние травы	4,3	286	211	75	3	78	1950
Общее	34,2	637	567	70	6	76	1900

В процессе оценки пашни основным и результативным показателем является кадастровая цена 1 га сельскохозяйственных угодий. Она определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, который в республике принимается равным 25 годам и определяется по формуле:

$$Ц_{\text{баз}} = D_{\text{д}} \times 25. \quad (4)$$

Наивысший оценочный показатель принимается за 100 баллов (эталон). Балл оценки худших земельных участков и групп почв определяется по формуле:

$$B = \frac{P_1}{P_{\text{эт}}} \cdot 100, \quad (5)$$

где B – искомый балл оценки земельного участка;  $P_1$  – фактический показатель этого участка, тыс. др.;  $P_{\text{эт}}$  – эталонный показатель, тыс. др. [5].

По нашим расчетам, наивысший оценочный показатель в республике получен с первой группы пашен Приараксинского оценочного района – 3750 тыс. др., который принимается за 100 баллов, цена 1 балла – 37 тыс. др. Аналогичная группа почв Ахурян-Спитакского района оценена в 1700 тыс. др., что соответствует 19 баллам. Такое сравнение проведено относительно всех остальных 15 оценочных районов.

Данные средних базисных показателей пашен четырех оценочных районов республики приведено в табл. 3.

Анализ данных табл. 3 показывает, что стоимость пашни зависит от природно-экономической зональ-

ности республики. Наивысшую стоимость имеют пашни Приараксинского оценочного района. В расчете на 1 га структурной пашни здесь урожай в 2,3 раза выше, чем в Урц-Котайк-Шамирамском оценочном районе, и соответственно в 3,2 и 3,9 раза выше, чем в Ахурян-Спитакском и Севанском районах. По нашим расчетам, такие показатели получены почти во всех оценочных районах республики. На основе расчетов стоимости земель составлена шкала оценки [3].

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

Определение кадастровой цены земельных участков по кадастровым районам производится умножением площади земельного участка на среднюю базисную стоимость по этому оценочному району и на коэффициент оценочной группы по формуле:

$$Ц = P_{\text{площ}} \cdot Ц_{\text{б}} \cdot K_{\text{гр}}, \quad (6)$$

где  $P_{\text{площ}}$  – площадь земельного участка;  $C_{\text{б}}$  – средняя базисная стоимость, тыс. др.;  $K_{\text{гр}}$  – коэффициент оценочной группы.

В такой последовательности рассчитывают стоимость земель всех землепользователей и землевладельцев, составляют специальные ведомости и оценочные карты.

Полученные в результате кадастровой оценки данные найдут применение при расчете земельного налога по отдельным налогоплательщикам.

Таблица 3

#### Экономические показатели некоторых оценочных районов Армении

Название оценочных районов	Общая стоимость пашни, тыс. др./га	В расчете на 1 га, тыс. драмов				
		Стоимость валовой продукции	Стоимость производства	Дифференциальная рента	Сумма диф. и абсолют. ренты	Стоимость 1 га (6×25)
Приараксинский	25,5	590	521	69	75	1875
Урц-Котайк-Шамирамский	27,2	3258	218	40	43	1075
Ахурян-Спитакский	34,8	2188	162	26	28	700
Севанский	46,0	2192	175	17	19	475

Таблица 4

#### Определение возможного земельного налога на примере трех оценочных районов

Оценочный район	Оценочные группы	Расчетная стоимость земель, тыс. др./га	Величина земельного налога с кадастровой стоимости, тыс. др./га		
			0,5 %	0,75 %	1,0 %
Котайк-Галинский	1	1170	5,8	8,8	11,7
	2	916	4,5	6,8	9,1
	3	650	3,2	4,8	6,5
	4	390	1,69	2,9	3,9
	5	130	0,6	0,9	1,3
Веди-Неркин Арпинский	1	1620	8,1	12,1	16,2
	2	1260	6,3	9,4	12,6
	3	900	4,5	6,7	9,0
	4	540	2,7	2,2	5,4
	5	180	0,98	1,3	1,8
Апаран-Разданский	1	1080	5,4	8,1	10,8
	2	875	4,4	6,6	8,7
	3	625	3,1	4,6	6,2
	4	375	1,9	2,6	3,7
	5	125	0,6	0,9	1,2

Основу налогообложения должна составлять процентная ставка стоимости, определенной в ходе кадастровой оценки пашни. 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 табл. 4 приведены средние ставки земельного налога в трех оценочных районах республики [3].

