

Научная статья

Original article

УДК 332.74

DOI 10.55186/25880209_2025_9_2_19

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
CADASTRAL VALUE OF AGRICULTURAL LAND PLOTS**



Потылицын Даниил Николаевич, аспирант кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, Россия, 660049 г. Красноярск, пр. Мира 90, E-mail: daniil-potylicyn@yandex.ru

Бадмаева Софья Эрдыниевна, д.б.н., профессор кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, Россия, 660049, г. Красноярск, пр. Мира 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Potylitsyn Daniil Nikolaevich, postgraduate student of the department of cadastre of built-up areas and geoinformation technologies, krasnoyarsk state agrarian university, Russia, 660049, Krasnoyarsk, Mira ave., 90, E-mail: daniil-potylicyn@yandex.ru

Sofia E. Badmaeva, doctor of biological sciences, professor of the department of cadastre of built-up areas and geoinformation technologies, Krasnoyarsk state agrarian university, Russia, 660049, Krasnoyarsk, Mira ave., 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Аннотация. Эффективность ведения сельскохозяйственного производства

во многом зависит от рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, которые по своей площади занимают второе место в составе земельного фонда Российской Федерации. Вместе с тем расширение урбанизированных территорий, нерациональное использование земель и рост антропогенного влияния на земли сельскохозяйственного назначения приводят к количественному их уменьшению, снижению плодородия и деградации, поэтому при организации использования земель сельскохозяйственного назначения важно соблюдать сбалансированное их соотношение, выполнять анализ количественного и качественного состояния. Эффективность управления земельными ресурсами, в частности сельскохозяйственными угодьями, является методически обоснованное и научно разработанное определение цены земельных участков, что предполагает адекватный размер платежа за землю[3,4,6]. Кадастровую оценку сельскохозяйственных земель следует рассматривать как важнейший элемент системы управления земельными ресурсами в сельскохозяйственном производстве.

Abstract. The effectiveness of agricultural production largely depends on the rational use of agricultural land, which occupies the second place in the land fund of the Russian Federation in terms of its area. At the same time, the expansion of urbanized territories, the irrational use of land and the growth of anthropogenic influence on agricultural land lead to their quantitative decrease, decrease in fertility and degradation, therefore, when organizing the use of agricultural land, it is important to maintain a balanced ratio, to analyze the quantitative and qualitative condition. The effectiveness of land management, in particular agricultural land, is a methodically based and scientifically developed determination of the price of land, which implies an adequate amount of payment for land. Cadastral valuation of agricultural lands should be considered as the most important element of the land management system in agricultural production.

Ключевые слова: земельные участки, сельскохозяйственные угодья, кадастровая оценка, стоимость, земельный налог, эффективность

Keywords: land plots, agricultural land, cadastral valuation, cost, land tax, efficiency

Кадастровая оценка представляет собой комплекс мероприятий и процедур, направленных на определение кадастровой стоимости, которая в настоящее время является в Российской Федерации основным элементом при формировании налогооблагаемой базы по имущественным налогам, а также основным элементом при определении размера арендной платы за земельные участки государственной собственности. Кадастровая стоимость глубоко интегрирована в систему оплаты за пользование и владение объектами недвижимости. На уровне кадастровой стоимости пересекаются интересы государства и общества в лице правообладателей объектов, в связи с чем совершенствование методик кадастровой оценки для определения справедливой (разумной) кадастровой стоимости важнейшая задача государства и научного сообщества.

Земля в России является объектом хозяйственного оборота. Практически любой участок земли рано или поздно может перейти к новому собственнику, и каждый участок имеет цену. Как было установлено выше, земля не имеет стоимости. Как любой товар, земля имеет потребительскую и рыночную стоимость. Потребительская стоимость отражает стоимость земли, предназначенной для конкретного пользователя, рыночная – это наиболее вероятная цена продажи участка на открытом и конкурентном рынке.

