

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ЕЕ РОЛЬ В ФОРМИРОВАНИИ РЫНКА ЗЕМЛИ В РЕГИОНЕ

В статье рассмотрены вопросы кадастровой оценки земельных ресурсов при формировании рынка земли в регионе. Проведен анализ действующей и предлагаемой системы земельных платежей, а также проведен расчет средней ставки земельного налога на примере г. Оренбурга.

Существенную роль в ускорении социально-экономического развития региона играет адекватное формирование критериев для осуществления земельной политики, выявление землепользователей, определение и регулярная корректировка уровня земельных платежей в рамках проводимой земельной политики. Все это требует адекватного информационного обеспечения и непрерывного анализа возможных последствий управленческих решений с помощью современных информационных систем, в частности земельного кадастра. Государственный земельный кадастр является одним из важнейших механизмов регулирования земельных отношений и развития регионов России на современном этапе.

Государственный земельный кадастр (ГЗК) – это единая государственная информационная система, содержащая совокупность документов и сведений о правовом режиме земель, их распределении по категориям, собственникам земель, землевладельцам, арендаторам и другим держателям прав, о видах использования земель, их качестве и экономической ценности. Ведение ГЗК в Российской Федерации включает этапы формирования земельных участков, государственного учета земель, их качественной оценки и государственной регистрации прав на землю.

Земельно-кадастровая информация имеет различное назначение и уровень генерализации

при решении задач управления земельными ресурсами. Классификация задач в зависимости от уровня регулирования земельных отношений представлена в таблице 1.

Классификация задач позволяет сделать вывод, что при решении задач регулирования земельных отношений точность земельно-кадастровой информации снижается от первого уровня к третьему, а ее содержание, наоборот, расширяется.

Несмотря на то, что в РФ совершаются сделки с землей и их число постепенно увеличивается, эти данные пока трудно использовать для целей оценки земли и налогообложения. Лишь в нескольких субъектах Российской Федерации для некоторых видов использования земель, по которым осуществляется оборот, нормативная цена земли определяется с учетом данных земельного рынка, по остальным видам исчисляется на основе многократно индексированных ставок земельного налога. При этом в силу того, что в настоящее время на территории страны используются различные методические подходы определения нормативной цены земли, невозможно говорить о сопоставимости этих данных по территории Российской Федерации, что отрицательно влияет на собираемость земельных платежей и может приводить к росту социальной напряженности.

Таблица 1. Назначение земельно-кадастровой информации при решении задач управления земельными ресурсами

Задачи		Организации, выполняющие решение задач	Потребность в земельно-кадастровой информации
Оперативные	Проектно-экономические	Проектные, подрядные, субподрядные	Подробная земельнокадастровая информация, в том числе оперативная с высокой степенью точности
	Административно-управленческие	Органы местного самоуправления	
Тактические	Социально-экологические	Органы регионального управления	Генерализованная и подробная информация по юридическому обеспечению земельных отношений, финансового управления и контроля
Стратегические	Экономические стратегического планирования		Генерализованная и частично подробная информация по обеспечению социальных и экологических программ Генерализованная информация, позволяющая принимать стратегические решения по инновационной и налоговой политике, экологии и защите окружающей среды

В этих условиях особую общественную значимость приобретают работы, проводящиеся Федеральной службой земельного кадастра России по государственной кадастровой оценке земель, в ходе которых определяется кадастровая стоимость земельных участков. При этом кадастровая стоимость является расчетной величиной, отражающей представления о полезности земельного участка при существующем его использовании.

Проведение работ по государственной кадастровой оценке земель позволит создать механизмы, обеспечивающие проведение рациональной налоговой и инвестиционной политики, повысить эффективность управления земельными ресурсами, вовлечь землю в хозяйственно-экономический оборот и, таким образом, добиться увеличения доходной части бюджетов всех уровней. Исходя из того, что государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и видам функционального использования, для определения кадастровой стоимости земель различных категорий используются и различные методические подходы, которые обеспечат прозрачность системы налогообложения земли на всей территории страны.

Оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов оценки недвижимости.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. При этом расчетный рентный доход вычисляется как сумма дифференциального и абсолютного рентного дохода, где дифференциальный рентный доход – это дополнительный (сверхнормативный) доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения, а абсолютный рентный доход является минимальным доходом, устанавливаемым в едином размере на 1 гектаре сельскохозяйственных угодий, независимо от их качества и местоположения для всех субъектов Российской Федерации. Абсолютный рентный доход равен 1% стоимости валовой продукции, получаемой в среднем по Российской Федерации от 1 га сельскохозяйственных угодий. Кадастровая стоимость единицы площа-

ди объекта кадастровой оценки для сельскохозяйственных угодий определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого объекта на срок капитализации, принятый равным 33 годам.

Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и сохранения ценности их природного потенциала.

При исчислении земельного налога в качестве налоговой базы будет использоваться кадастровая стоимость объекта налогообложения, где объектом налогообложения является земельный участок. При этом ставки земельного налога должны будут устанавливаться представительным органом местного самоуправления в пределах от 0,1% до 2% от кадастровой стоимости земельного участка, в отличие от действующей на сегодняшний момент дифференцированной ставки земельного налога, устанавливаемой федеральным законодательством (табл. 2).

Формирование рынка земли, правильный учет стоимости земли, адекватная земельная ценовая и налоговая политика и ее полноценное информационное обеспечение за счет кадастровой стоимости позволят существенно повлиять на экономическую политику региона.

Платное землепользование и регулирование принципов налогообложения земель, развитие земельного рынка, участниками которого являются государство, муниципальные образования, граждане и юридические лица, требуют создания современной системы оценки земель.

Земельный налог имеет ряд преимуществ по сравнению с другими налогами, благодаря тому, что объектом налогообложения является земельный участок с описанными в земельном кадастре границами, экономическими и качественными характеристиками, а также известен его правообладатель, от него невозможно скрыться. Динамика поступления сбора земельных платежей, состоящих из земельного налога и арендной платы, показывает, что они постепенно растут и являются надежным источником поступления бюджетных средств как для федерального бюджета, так и для бюджетов субъектов федерации и муниципальных образований.

В 2000 году Федеральной службой земельного кадастра России предпринят ряд практических подготовительных шагов по введению земельного налога, исчисляемого на основе кадастровой стоимости. На основе разработанной и утвержденной методики был проведен первый этап государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, в ходе которого были определены средние кадастровые стоимости для субъектов Российской Федерации. В результате государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий средняя для Российской Федерации стоимость одного гектара сельскохозяйственных угодий определена на уровне 11 400 руб. При этом наибольшая стоимость сельскохозяйственных угодий определена в Краснодарском крае, где она составила 43 560 руб./га. Для сравнения в Оренбургской области кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в среднем составила 7490 руб./га, в городе Оренбурге – 9204 руб./га.

В 2000 году Федеральной службой земельного кадастра России также были начаты работы по государственной кадастровой оценке земель в черте поселений. Земли поселений составляют лишь 1,1% территории Российской Федерации, однако на них формируется 85% всех собираемых земельных платежей.

Разработанная методика позволяет учитывать 14 видов функционального использования земель, среди которых:

- 1) земли под жилыми домами;
- 2) земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- 3) земли дачных и садоводческих объединений граждан;
- 4) земли гаражей и автостоянок;
- 5) земли под объектами торговли и общественного питания;
- 6) земли учреждений и организаций народного образования;
- 7) земли под промышленными объектами;
- 8) земли под административно-управленческими и общественными объектами;
- 9) земли под военными объектами;
- 10) земли рекреации;
- 11) земли под сельскохозяйственными угодьями;
- 12) земли под лесами;
- 13) земли под водными объектами;
- 14) прочие земли, резерв.

