

Научная статья

Original article

УДК 322

DOI 10.55186/25880209_2025_9_2_8

**ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ, ЗАНЯТЫХ МНОГОЛЕТНИМИ
НАСАЖДЕНИЯМИ**

**PRACTICAL ASPECTS OF CADASTRAL VALUATION OF AGRICULTURAL
LANDS OCCUPIED BY PERENNIAL PLANTS**



Цыпкин Юрий Анатольевич, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой градостроительства и пространственного развития ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), тел. 8(499) 261-92-32, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6847-489X>, tsyapkinya@guz.ru

Толмачев Михаил Юрьевич, кандидат экономических наук, начальник учебной части военного учебного центра ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), mikhel74@mail.ru

Пылаева Алена Владимировна, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры градостроительства и пространственного развития ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), тел. 8(951) 914-50-49, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5209-8922>, alena.pylaeva@gmail.com

Кольченко Ольга Владимировна, главный аналитик, седьмой уровень квалификации «Руководитель организации (подразделения) по проведению

государственной кадастровой оценки», ООО «Институт развития информационных систем» (603000 Россия, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 38, оф. 29), тел. 8(910) 131-14-50, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-5923-9035>, kolchenko_olga1986@mail.ru

Yurii A. Tsypkin, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Urban Planning and Spatial Development, State University of Land Management (15 Kazakova str., Moscow, 105064 Russia), tel. 8(499) 261-92-32, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6847-489X>, tsypkinya@guz.ru

Mikhail Yu. Tolmachev, Candidate of Economic Sciences, Head of the training unit of the Military training Center of the State University of Land Management (15 Kazakova str., Moscow, 105064 Russia), mikhel74@mail.ru

Alena V. Pylaeva, Doctor of Economics, Associate Professor, Professor of the Department of Urban Planning and Spatial Development of the State University of Land Management (15 Kazakova str., Moscow, 105064 Russia), tel. 8(951) 914-50-49, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5209-8922>, alena.pylaeva@gmail.com

Olga V. Kolchenko, chief analyst, seventh qualification level "Head of the organization (division) for the state cadastral assessment", LLC "Institute for Information Systems Development" (29 off., 38 Belinskogo str., Nizhny Novgorod, 603000 Russia), tel. 8 (910) 131-14-50, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-5923-9035>, kolchenko_olga1986@mail.ru

Аннотация. В статье выявлены, на основе анализа Отчетов об итогах государственной кадастровой оценки (ГКО) земельных участков, составленных в 2022 г., и главного методического документа по ГКО, проблемы установления кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями. В целях проведения анализа современной практики кадастровой оценки таких угодий из каждого федерального округа России было выбрано по 1-3 субъекта РФ. Таким образом, информационную базу статьи составили 15 Отчетов об итогах ГКО земельных участков, расположенных на территориях выбранных регионов России. Результаты обобщения указанной практики

приведены по каждой из поставленных в рамках исследования задач, структурированы в виде таблиц, в которых отражены, в разрезе субъектов РФ: 1) подходы и методы, применяемые для расчета кадастровой стоимости земельных участков; 2) особенности выполнения таких этапов процесса ГКО земельных участков, как: определение породно-сортового состава многолетних насаждений, установление урожайности плодово-ягодных культур, затрат, расчет земельной ренты, денежного потока; 3) значения и методы определения ставок дисконтирования и капитализации. В целом научная новизна работы заключается в детальном исследовании актуальной практики определения специалистами бюджетных учреждений регионов России кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, а также в выработке рекомендаций по решению обнаруженных проблем.

Abstract. The article identifies, based on the analysis of Reports on the results of the state cadastral assessment (GKO) of land plots compiled in 2022 and the main methodological document on GKO, the problems of establishing the cadastral value of agricultural land occupied by perennial plantations. In order to analyze the current practice of cadastral valuation of such lands, 1-3 subjects of the Russian Federation were selected from each federal district of Russia. Thus, the information base of the article consisted of 15 Reports on the results of the GKO of land plots located in the territories of selected regions of Russia. The results of the generalization of this practice are presented for each of the tasks set in the framework of the study, structured in the form of tables, which reflect, in the context of the subjects of the Russian Federation: 1) approaches and methods used to calculate the cadastral value of land plots; 2) features of the implementation of such stages of the GKO process of land plots as: determination of the breed and variety composition of perennial plantations, determination of yields of fruit and berry crops, costs, calculation of land rent, cash flow; 3) values and methods for determining discount rates and capitalization. In general, the scientific novelty of the work consists in a detailed study of the current practice of determining the cadastral value of agricultural land occupied by perennial plantations by specialists of budgetary

institutions in the regions of Russia, as well as in developing recommendations for solving the problems found.

