

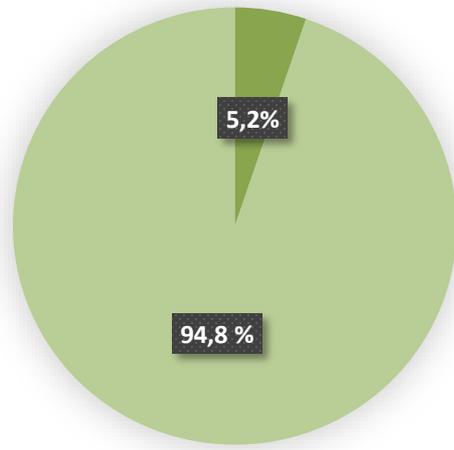
«Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения в Амурской области»

О.Л. Курганова
Директор ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области»



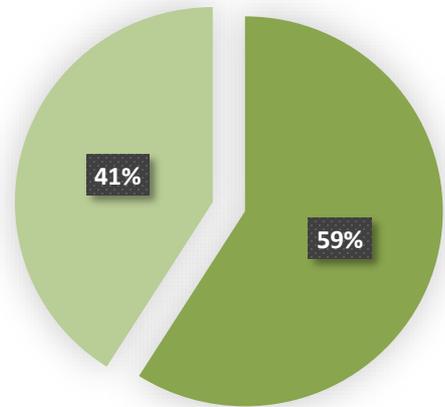
г. Благовещенск



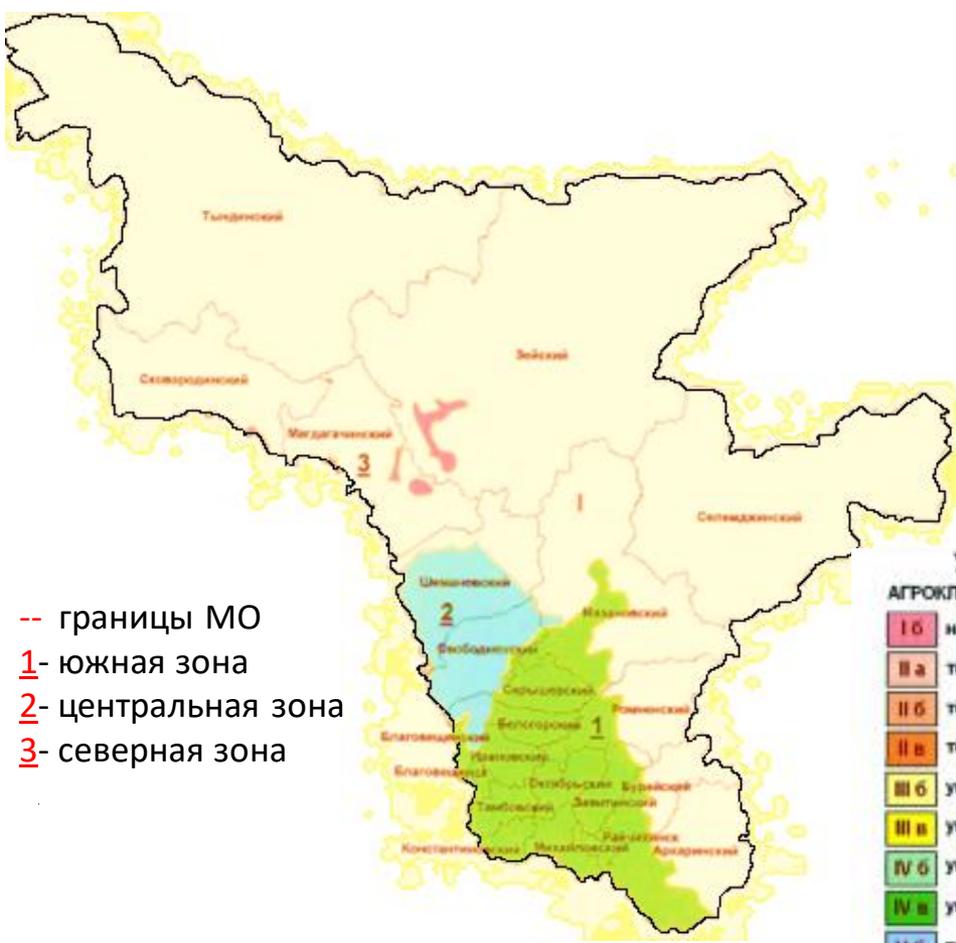


- Доля площади Амурской области в общей площади ДФО
- Доля площади остальных субъектов ДФО