По каждому из 14 видов функционального использования земель по кадастровым кварта-

лам определяются кадастровые стоимости. В результате для каждого населенного пункта создается набор из 14 карт кадастровой оценки, на основании которых можно принимать решения о стимулировании развития наиболее эффективных видов использования земель в конкретных кадастровых кварталах.

В городе Оренбурге до 2003 года использовалось территориально-экономическое зонирование для целей налогообложения и взимания платы за аренду земель города. Такая система уже не удовлетворяет потребности изменяющихся земельных отношений в городе. Это обусловлено множеством причин.

Во-первых, наличие большой протяженности оценочных зон и вызванные этим резкие перепады ставок на границах зон. Например, на границах между 5 и 10 зонами градострои-

Таблица 2. Сравнительный анализ действующей и предлагаемой системы земельных платежей

Действующая система земельных платежей	Предлагаемая система земельных платежей
Законодательное закрепление ставок земельного налога	
Закон РСФСР «О плате за землю»	Налоговый кодекс РФ
Ставка земельного налога	
Устанавливаемая федеральным законодательством дифференцированная ставка земельного налога, ежегодно индексируемая	Устанавливаемая представительными органами власти муниципального образования в пределах 0,1%-2% от кадастровой стоимости земельного участка
Налогооблагаемая база	
Стабильные платежи за единицу земельной площади в расчете на год	На основе кадастровой стоимости земельного участка
Поступления земельных платежей в бюджет	
Региональный бюджет – 50%, Муниципальный бюджет – 50%	Муниципальный бюджет – 100%
Порядок установления арендной платы за землю	
Базовые размеры арендной платы на основе земельного налога, устанавливаемые в зависимости от категории арендаторов и экономического зонирования города	Арендная плата, устанавливаемая на основе кадастровой стоимости земельного участка по видам функционального использования земли
Зонирование муниципального образования для расчета арендной платы	
Территориально-экономическое зонирование	Зонирование по кадастровым кварталам на основе близости удельных показателей кадастровой стоимости

тельной ценности наблюдается разница дифференцированных ставок земельного налога в 4,3 раза. Так в 5 зоне, в которую входят ул. Алтайская, пр-т Гагарина и ряд других, ставка земельного налога составляла в 2003 году 25,66 руб. за кв. м; в то время как в 10 зоне, в которую относятся пос. им. Куйбышева, пос. Ростоши, ставка составляет 5,98 руб. за кв. м.

Во-вторых, наличие в одной зоне как высокодоходных с коммерческой точки зрения и привлекательных для проживания территорий, так и территорий малопривлекательных для инвесторов и проживания.

В-третьих, заниженность ставок по ряду объектов в периферийной части и их завышенность в центре города. Наглядный пример тому – пос. Ростоши – один из динамично развивающихся районов города, с развитой инфраструктурой, в 2003 году имел самый маленький коэффициент дифференцированной ставки земельного налога, равный 5,98 руб. за кв. м.

В-четвертых, недостаточно обосновано распределение ставок среди различных категорий землепользователей. Так, согласно распоряжению главы города Оренбурга «Об утверждении коэффициентов по категориям арендаторов для расчета арендной платы за землю» от 10.02.2003 №430-р коэффициент для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности теперь составляет от 2 до 5 в зависимости от площади занимаемого участка, ранее до 2003 года коэффициенты составляли 25 и 40. С чем связано такое резкое снижение ставок в одной из самой высокодоходной отрасли, не понятно.

Для решения всех этих проблем и необходимо использовать стоимостную оценку земель, которая подразделяется на массовую и индивидуальную.

Кадастровая оценка земель представляет собой массовую систематическую оценку земель по состоянию на определенную дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа, в то время как при индивидуальной оценке определяется стоимость отдельного объекта.

Алгоритм проведения двух видов оценки схожий, но анализ рынка, расчет стоимости и контроль качества оценки осуществляются по-разному. Целью кадастровой оценки является справедливая и эффективная оценка всех земель города в целях установления экономически обоснованных размеров земельных платежей, вклю-

чая земельный налог на территории города. Индивидуальная оценка земельных участков проводится при совершении конкретных сделок купли-продажи, залога, сдачи в аренду, операций в целях задания ориентиров для определения стартовой величины при проведении торгов.

