

Научная статья

УДК 528.44(571.61)

EDN BKNKSB

<https://doi.org/10.22450/978-5-9642-0635-4-10-14>

**Проведение оценочного зонирования земель
сельскохозяйственного назначения в границах Амурской области**

Наталья Викторовна Бельмач¹, кандидат сельскохозяйственных наук

Арина Александровна Мироненко², студент бакалавриата

^{1,2} Дальневосточный государственный аграрный университет

Амурская область, Благовещенск, Россия

¹ belmachnatalya@maul.ru, ² arinamir0912@bk.ru

Аннотация. В статье представлен порядок проведения государственной кадастровой оценки земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в границах Амурской области. Приведено обоснование необходимости проведения оценочного зонирования при кадастровой оценке земель.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земли сельскохозяйственного назначения, рыночная стоимость, оценочное зонирование, удельный показатель кадастровой стоимости

Для цитирования: Бельмач Н. В., Мироненко А. А. Проведение оценочного зонирования земель сельскохозяйственного назначения в границах Амурской области // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : материалы междунар. науч.-практ. конф. (Благовещенск, 18–19 апреля 2024 г.). Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2024. С. 10–14.

Original article

**Carrying out the evaluation zoning
of agricultural lands within the boundaries of the Amur region**

Natalia V. Belmach¹, Candidate of Agricultural Sciences

Arina A. Mironenko², Undergraduate Student

^{1,2} Far Eastern State Agrarian University, Amur region, Blagoveshchensk, Russia

¹ belmachnatalya@maul.ru, ² arinamir0912@bk.ru

Abstract. The article presents the procedure for conducting a state cadastral assessment of lands from the category of agricultural land within the boundaries of the Amur region. The justification of the need for valuation zoning in the cadastral valuation of land is given.

Keywords: cadastral valuation, agricultural land, market value, estimated zoning, specific indicator of cadastral value

For citation: Belmach N. V., Mironenko A. A. Carrying out the evaluation zoning of agricultural lands within the boundaries of the Amur region. Proceedings from Agro-industrial complex: problems and prospects of development: *Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya (Blagoveshchensk, 18–19 aprelya 2024 g.)* (PP. 10–14), Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyj gosudarstvennyj agrarnyj universitet, 2024 (in Russ.).

Одним из ключевых и первоочередных этапов при определении кадастровой оценки сельскохозяйственных земель является оценочное зонирование, основной целью которого является систематизация сведений анализа рынка недвижимости на дату определения кадастровой стоимости. В результате оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны в границах Амурской области и удельные показатели средних рыночных цен, изучается динамика спроса и предложения сельскохозяйственных земель.

С результатами оценочного зонирования можно ознакомиться в отчете № 01/2022/ЗУ об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Амурской области по состоянию на 01.01.2022 г., а также на официальном сайте Центра кадастровой оценки Амурской области [1].

Сельское хозяйство является главным потенциалом развития муниципальных образований южной сельскохозяйственной зоны Амурской области. Земли сельскохозяйственного назначения области занимают около четверти всей территории. Установлено, что природно-климатические условия в границах Амурской области неоднородные; следовательно, и распределение сельскохозяйственных угодий имеет свои особенности. Доказано, что распределение предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения на рынке недвижимости неоднородное. Так, 52,48 % всех предложений земель сельскохозяйственного использования Амурской области отмечены в южной

сельскохозяйственной зоне, в которую вошли Благовещенский, Константиновский, Архаринский, Михайловский, Тамбовский районы, а также Ивановский округ.

Белогорский, Бурейский, Завитинский, Ромненский округа, а также Октябрьский, Свободненский и Серышевский районы отнесены к центральным районам, в границах которых выявлено 43 предложения за исследуемый период, что составляет 42,57 % от всех предложений. В северную сельскохозяйственную зону включены Зейский, Мазановский, Магдагачинский, Сковородинский, Шимановский районы и Тындинский округ; количество предложений в этих районах минимальное и составляет менее 5 % от всех предложений [2].

Данные анализа рынка недвижимости в дальнейшем применяются для определения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Анализ рынка соответствующих земель проводился в отношении 101 объекта, свободных от застройки (табл. 1).