Ключевые слова: *государственная кадастровая оценка, доходный подход, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, метод капитализации земельной ренты, метод дисконтирования денежных потоков, многолетние насаждения*

Keywords: *state cadastral valuation, income approach, agricultural land, cadastral value, method of capitalization of land rent, method of discounting cash flows, perennial plantations*

Введение

В 2026 г. в Российской Федерации будет проводиться государственная кадастровая оценка (далее также – ГКО) всех земельных участков (далее также – ЗУ), учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.

Три года назад (в 2022 г.) уже проводилась (одновременно во всех регионах России) указанная процедура, в результате которой была определена кадастровая стоимость (далее также – КС) ЗУ, в том числе земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно статье 79 Земельного кодекса РФ [1], к сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями.

Несмотря на то, что история кадастровой оценки ЗУ сельскохозяйственного назначения в России насчитывает более двадцати лет, по-прежнему являются актуальными различного рода проблемы определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

В основном российские авторы в своих работах поднимают тему ГКО такого вида сельскохозяйственных угодий, как пашня [2-7]. И практически отсутствуют статьи, затрагивающие проблемы определения кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «многолетние насаждения» [8].

Как было отмечено выше, уже в следующем году во всех субъектах РФ должна быть проведена очередная ГКО земельных участков всех категорий земель. В этой связи, а также учитывая малое количество научных исследований, посвященных теме ГКО такого вида угодий, как многолетние насаждения, изучение вопросов, связанных с расчетом их кадастровой стоимости, является весьма своевременным и актуальным.

Целью данного исследования является анализ практики установления кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «многолетние насаждения», в процессе ГКО, выполненной специалистами государственных бюджетных учреждений (далее также – ГБУ) субъектов РФ в 2022 г.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи: выявить подходы и методы, с помощью которых определялась КС сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, в процессе ГКО; осуществить анализ особенностей расчета работниками ГБУ кадастровой стоимости земельных участков анализируемого назначения в рамках доходного подхода; обобщить практику выполнения специалистами бюджетных учреждений отдельных этапов процесса кадастровой оценки земельных участков исследуемого назначения (в тех субъектах РФ, где КС угодий, занятых многолетними насаждениями, рассчитывалась не в рамках определения кадастровой стоимости ЗУ, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «пашня»); выявить значения и методы определения ставок дисконтирования и капитализации, которые применялись специалистами ГБУ в рамках ГКО сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями.

Информационная база исследования

Исследование осуществлялось на основе данных, содержащихся в Отчетах об итогах ГКО земельных участков (далее также – Отчеты), сформированных в 2022 г. специалистами ГБУ регионов России по итогам определения кадастровой

стоимости и размещенных в фонде данных ГКО [9]. Информационную базу исследования составили 15 Отчетов.

Результаты и их обсуждение

Результаты исследования практики определения специалистами ГБУ в 2022 г. кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, в выбранных для анализа субъектах РФ представлены в табл. 1-3.

Как видно из табл. 1, в подавляющем большинстве регионов России (в исследуемой выборке) применялся только доходный подход для определения КС ЗУ анализируемого назначения.

В рамках доходного подхода для расчета КС сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, в 12 из 15 субъектов РФ специалисты ГБУ использовали метод капитализации земельной ренты и лишь в трех регионах России (в исследуемой выборке) – метод дисконтирования денежных потоков (в Алтайском крае, Калужской и Рязанской областях). Важно отметить, что в 10 из указанных выше 12 субъектов РФ, где был применен метод капитализации земельной ренты, расчет КС угодий, занятых многолетними насаждениями, выполнен в рамках определения КС ЗУ, в границах которых расположены угодья «пашня» (в 9 субъектах РФ – без применения корректировки на вид угодий, а в одном (в Республике Адыгея) – с применением такой корректировки (в Отчете данного субъекта РФ указано, что «при расчете земельных участков с кодом расчета вида использования 01:050 («Садоводство») применен корректирующий коэффициент, равный 2,64» [9])).

Анализ практики определения специалистами ГБУ в 2022 г. кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «многолетние насаждения» (в исследуемой выборке)

Субъект РФ	Подходы, применяемые для расчета КС угодий, занятых многолетними насаждениями	Метод в рамках доходного подхода, применяемый для расчета КС угодий, занятых многолетними насаждениями	Расчет КС угодий, занятых многолетними насаждениями, выполнен в рамках определения КС ЗУ, в границах которых расположены угодья «пашня»?
Алтайский край	Только доходный подход	Метод дисконтирования денежных потоков	нет
Белгородская область	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Вологодская область	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Калининградская область	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Калужская область	Только доходный подход	Метод дисконтирования денежных потоков	нет
Кировская область	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Краснодарский край	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	нет
Республика Адыгея	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да, с применением корректировки на вид угодий
Республика Алтай	Доходный подход и сравнительный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Республика Бурятия	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Ростовская область	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	нет
Рязанская область	Только доходный подход	Метод дисконтирования денежных потоков	нет
Свердловская область	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Ставропольский край	Только доходный подход	Метод капитализации земельной ренты	да
Тюменская область	Доходный подход и сравнительный подход	Метод капитализации земельной ренты	да