Кадастровая оценка, в отличие от индивидуальной, требует разработки модели расчета стоимости, способной имитировать факторы спроса и предложения на большой территории. В то же время при индивидуальной оценке для каждого конкретного участка проводится свой специфический рыночный анализ и рассчитывается несколько оценочных моделей. При этом клиенту выдается отчет об оценке с соответствующим заключением о стоимости.

Контроль качества оценки для этих двух методов осуществляется принципиально различными способами. При индивидуальной оценке, когда внимание сфокусировано на конкретном объекте, о достоверности оценки можно судить исходя из глубины проведенного анализа. В кадастровой оценке, чтобы измерить точность и степень непротиворечивости оценок, используются экономико-статистические методы.

Кадастровая оценка осуществляется в интересах всех налогоплательщиков, которые должны быть убеждены в том, что оценка проведена справедливо, и всех налоговых структур, которые должны быть уверены в том, что определение налогооблагаемой стоимости выполнено в соответствии с требованиями законодательства.

На основе результатов государственной кадастровой оценки земель появляется возможность изменения действующего детального территориально-экономического зонирования города Оренбурга по кадастровым кварталам. Проведение работ по актуализации и корректировке результатов кадастровой оценки земель города Оренбурга предполагается проводить в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса РФ на основе сбора, оперативного обновления и статистического анализа информации о рыночной стоимости земельных участков или прав на заключение договоров аренды земли, а также иной недвижимости, в случаях, если рыночная стоимость земли или прав ее аренды не определена.

Вместе с тем кадастровая оценка в ее современном виде не решает всего комплекса назревших проблем, так как не учитывает опре-

деление величины экономического потенциала городских земель различного назначения, реальной или потенциальной прибыли от их использования. Здесь важно учитывать, что по ряду причин, особенно на стадии становления и развития рыночных отношений, согласования макроэкономических интересов города в целом и интересов отдельных предприятий и граждан, экономический потенциал по определенным видам земель и некоторым территориям может быть для города отрицательным. Тем важнее становится детальный анализ и поиск экономически обоснованного, юридически разрешенного решения для наиболее эффективного управления и использования городских земель, повышение отдачи от произведенных затрат как для городской экономики в целом, так и для граждан, предприятий и организаций.

Поэтому такие проблемы, как оптимизация взимания арендной платы, земельного налога и платы за право аренды или продажи земли в собственность, продолжают оставаться одной из основных задач повышения эффективности управления земельными ресурсами. В целях дальнейшего повышения эффективности землепользования необходимо совершенствование системы экономической оценки земель.

Однако в настоящее время непосредственно для целей налогообложения результаты государственной кадастровой оценки применены быть не могут, поскольку не внесены соответствующие изменения в Закон РСФСР «О плате за землю». Этот закон был принят в 1991 году и не предусматривает возможности использования данных кадастровой оценки для определения ставок земельного налога, а устанавливает их директивно для всех субъектов федерации. Поэтому назрела необходимость принятия нового закона, который в основу платежей за землю включал бы результаты кадастровой оценки земель. В качестве расчетной ставки для размера арендной платы рассматриваются удельные показатели кадастровой стоимости земель по соответствующему виду функционального использования для каждого кадастрового квартала.

Так как планируется, что к 2006 году все работы по государственной кадастровой оценке земель будут завершены, то налоговым органам необходимо быть готовыми к переходу на новые принципы налогообложения земли в зависимости от ее кадастровой стоимости.

Система земельного кадастра, действуя совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанные с ними улучшения, обеспечивает: правообладателей гарантиями прав на имущество; систему налогообложения актуальными сведениями об объектах налогообложения; рынок недвижимости открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними улучшениях; систему органов государственного и муниципального управления информацией для формирования и проведения государственной политики в сфере земли и недвижимости, а также планирования и развития территорий.