- Доля площади пашни Амурской области
- Доля площади пашни остальных субъектов ДФО



Агроклиматическое зонирование Амурской области



- границы МО
- 1 - южная зона
- 2 - центральная зона
- 3 - северная зона

Агроклиматические зоны Амурской области



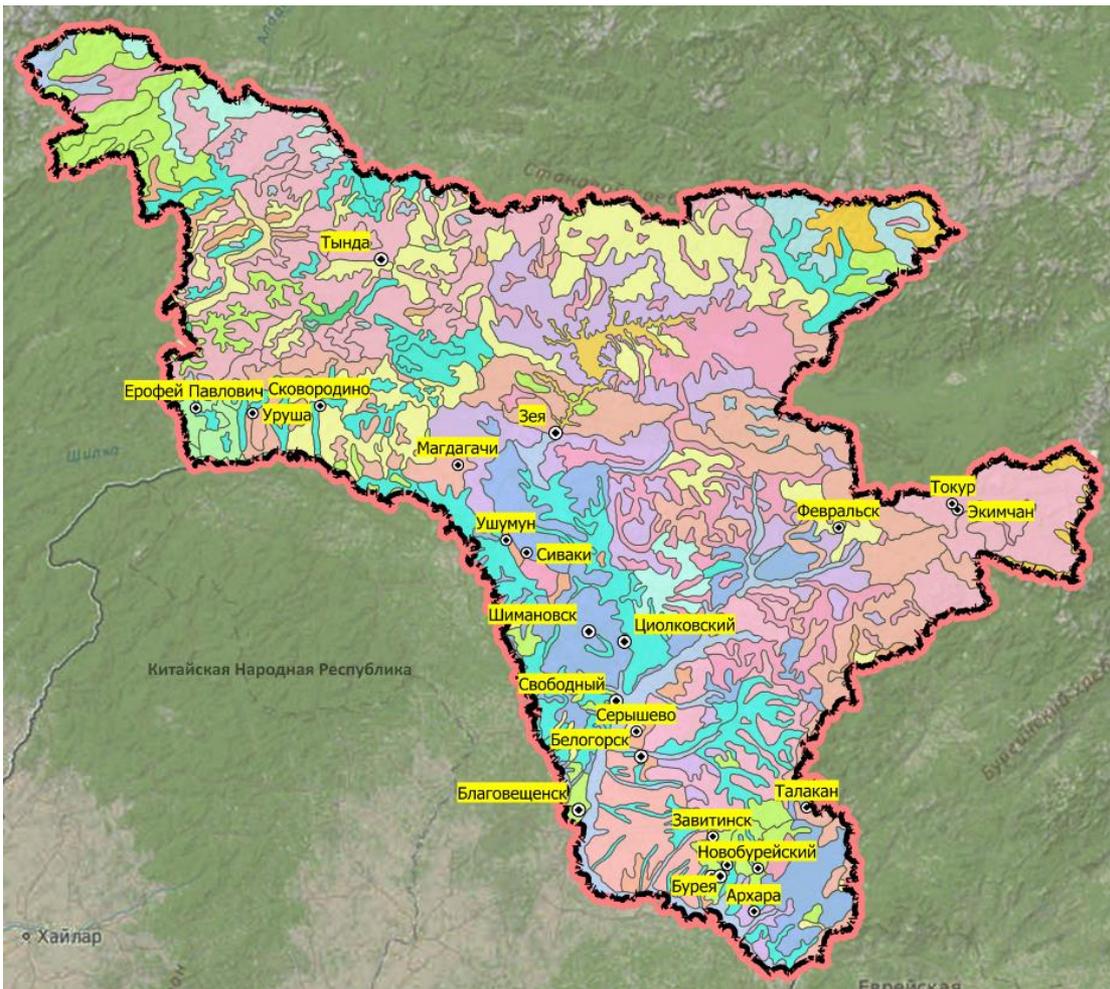
Условные обозначения
АГРОКЛИМАТИЧЕСКИЕ РАЙОНЫ И ПОДРАЙОНЫ