Таблица 1 – Анализ цен предложений земельных участков сельскохозяйственного использования за период 2020–2021 гг.

| Муниципальное образование | Средняя удельная цена, руб./м² | Минимальная удельная цена, руб./м² | Максимальная удельная цена, руб./м² | Медианное значение цены, руб./ м² |
|----------------------------------|--|--|---|---|
| Белогорский округ | 10,48 | 0,81 | 81,00 | 1,74 |
| Благовещенский район | 48,46 | 0,26 | 324,26 | 13,24 |
| Бурейский округ | 1,41 | 0,43 | 2,72 | 1,08 |
| Завитинский округ | 0,78 | 0,52 | 1,05 | 0,77 |
| Ивановский округ | 17,76 | 0,90 | 121,50 | 7,34 |
| Мазановский район | 1,93 | 0,84 | 3,17 | 1,86 |
| Михайловский район | 2,35 | 2,35 | 2,35 | 2,35 |
| Октябрьский район | 5,95 | 1,14 | 13,23 | 4,72 |
| Ромненский округ | 8,35 | 1,05 | 17,82 | 7,27 |
| Свободненский район | 11,80 | 0,56 | 32,40 | 6,94 |
| Серышевский район | 1,13 | 0,15 | 2,70 | 1,27 |
| Тамбовский район | 7,57 | 2,80 | 13,50 | 6,75 |
| Шимановский район | 4,05 | 4,05 | 4,05 | 4,05 |

При анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения отмечено максимальное значение удельной цены (324,26 руб./м²) у земельного участка в Благовещенском районе с разрешенным использованием – животноводство; площадь по данным Росреестра – 4 996 м²; право – собственность. Минимальное значение удельной цены (0,15 руб./м²) отмечено у земельного участка в Серышевском районе. Наибольшая средняя удельная цена за 1 м² выявлена в Благовещенском районе, составившая 48,46 руб., наименьшая – в Завитинском округе (0,78 руб.).

Основная часть предложений по продаже земель сельскохозяйственного использования приходится на Благовещенский район, Ивановский муниципальный округ (11 %), а также Свободненский район и Серышевский район (10 %). По остальным муниципальным округам доля предложений составляет менее 10 % от всех предложений на рынке недвижимости.

Распределение предложений по земельным участкам данного сегмента можно сгруппировать по виду использования следующим образом:

1) сельскохозяйственное использование – растениеводство в целом (коды 01:000; 01:010) составляет 96,04 %, где большинство предложений приходится на Благовещенский район;

2) животноводство (код 01:070) составляет 2,97 % (земельные участки находятся в Благовещенском районе);

3) ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках (01:160) – 0,99 % (земельный участок расположен в Благовещенском районе).

Установлено, что на рыночную стоимость сельскохозяйственных земель оказывают влияние многие факторы, в том числе и площадь земельных участков. Так, максимальная удельная цена выявлена по земельному участку площадью до 10 га; минимальная средняя стоимость отмечена у земельного участка площадью свыше 30 га. При этом медианное значение цены на 93,5 % меньше, если площадь составляет свыше 30 га и на 77,1 % ниже, если площадь

достигает от 10 до 30 га (по сравнению с площадью до 10 га) [3].

Центром государственной кадастровой оценки Амурской области были проанализированы цены сделок и предложений по объектам недвижимости с учетом сегментации рынка, верификации собранных сведений. Отдельно проведена работа по анализу результатов определения кадастровой стоимости в разрезе групп (подгрупп) объектов, подлежащих кадастровой оценке.

Список источников

1. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Консультант Плюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 21.03.2024).
2. Центр государственной кадастровой оценки Амурской области : [сайт]. URL: <https://cgko28.ru/> (дата обращения: 18.03.2024).
3. Бельмач Н. В. Особенности проведения государственной кадастровой оценки на территории Амурской области в современных условиях // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : материалы всерос. науч.-практ. конф. Благовещенск : Дальневосточный государственный аграрный университет, 2022. С. 266–272.

References

1. On State Cadastral valuation: Federal Law No. 237-FZ dated 07/03/2016. *Consultant.ru* Retrieved from https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (Accessed 21 March 2024) (in Russ.).
2. The Center of the State Cadastral Assessment of the Amur region. *Cgko28.ru* Retrieved from <https://cgko28.ru/> (Accessed 18 March 2024) (in Russ.).
3. Belmach N. V. Features of the state cadastral assessment in the Amur region in modern conditions. Proceedings from Agro-industrial complex: problems and prospects of development: *Vserossiiskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya* (PP. 266–272), Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyj gosudarstvennyj agrarnyj universitet, 2022 (in Russ.).

© Бельмач Н. В., Мироненко А. А., 2024

Статья поступила в редакцию 01.04.2024; одобрена после рецензирования 21.04.2024; принята к публикации 07.06.2024.

The article was submitted 01.04.2024; approved after reviewing 21.04.2024; accepted for publication 07.06.2024.