Таким образом, земельный кадастр благодаря своим функциям является инфраструктурной основой привлечения финансовых средств в экономику, без которой невозможно развитие страны.

В Оренбурге государственная кадастровая оценка земель проведена в 2002 году, в строгом соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 17.10.2002 года №П/337.

Основной целью оценки городских земель Оренбурга является прежде всего макроэкономический анализ структуры и распределения затрат на создание и воспроизводство всей системы улучшений городских земель, включая инженерную, транспортную, социальную и иные составляющие инфраструктуры города в целом. Естественно, при этом важна не только общая оценка стоимости капитализированных в земельной недвижимости затрат из различных источников, и прежде всего городского бюджета и внебюджетных фондов, но и ее дифференциация по территории города, землям различного функционального назначения, определение локальных балансов затрат и поступлений, характеристик эффективности использования городских земель и возможностей ее повышения.

В соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 17.10.2002 года №П/337, работы по кадастровой оценке осуществляются по двум технологическим линиям:

– в городах, поселках городского типа с численностью населения 10 000 и более человек экспертно-аналитическим и статистическим методом;

– в городах, поселках городского типа, сельских населенных пунктах с численностью менее 10 000 человек.

При выборе методов оценки учитываются следующие факторы: наличие исходной информации в доступных форматах, статус поселения, развитость и ликвидность рынка земли и недвижимости на территории поселения. Базовый удельный показатель кадастровой стоимости земель для города Оренбурга рассчитан по 37 сделкам с земельными участками под домами многоэтажной застройки и застройки повышенной этажности и составляет 16320,13.

Для расчета весовых коэффициентов оценочных показателей по видам функционального использования при экспертно-аналитическом методе используются анкеты, отвечающие требованиям «Инструкции для эксперта». Оставшиеся после выбраковки анкеты обрабатываются с помощью специализированного программного обеспечения – «Государственная кадастровая оценка земель поселений».

Для определения коэффициентов относительной ценности кадастровых кварталов (Q) на территории г. Оренбурга используется формула 1:

$$Q_i = \sum b_i k_i + \sum b_j k_j \quad (1)$$

где k_i – коэффициенты присутствия i -го оценочного показателя;

k_j – коэффициент, учитывающий особенности j -го оценочного показателя;

b_i, b_j – удельные веса соответствующих оценочных показателей.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель по видам функционального использования земель города Оренбурга определяется по формуле 2:

$$P^j = \text{БП}^j * Q_i^j * K_{\text{ц}}^j \quad (2)$$

где P^j – УПКСЗ j -го вида функционального использования земель;

БП^j – базовый УПКСЗ j -го вида функционального использования земель;

Q_i^j – показатель качества i -го кадастрового квартала j -го вида функционального использования земель;

$K_{\text{ц}}^j$ – показатель качества i -го кадастрового квартала j -го вида функционального использования земель.

Результаты проведенной государственной кадастровой оценки земель поселений в г.

Оренбурге являются информационной основой для введения в действие новой системы земельных платежей и позволяют сделать следующие выводы:

– по первой технологической линии проанализированы удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков под многоэтажной жилой застройкой города Оренбурга;

– величина кадастровой стоимости земельных участков варьируется от 530,40 до 8276,05 руб./м². Минимальная величина УПКСЗ обусловлена отсутствием развитой инженерной инфраструктуры, доступности до городского центра и объектов социального и культурно-бытового обслуживания общегородского значения. Максимальная величина УПКСЗ объясняется тем, что большинство оценочных факторов, описывающих доступность объектов влияния и качество земельного участка, присутствовали на территории данного квартала.

Затем на основе материалов государственной кадастровой оценки земель города Оренбурга рассчитаны коэффициенты дифференциации средней ставки земельного налога для г. Оренбурга.

Технологическая схема определения коэффициентов дифференциации средней ставки земельного налога предусматривает 6 этапов, которые представлены на рисунке 1.