I б	наиболее тёплый, влажный
II а	тёплый, умеренно влажный
II б	тёплый, влажный
II в	тёплый, избыточно влажный
III б	умеренно тёплый, влажный
III в	умеренно тёплый, избыточно влажный
IV б	умеренно прохладный, влажный
IV в	умеренно прохладный, избыточно влажный
V б	прохладный, влажный
V в	прохладный, избыточно влажный

Климатические зоны Амурской области



Виды почв Амурской области (30 видов почв)



Условные обозначения:

- Буро-таежные (буроземы грубогумусовые)
- Буро-таежные глеевые (буроземы грубогумусовые глеевые)
- Буро-таежные иллювиально-гумусовые (буроземы грубогумусовые иллювиально-гумусовые)
- Бурые лесные глееватые и глеевые (буроземы глееватые и глеевые)
- Бурые лесные кислые оподзоленные (буроземы кислые оподзоленные)
- Бурые лесные слабонасыщенные (буроземы слабонасыщенные)
- Бурые лесные слабонасыщенные оподзоленные (буроземы слабонасыщенные оподзоленные)
- Вода
- Высокогорные дерново-гольцовые
- Горные примитивные
- Дерново-палево-подзолистые и подзолисто-буроземные глубокоглееватые и глеевые
- Дерново-подзолистые слабонасыщенные и вторично-насыщенные
- Дерново-таежные глееватые и глеевые (дерново-буроземные глееватые и глеевые)
- Дерново-таежные насыщенные (дерново-буроземные слабонасыщенные и насыщенные)
- Каменистые россыпи
- Лугово-болотные
- Лугово-черноземовидные Амурских прерий
- Луговые (без разделения)
- Луговые дифференцированные (в том числе осолоделые)
- Пески
- Подбурья охристые
- Подбурья сухоторфянистые
- Подбурья таежные (без разделения)
- Подбурья тундровые (без разделения)
- Подзолы глеевые торфянистые и торфяные, преимущественно иллювиально-гумусовые
- Подзолы иллювиально-гумусовые (подзолы иллювиально-многогумусовые)
- Подзолы иллювиально-железистые и иллювиально-гумусовые без разделения (подзолы и)
- Подзолы сухоторфянистые
- Пойменные заболоченные
- Пойменные кислые
- Пойменные луговые
- Таежные глеевые гумусово-перегнойные (глееземы слабоглеевые гумусово-перегнойные)
- Таежные глеевые торфянисто-перегнойные (глееземы торфянисто-перегнойные таежные)
- Таежные торфянисто-перегнойные высокогумусные неоглеенные
- Торфянисто- и торфяно-глеевые болотные (глееземы торфянистые и торфяные болотные)
- Торфяные болотные (без разделения)
- Торфяные болотные верховые
- Торфяные болотные низинные
- Торфяные болотные переходные
- Граница Амурской области

Результаты расчетов кадастровой стоимости (по Методическим указаниям)