Анализ практики выполнения специалистами ГБУ в 2022 г. отдельных этапов процесса ГКО ЗУ, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «многолетние насаждения» (в исследуемой выборке)

Субъект РФ	Определение породно-сортового состава многолетних насаждений (выдержки из Отчетов [9])	Определение урожайности плодово-ягодных культур	Определение затрат	Определение земельной ренты / денежного потока
Алтайский край	«Состав многолетних насаждений представлен следующими видами: облепиха, земляника садовая, малина, жимолость, смородина черная, яблони, сливы, груши, черноплодная рябина»	На основе данных, предоставленных ФГБНУ «Федеральный Алтайский научный центр агробиотехнологий» («ФАНЦА»)		Денежный поток = ДВД (действительный валовой доход) – З (затраты) – ПП (прибыль предпринимателя)
Калужская область	«В результате анализа выявлено, что основной многолетней культурой является яблоня»	На основе данных, предоставленных Министерством сельского хозяйства Калужской области		Денежный поток = ВД (валовой доход) – З (затраты)
Краснодарский край	«Наиболее широко распространенными представителями семечковых культур являются яблони, в то время как косточковые культуры представлены сливой, черешней, вишней и персиком»	На основе данных, предоставленных Министерством сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края		Земельная рента = ДВД (действительный валовой доход) – З (затраты) – А (амортизационные отчисления)
Ростовская область	Состав многолетних насаждений: яблоня, груша, вишня, слива, абрикос, черешня, орехоплодные	На основе данных, приведенных на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики	На основе скорректированных технологических карт	Земельная рента = ВД (валовой доход) – З (затраты) – Рн (рента на многолетние насаждения) – ПП (прибыль предпринимателя)
Рязанская область	«Преобладающую долю в общей площади многолетних насаждений занимают яблоневые сады»	На основе данных, предоставленных Министерством сельского хозяйства и продовольствия Рязанской области		Денежный поток = ВД (валовой доход) – З (затраты)

Значения и методы определения ставок дисконтирования и капитализации, примененные специалистами ГБУ в рамках ГКО сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Субъект РФ	Применяемая ставка	Метод определения ставки дисконтирования / ставки капитализации	Значение ставки дисконтирования / ставки капитализации, %
Алтайский край	Ставка дисконтирования	Метод кумулятивного построения	20.53%
Белгородская область	Ставка капитализации	Значение принято по данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Л.А. Лейфера)	12.30%
Вологодская область	Ставка капитализации	Значение принято по данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Л.А. Лейфера)	12.30%
Калининградская область	Ставка капитализации	Метод кумулятивного построения	22.13%
Калужская область	Ставка дисконтирования	Метод кумулятивного построения	17.04%
Кировская область	Ставка капитализации	Значение принято по данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Л.А. Лейфера)	13.70%
Краснодарский край	Ставка капитализации	Метод кумулятивного построения	от 15.77% до 17.77% (в зависимости от территориальной зоны)
Республика Адыгея	Ставка капитализации	Метод кумулятивного построения	26.00%
Республика Алтай	Ставка капитализации	Значение принято по данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Л.А. Лейфера)	16.70%
Республика Бурятия	Ставка капитализации	Метод кумулятивного построения	10.87%
Ростовская область	Ставка капитализации	Значение принято по данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Л.А. Лейфера)	12.30%
Рязанская область	Ставка дисконтирования	Метод кумулятивного построения	16.80%
Свердловская область	Ставка капитализации	Метод оценки финансовых активов	11.77%
Ставропольский край	Ставка капитализации	Метод кумулятивного построения	15.33%
Тюменская область	Ставка капитализации	Метод кумулятивного построения	19.19%

Кроме того, данные табл. 1 иллюстрируют, что в двух субъектах РФ (в исследуемой выборке) был использован метод капитализации земельной ренты для расчета КС ЗУ анализируемого назначения, но при этом валовой доход рассчитывался на основе урожайности плодово-ягодных культур, а не на основе урожайности полевых культур. В трех регионах России (в исследуемой выборке), где был применен метод дисконтирования денежных потоков для установления кадастровой стоимости угодий, занятых многолетними насаждениями, для расчета валового дохода тоже использовались данные об урожайности плодово-ягодной продукции.