К оценке земель сельскохозяйственного назначения посвящены работы авторов[2,5,7,10,11]. Как подчеркивает В. А. Павлова [9], «... В сельском хозяйстве кадастровая оценка сельскохозяйственных земель должна служить механизмом определения их ценности и стимулировать эффективное использование земли, а также восстановление и повышение ее плодородия. От того, как результативно применяются земли аграрных производителей, находятся в зависимости темпы прироста производства аграрной продукции и уменьшения ее себестоимости...». Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения включает сложную систему методических, экономических, социальных, нормативно-правовых отношений. Так, например, в работах Самохваловой Е.В. и других авторов[8], проведённых в Самарской области по анализу и оценке биоклиматической продуктивности земель

сельскохозяйственного назначения обоснована необходимость учета климатического фактора в структуре природного агропотенциала территории и оценке земель сельскохозяйственного назначения с той же степенью пространственной детализации, что и почвенного покрова. Реализован способ оценки нормативной урожайности на основе сочетания статистического прогноза производственной урожайности и имитационного моделирования ДВУ зерновых культур. Выполнена бонитировка земель, мезоклиматическое зонирование территории. Рассматриваются вопросы использования результатов для оценки пригодности и стоимости земель, решения задач землепользования и удельной земельной ренты.

При определении кадастровой стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Были проведены работы по установлению кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения по некоторым муниципальным образованиям южных районов Красноярского края. Установлено, что рынок земель сельскохозяйственного назначения наиболее развит в центральных и южных районах, так как именно на этих территориях размещена большая часть сельскохозяйственных угодий края и наиболее благоприятны природно-климатические условия для развития сельского хозяйства. Данные муниципальные образования входят по географическому положению в группу южной лесостепи и имеют наиболее высокие социально – экономические показатели по краю, а так же расположены в зоне умеренного дискомфорта с наиболее плодородными почвами и стабильно развивающимся сельским хозяйством.

Рельеф рассматриваемой территории неоднородный. В одних местах – это широкоувалистая равнина, в других – рельеф приобретает характер холмисто-увалистой или мелкосопочной равнины. Высотные отметки изменяются от 300-

400 м на водоразделах до 200-250 м в долинах рек. Характер рельефа усложняется по мере приближения к горным системам. Основными факторами, лимитирующими возможности земледелия, являются крутые и покатые склоны, а также выходы на поверхность плотных пород на ряде склонов и их шлейфах в виде хряща. Климатические условия отличаются разнообразием. По мере продвижения от степной зоны, занимающей наиболее пониженную часть Южно-Минусинского округа, к северо-востоку постепенно понижаются суммы активных температур, увеличивается среднегодовое количество осадков, и возрастают величины гидротермического коэффициента. В результате в этой зоне имеют место два климатических района (недостаточно теплый и умеренно прохладный) и два подрайона (недостаточно и достаточно увлажненный). При этом последние размещаются на периферии округа. Зона рассматриваемого природного округа занимает 1260 тыс. га. В ней 684,7 тыс. га, или 66,4% от площади зональных почв и 347,3 тыс. га (33,6%) интразональных. К последним относятся дерново-подзолистые супесчаные почвы (7,0%) под сосновыми борами, так как их формирование связано исключительно с очень легким гранулометрическим составом материнских пород и размещением под лесной растительностью. Зональные почвы представлены двумя типами – серыми лесными (21,6% от площади зоны) с преобладанием темно-серых (13,2%) и черноземами (44,8%) выщелоченными и обыкновенными, с преобладанием последних (24,8%). Черноземы оподзоленные занимают небольшую площадь (3,7%), встречаются черноземы карбонатные (0,8%) и солонцеватые (0,3%). Размещение зональных почв в пределах зоны неравномерное. На территориях, граничащих со степной зоной, господствуют обыкновенные черноземы, часто маломощные, занимая различные положительные элементы мезорельефа. В комплексе с ними встречается черноземы карбонатные и солонцеватые. Удельный вес черноземов выщелоченных небольшой и они приурочены в основном к северным склонам. На этих же элементах рельефа под лесом встречаются темно-серые лесные почвы.