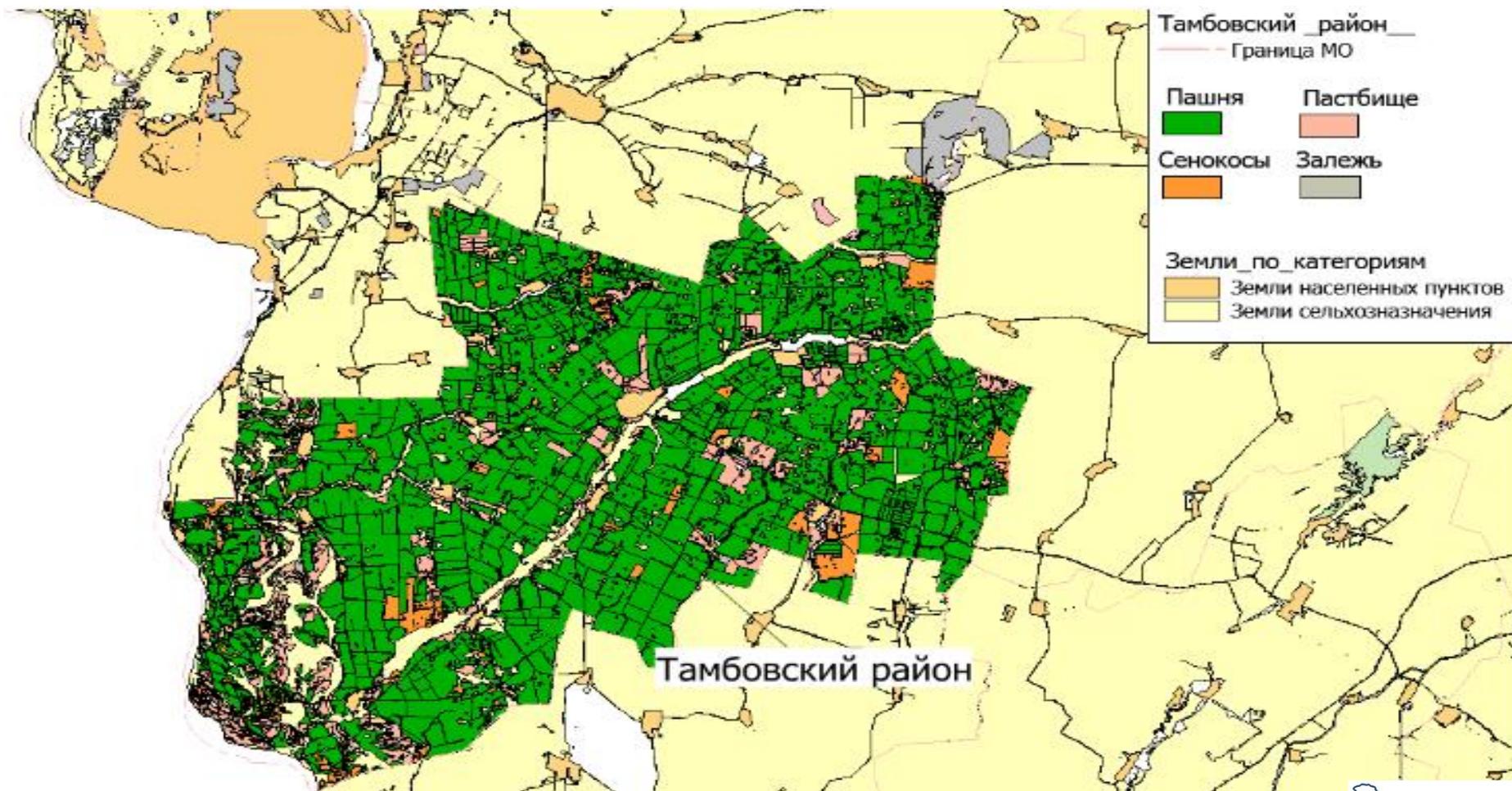
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Почвенная разновидность	УПКС, руб./кв. м.	Кадастровая стоимость, руб.	Структура угодий	Удельный вес
28:25:010740:5	1 460 392	Лугово-черноземовидные Амурских прерий	2,61	3 811 623	Пашня	91,55%
					Сенокос	0,00%
					Пастбища	0,14%
					Залежь	0,00%
					Не с/х угодья	8,32%
28:25:011207:1	1 611 084	Лугово-черноземовидные Амурских прерий	2,61	4 204 929	Пашня	5,83%
					Сенокос	0,00%
					Пастбища	90,78%
					Залежь	0,00%
					Не с/х угодья	3,39%

Перевод в цифровой (векторный) формат контуров сельскохозяйственных угодий, отображенных на сельскохозяйственных картах муниципальных образований Амурской области масштаба 1:25000