В таблице 3 представлены коэффициенты дифференциации средней ставки земельного

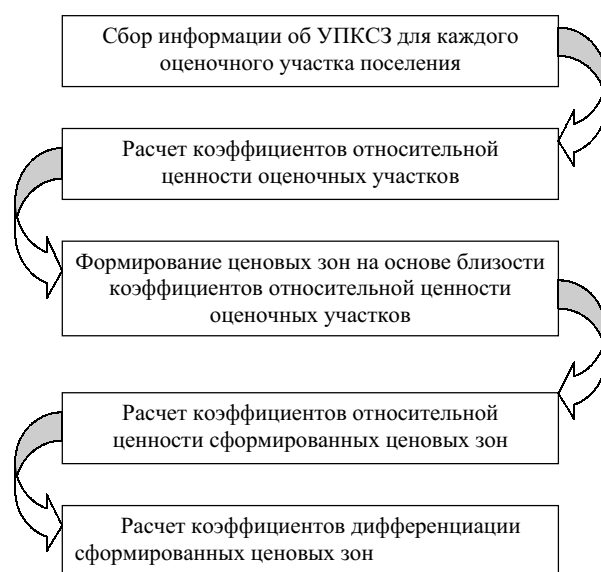


Рисунок 1. Технология определения коэффициентов дифференциации средней ставки земельного налога

налога по сформированным зонам города Оренбурга.

Анализ данных таблицы 3 показывает, что ставка земельного налога в зависимости от зоны варьирует в пределах от 3,42 руб./кв. м в 1 зоне до 37,18 руб./кв. м в 9 зоне.

Для расчета эффективности налогообложения на основе кадастровой стоимости необходимо сравнивать действующую на сегодняшний день дифференцированную ставку земельного налога, устанавливаемую законодательством РФ, и предлагаемую ставку земельного налога, рассчитанную в процентном соотношении от кадастровой стоимости. В зависимости от того, какой процент кадастровой стоимости, в интервале от 0,1% до 2%, будут устанавливать органы местного самоуправления, будут определяться размеры земельных платежей в городе.

В г. Оренбурге имеются различные по площади участки, имеющие кадастровую стоимость, различающуюся в несколько раз. Например, участок имеет площадь 2 432 710 кв. м при УПКСЗ, равном 885 руб./ кв. м, другой же при площади 94 845 кв. м имеет УПКСЗ – 5986 руб./ кв. м. Для того чтобы избежать простого усреднения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, необходимо найти средний удельный показатель исходя из площади каждого участка.

С помощью компьютерной программы Excel была рассчитана средняя стоимость каждой оценочной зоны из 9 зон города Оренбурга, результаты представлены в таблице 4.

Таким образом, зная площадь г. Оренбурга и деление города на зоны, а также среднюю стоимость каждой зоны, можно найти средний показатель кадастровой стоимости, который будет равен 2248,13 рубля.

При предлагаемой системе налогообложения земли за базу берется кадастровая стоимость земельного участка. Для удобства предлагается взять среднюю стоимость 1 кв. м земли в городе Оренбурге, которая по расчетам, произведенным выше, на данный момент составляет 2248,13 рубля. Результаты расчетов представлены в таблице 5.

По данным таблицы 5 можно сделать вывод, что при использовании кадастровой стоимости в целях налогообложения ставка земельного налога в г. Оренбурге находится в интервале от 2 до 44 рублей. Для того чтобы определить, насколько эффективно применение данных ставок, целесообразно сравнить их с диф-

Таблица 3. Коэффициенты дифференциации ставки земельного налога в городе Оренбурге в 2004 году

Номер зоны	Средняя ставка налога, руб./кв. м.	Коэффициент дифференциации	Площадь оценочной зоны, га	Ставка земельного налога по зоне, руб./кв. м.
1	13,67	0,25	57093121	3,42
2		0,63	115521675	8,61
3		0,93	74595918	12,71
4		1,27	17513824	17,36
5		1,56	15863427	21,33
6		1,86	24970880	25,43
7		2,18	20600292	29,80
8		2,47	14989360	33,76
9		2,72	5407970	37,18