При расчете кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 1, 5 и 6 группам, был использован метод, основанный на доходном подходе - методе

капитализации земельной ренты, так как наиболее приемлемой формой является оценка земли по доходности.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории муниципальных образований представлена в таблице 1.

Таблица 1. Площадь земель сельскохозяйственного назначения

Муниципальные образования	Площадь, га	% от всей территории
Каратузское	240170	23,4
Краснотуранское	274292	79,2
Курагинское	292606	12,2

Подавляющее большинство земельных участков во всех рассматриваемых муниципальных образованиях представлено первой группой вида использования – сельскохозяйственными угодьями и составляет по Каратузскому, Краснотуранскому и Курагинскому району соответственно: 1507,1808 и 2125[1].

При определении кадастровой стоимости первой группы вида использования был применен доходный подход методом капитализации земельной ренты.

Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к 1 группе, осуществлено в следующей последовательности:

- объединение почвенных разновидностей в типы почв;
- определение типов почв, в границах каждого кадастрового квартала в разрезе МО и площадей, которые занимает каждый из типов;
- определение для каждого типа почв опорных севооборотов;
- определение нормативной урожайности сельскохозяйственных культур, входящих в состав опорных севооборотов, для каждого типа почв ;
- определение прогнозной цены реализации каждой сельскохозяйственной культуры в составе опорного севооборота;
- расчет величины прогнозного удельного валового дохода всех сельскохозяйственных культур в составе каждого опорного севооборота;

- определение величины прогнозных удельных материальных затрат на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур для каждого опорного севооборота;
- определение размера прибыли предпринимателя;
- расчет УПЗР для всех сельскохозяйственных культур в составе каждого опорного севооборота;
- определение максимальных значений УПЗР для каждой сельскохозяйственной культуры в составе опорных севооборотов;
- определение коэффициента капитализации;
- расчет УПКС каждой сельскохозяйственной культуры, входящей в состав опорных севооборотов;
- расчет в разрезе кадастровых кварталов УПКС земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к 1 группе;
- определение кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории МО и отнесенных к 1 группе.

В результате проведенных расчетов была установлена кадастровая стоимость земельных участков 1 вида использования: по Каратузскому муниципальному образованию в размере 3,95 руб/кв. м; Краснотуранскому и Курагинскому – 3,81 – 4,51 руб/кв. м соответственно.

Литература

1. Бадмаева С.Э., Потылицын Д.Н. Кадастровая оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения южных районов Красноярского края// Московский экономический журнал.2024. №9. (Электронный ресурс).
2. Бадмаева Ю.В. Рациональное использование агроландшафтов Красноярской лесостепи/ Ю. В. Бадмаева// Современные тенденции развития землеустройства, кадастров и геодезии: Материалы Всероссийской научно-практической конференции. Красноярск,2022. С. 13-15.
3. Бадмаева Ю.В., Хмелевская А.Ю. Влияние результатов кадастровой оценки на платежи за земельные участки/ Ю. В. Бадмаева, А. Ю Хмелевская//

Современные проблемы рационального природообустройства и водопользования: Материалы международной научной конференции. Красноярск, 2023. С. 96-97.

4. Бадмаева Ю.В. Влияние результатов кадастровой оценки на земельные платежи/ Ю. В. Бадмаева // Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития: Материалы международной научно – практической конференции. Часть 2. Том 1. Красноярск, 2024. С. 7-11.

5. Баникевич Т.Д., Быкова Е.Н. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного использования и оценка качества почв: взаимосвязь и перспективы// JOURNAL OF AGRICULTURE AND ENVIRONMENT. 2023. - № 5. [Электронный ресурс].

6. Грибовский С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9(216). С. 24-29.