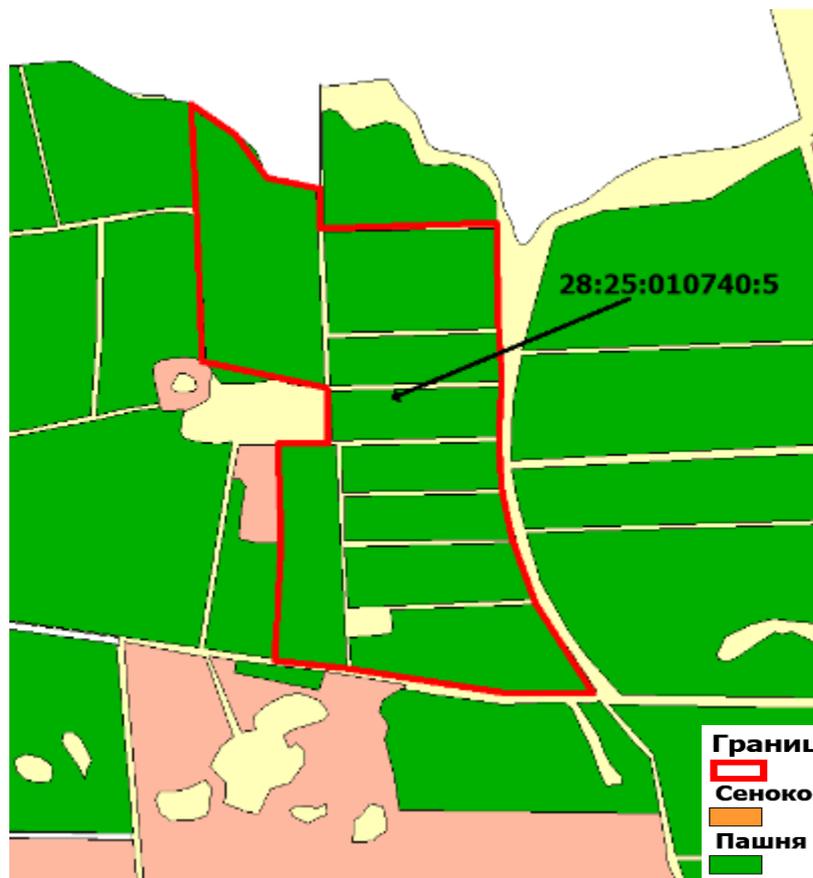
Сельскохозяйственная карта муниципального образования Амурской области масштаба 1:25000

Перевод в цифровой (векторный) формат контуров сельскохозяйственных угодий, отображенных на сельскохозяйственных картах муниципальных образований Амурской области масштаба 1:25000