Таблица 4. Кадастровая стоимость оценочных зон города Оренбурга

№ ценовой зоны	Площадь оценочной зоны, кв. м	Средняя кадастровая стоимость в оценочной зоне, руб./кв. м.	Средняя стоимость оценочной зоны, руб.
1	57093121	976,5	55751432910
2	115521675	1666,5	19234358888
3	74595918	2634,8	1,96545E+11
4	17513824	3421,7	59927051102
5	15863427	4319,6	68526198800
6	24970880	4849,2	1,21089E+11
7	20600292	5701,3	1,17448E+11
8	14989360	6696,4	1,00375E+11
9	5407970	7434,6	40206474699
Итого:	346556468	36200,8	7,79103E+11

Таблица 5. Средняя ставка земельного налога в зависимости от кадастровой стоимости

Средняя кадастровая стоимость, руб./кв. м.	Ставка земельного налога в зависимости от кадастровой стоимости, руб.					
	0,1%	0,2%	0,5%	1%	1,5%	2%
2248,13	2,25	4,56	11,24	22,48	33,72	44,96

Таблица 6. Сравнение дифференцированной ставки земельного налога в 2004 году со ставками земельного налога на основе кадастровой стоимости

Ставка от кадастровой стоимости, %	Ставка земельного налога в зависимости от кадастровой стоимости, руб./кв. м.	Ставка земельного налога в 2004 г., руб./кв. м.	Коэффициент роста ставки земельного налога, %	Прирост, % (база – ставка 13,67 руб./кв.м.)
0,1	2,25	13,67	16,45	-83,54
0,2	4,56		33,35	-66,64
0,5	11,24		82,22	-17,78
1	22,48		164,44	64,45
1,5	33,72		246,67	146,67
2	44,96		328,89	228,89

ференцированной ставкой земельного налога в городе Оренбурге, которая в 2004 году составляет 13,67 рубля. Результаты сравнения представлены в таблице 6.

Проанализировав данные таблицы 6 можно сделать вывод, что при ставке земельного налога 1% от кадастровой стоимости и выше будет наблюдаться прирост земельных платежей относительно действующей на сегодняшний день дифференцированной ставки. Таким образом, если установить ставку земельного налога 22,48 рубля, то это позволит увеличить сборы земельного налога в 1,5 раза. При ставке земельного налога 1,5% от кадастровой стоимости прирост будет составлять 146,67%, или увеличение в 2,5 раза, а при ставке 2% – увеличение в 3 раза (228,89%).

Опыт оценочных работ, проведенных в других областях, показывает, что осуществление работ по кадастровой оценке земель позволяет увеличить бюджетные поступления от земельного налога и арендной платы за землю в среднем на 28%. При этом затраты на проведение работ по оценке земель составляют не более 1,5% от платежей за землю. Если учесть, что в городе Оренбурге доходы в 2003 году от использования земли составили 119 263 тыс. руб., а затраты на проведение кадастровой оценки земли – пример-

но 1788 тыс. руб., то можно сделать вывод, что установление ставки земельного налога на уровне 1-2% позволит существенно увеличить поступления в бюджет города Оренбурга.

Результаты государственной кадастровой оценки земли могут использоваться не только для целей налогообложения земель, но и для установления стоимостной базы для расчета арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности; установления стоимости земельного участка в случаях изъятия его для государственных и муниципальных нужд; установления стоимости земельного участка при совершении гражданами и юридическими лицами ипотечных сделок; установления стартовой цены земельного участка в случаях его продажи на торгах; информационной поддержки рынка земли; осуществления эффективного управления земельными ресурсами и недвижимостью в целом.

Таким образом, предлагаемая система налогообложения земли в перспективе будет способствовать развитию рыночных отношений и соответственно установлению и использованию в будущем рыночной стоимости земельного участка в качестве базы для установления земельных платежей и формирования рынка земли в регионе.