В наших расчетах величина налога в первой оценочной группе пашни Котайк-Талинского оценочного района составляет 11,7 тыс. др./га, Веди-Неркин Арпинского района – 16,2, Апаран-Разданского – 10,8 тыс. др./га. При оценке земель такое разделение пашни по группам почв дает возможность землевладельцам платить дифференцированный земельный налог.

Одним из экономических регуляторов землепользования является арендная плата. По договоренности между арендодателем и арендатором, ее размер тесно связан с суммой налога и не может быть ниже земельного налога. По нашим расчетам, средний размер земельной аренды в Приараксинском оценочном районе составляет 1867 тыс. др./га, Севанском – 1300, Котайк-Талинском – 650 тыс. др./га.

Нормативная цена земли является одним из способов участия государства в регулировании рыночных земельных отношений. Она представляет собой фиксированную, законодательно установленную цену земли. В Законе РА “О налоге на землю”, принятом в 1994 г., нормативная цена земли определяется как показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода. Она может применяться в качестве стартовой цены при выкупе земельных участков в связи с продажей государственной и муниципальной собственности. Так, по данным кадастровой оценки пашни, нормативная цена в Приараксинском оценочном районе в среднем составляет 1875 тыс. др./га, Урц-Котайк-Шаирамском – 1075, Ахурян-Спитакском – 7000, Апаран-Разданском – 625, Севанском – 475 тыс. др./га.

Проведенные исследования позволяют заключить, что оценка пашни на основе рентной стоимости методологически обоснована и может применяться для совершенствования земельно-оценочных работ в горных условиях землепользования. Она осуществляется в определенной последовательности: земельно-оценочное районирование территорий, бонитировка и группировка почв, обработка многочисленных показателей оценки земель.

#### Литература

1. Эдилян Р.А. Принципы почвенно-сельскохозяйственного районирования АрмССР / Р.А. Эдилян /

Труды НИИ почвоведения и агрохимии. – Ереван, 1974. – Вып. 9. – С. 29–34.

2. Арзуманян Ф.П. О некоторых принципах кадастрового районирования земельного фонда Армянской ССР / Ф.П. Арзуманян, А.С. Езекиан // Известия сельскохозяйственных наук. – 1985. – № 6. – С.74–81.
3. Езекиан А.С. К вопросу кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий Армении / А.С. Езекиан // Известия Государственного аграрного университета Армении. – 2004. – № 2. – С.38–40.
4. Варламов А.А. Земельная рента и ее учет при оценке земельных участков. Земельный кадастр: учебник в 6 т. / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов, Е.А. Варламова. – М., 2006. – Т. 5. – 259 с.
5. Арутюнян М.Т. Закон стоимости и ценообразование в современных условиях / М.Т. Арутюнян. – Ереван, 1976. – 131 с. (На армянском языке).

#### Кадастрова оцінка орних земель та питання регулювання земельних відносин у республіці Вірменія

А. Езекиан

В умовах ринкової економіки орні землі розглядають як нерухомість і як об'єкт обороту нерухомості. З цього погляду необхідне кадастрове оцінювання землі відповідно до нових методологічних принципів, що дасть змогу визначити значення податку на землю, орендну плату, нормативну вартість землі тощо.

#### Кадастровая оценка пашни и вопросы регулирования земельных отношений в республике Армения

А. Езекиан

В условиях рыночной экономики пашни рассматриваются как недвижимость и как объект оборота недвижимости. С этой точки зрения необходимо иметь кадастровую оценку земли в соответствии с новыми методологическими принципами, что даст возможность определить значение налога на землю, арендной платы, нормативной стоимости земли и т.д.

#### Cadastral appraisal of arable and regulation issues of land relations in the republic of Armenia

A. Ezeqyan

Under the conditions of market economy arable is considered as a real estate and as an object of real estate turnover. From this viewpoint it is necessary to have cadastral appraisal of lands according to new methodological principles, which will give an opportunity to define the value of land tax, rental fee, standard land cost, etc. Cadastral appraisal of agricultural lands is carried out in a specified order, i.e. on the basis of land-cadastral zoning, soil appraisal, and ecological evaluation of lands.