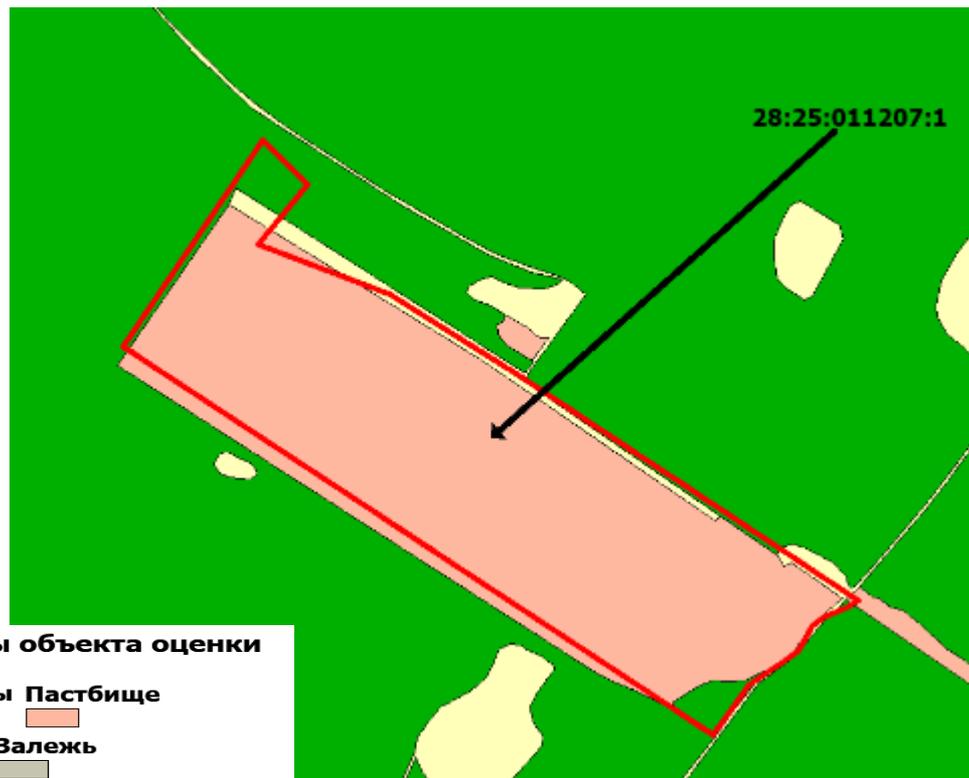


Цифровой формат контуров сельскохозяйственных угодий муниципального образования Амурской области

Перевод в цифровой (векторный) формат контуров сельскохозяйственных угодий, отображенных на сельскохозяйственных картах муниципальных образований Амурской области масштаба 1:25000



Цифровой формат земельного участка с кадастровым номером 28:25:010740:5 с контурами угодий



Цифровой формат земельного участка с кадастровым номером 28:25:011207:1 с контурами угодий

Определение кадастровой стоимости (по типу угодий)

Кадастровый номер	Структура	Удельный вес	ЧОД от каждого типа угодий для данного ЗУ, тыс. руб./ га	Формирование ЧОД участка согласно структуре его угодий, руб./кв. м.
28:25:010740:5	ИТОГО	100%		0,87
	Пашня	91,55%	9,32	0,85
	Сенокос	0,00%	4,89	0,00
	Пастбища	0,14%	2,59	0,00
	Залежь	0,00%	9,32	0,00
	Не сельскохозяйственные угодья	8,32%	2,59	0,02
28:25:011207:1	ИТОГО	100%		0,30
	Пашня	5,83%	9,32	0,05
	Сенокос	0,00%	4,89	0,00
	Пастбища	90,78%	2,59	0,24
	Залежь	0,00%	9,32	0,00
	Не сельскохозяйственные угодья	3,39%	2,59	0,01

Результаты определения кадастровой стоимости (по структуре угодий)

Кадастровый номер	Структура	Площадь, м ²	Удельный вес	УПКС, руб./кв. м.	Кадастровая стоимость, руб.
28:25:010740:5	ИТОГО площадь участка	1 460 392	100%	3,06	4 468 799
	Пашня	1 336 966	91,55%		
	Сенокос	0	0,00%		
	Пастбища	1 987	0,14%		
	Залежь	0	0,00%		
	Не сельскохозяйственные угодья	121 439	8,32%		
28:25:011207:1	ИТОГО площадь участка	1 611 084	100%	1,33	2 142 742
	Пашня	93 926	5,83%		
	Сенокос	0	0,00%		
	Пастбища	1 462 592	90,78%		
	Залежь	0	0,00%		
	Не сельскохозяйственные угодья	54 567	3,39%		

Выводы

MP	Количество ЗУ по перечню	Количество ЗУ, рассчитанных индивидуально	Соотношение количества ЗУ, рассчитанных индивидуально к ЗУ по перечню, %
Архаринский	580	518	89
Благовещенский	2163	1465	68
Зейский	734	594	81
Ивановский	1897	1628	86
Константиновский	944	900	95
Магдагачинский	54	35	65
Мазановский	590	346	59
Михайловский	1190	959	81
Октябрьский	689	656	95
Сковородинский	61	47	77
Тамбовский	1289	1005	78
Шимановский	324	284	88
Итого	10515	8437	80

Расчет кадастровой стоимости на примере Тамбовского района

	Кадастровая стоимость, руб.
Расчеты без учета структуры угодий	8 699 848 286,72
Расчеты с учетом структуры угодий	4 954 712 330,38



Спасибо за внимание!

www.cgko28.ru