7. Медведева Т. Н., Артамонова И. А. Комплексная оценка эффективности использования сельскохозяйственных угодий // Вестник Курганской ГСХА, 2017. № 4. С. 3-7.

8. Самохвалова Е.В., Косинский В.В., Ключин П.В. Анализ и оценка биоклиматической продуктивности земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2023. № 9. С. 536 – 543.

9. Павлова В.А. Оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в системе управления земельными ресурсами АПК: дис. ... д-р. экон. наук: 5.2.3. / Павлова Виктория Александровна. М.: ГУЗ, 2022. 326 с.

10. Рассыпнов В.А., Соврикова Е. М. Бонитировка почв как основа кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. 2012. № 11. С. 103-106.

11. Тарбаев В.А., Янюк В.М., Липидина Г.О. Методология учета оценки плодородия почв для регламентации использования земель сельскохозяйственного назначения// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. № 11. С. 40 – 49.

References

1. Badmaeva S.E., Potylitsyn D.N. Cadastral valuation of agricultural land in the southern regions of the Krasnoyarsk Territory// Moscow Economic Journal.2024. No. 9. [Electronic resource].
2. Badmaeva Yu.V. Rational use of agro-landscapes of the Krasnoyarsk forest-steppe/ Yu.V. Badmaeva// Modern trends in the development of land management, cadastre and geodesy: Proceedings of the All-Russian Scientific and Practical Conference. Krasnoyarsk, 2022. pp. 13-15.
3. Badmaeva Yu.V., Khmelevskaya A.Yu. The impact of cadastral valuation results on payments for land/ Yu. V. Badmaeva, A. Yu. Khmelevskaya// Modern problems of rational environmental management and water use: Proceedings of the international scientific conference. Krasnoyarsk, 2023. pp. 96-97.
4. Badmaeva Yu.V. The impact of cadastral valuation results on land payments/ Yu. V. Badmaeva // Science and education: experience, problems, development prospects: Proceedings of the international scientific and practical conference. Part 2. Volume 1. Krasnoyarsk, 2024. pp. 7-11.
5. Banikevich T.D., Bykova E.N. Cadastral assessment of agricultural lands and soil quality assessment: interrelation and prospects// JOURNAL OF AGRICULTURE AND ENVIRONMENT. 2023. - No. 5. [Electronic resource].
6. Gribovsky S.V. On the issue of the quality of cadastral valuation of real estate for tax purposes // Property relations in the Russian Federation. 2019. No. 9(216). pp. 24-29.
7. Medvedeva T. N., Artamonova I. A. Comprehensive assessment of the effectiveness of agricultural land use // Bulletin of the Kurgan Agricultural Academy, 2017. No. 4. pp. 3-7.
8. Samokhvalova E.V., Kosinsky V.V., Klyushin P.V. Analysis and assessment of bioclimatic productivity of lands agricultural purposes in the Samara region// Land management, cadastre and land monitoring. 2023. No. 9. pp. 536 – 543.

9. Pavlova V.A. Assessment of the cadastral value of agricultural lands in the agro-industrial complex land management system: dis. ... Doctor of Economics: 5.2.3. / Pavlova Victoria Alexandrovna. Moscow: GUZ, 2022. 326 p.

10. Rassypnov V.A., Sovrikova E. M. Bonitization of soils as a basis for cadastral valuation of agricultural lands // Bulletin of the Altai State Agrarian University. 2012. No. 11. p. 103-106.

11. Tarbaev V.A., Yanuk V.M., Lipidina G.O. Methodology of accounting for soil fertility assessment for regulating the use of agricultural land// Land management, cadastre and land monitoring. 2019. No. 11. pp. 40-49.

© *Потылицын Д.Н., Бадмаева С.Э., 2025. International agricultural journal, 2025, №2, 654-663*

Для цитирования: Потылицын Д.Н., Бадмаева С.Э. Кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения// International agricultural journal. 2025, №2, 654-663