Таким образом, в 5 из 15 выбранных для анализа субъектов РФ расчет КС угодий, занятых многолетними насаждениями, выполнен не в рамках определения КС ЗУ, в границах которых расположены угодья «пашня», а с учетом породно-сортового состава многолетних насаждений. Именно для данных пяти регионов России (Алтайский и Краснодарский края, Калужская, Ростовская и Рязанская области) осуществлен более подробный анализ практики определения специалистами ГБУ в 2022 г. кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «многолетние насаждения». Результаты такого анализа представлены в табл. 2.

Как видно из табл. 2, для расчета урожайности плодово-ягодных культур и затрат чаще всего (в исследуемой выборке) использовались данные о фактической урожайности и о фактических затратах, предоставленные региональными органами агропромышленного комплекса. В одном субъекте РФ определение урожайности осуществлялось на основе сведений, приведенных на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики, а затрат – на основе скорректированных технологических карт. Кроме того, из указанной таблицы видно, что специалисты ГБУ выполняли расчет земельной ренты или денежного потока с использованием различных формул.

Одной из составляющих формулы расчета кадастровой стоимости земельных участков методом капитализации земельной ренты является ставка капитализации, а методом дисконтирования денежных потоков – ставка

дисконтирования. В связи с этим в рамках данного исследования были выявлены методы расчета и значения этих показателей, которые применяли работники ГБУ с целью установления КС сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, в процессе ГКО в 2022 г. (табл. 3). Как видно из табл. 3, наиболее часто (в исследуемой выборке) был использован метод кумулятивного построения для расчета ставки капитализации или ставки дисконтирования. В ряде субъектов РФ значение ставки капитализации специалисты ГБУ самостоятельно не рассчитывали, а брали его из «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Л.А. Лейфера).

В Федеральном законе от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» подчеркнуто, что специалисты бюджетных учреждений субъектов РФ, занимающихся ГКО объектов недвижимости, должны определять кадастровую стоимость «в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке» [10]. Методические указания о ГКО утверждены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в 2021 г.

Обратившись к тесту данного документа, а точнее, к той его части, которая посвящена кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий, можно заметить, что наиболее подробно (с указанием конкретного метода расчета КС) изложен алгоритм определения кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «пашня» (пункт 57.4, подпункты 57.4.1, 57.4.2, 57.4.3). Описанию же расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, отведено только два предложения («57.6. При расчете валового дохода многолетних насаждений ... необходимо исходить из периодичности их плодоношения и нормативной (при отсутствии – статистической) урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитываются: возраст многолетних насаждений; породно-сортовой состав многолетних насаждений; особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах территории» [11]).

В статье 79 Земельного кодекса РФ перечислены такие виды многолетних насаждений, как: сады, виноградники; остальные виды обобщены словом «другие». Методические указания о ГКО не содержат перечня видов многолетних насаждений. Отсутствует и широко применяемая в практике ГКО какая-либо иная справочно-методическая литература, содержащая строго определенный список видов многолетних насаждений с указанием значений показателей, необходимых для расчета нормативной урожайности плодово-ягодной продукции, в целом по России и (или) в разрезе субъектов РФ.

Заключение

Проведенный анализ Отчетов об итогах ГКО земельных участков, составленных в 2022 г., показал отсутствие единства среди работников ГБУ субъектов РФ в выборе методов, формул определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями, что приводит к возникновению проблемы несопоставимости КС однородных, сравнимых между собой по плодородию почв, агроэкологическому потенциалу земельных участков, а также не позволяет в должной мере говорить о соблюдении принципов единства методологии определения кадастровой стоимости и экономической обоснованности результатов ГКО.

Для решения выявленных в рамках исследования проблем можно предложить следующее:

– в Методических указаниях о ГКО однозначно обозначить метод расчета кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «многолетние насаждения», описать алгоритм расчета нормативной урожайности плодово-ягодной продукции, затрат на производство и реализацию такой продукции, изложить особенности учета периодичности плодоношения и возраста многолетних насаждений в рамках определения валового дохода;

– создать единую справочно-информационную базу данных с целью корректного учета плодородия земельных участков, а также такого

ценообразующего фактора, как «вид угодий» (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения), при определении кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 03.03.2025).
2. Ададимова Л.Ю., Полулях Ю.Г. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: уроки истории, теория и практика // Природные ресурсы, среда и общество. 2020. № 2(6). С. 27-38.
3. Варламов А.А., Гальченко С.А., Жданова Р.В., Рассказова А.А. Анализ информационного обеспечения проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства : материалы II международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 30 апреля 2020 года. Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2020. С. 79-83.
4. Выродова Ю.Н. Новая система кадастровой оценки недвижимости: первые итоги применения для земель сельскохозяйственного назначения и актуальные проблемы дальнейшего совершенствования // Евразийское Научное Объединение. 2020. № 1-6(59). С. 427-433.
5. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Методические подходы к оценке земли как главного средства производства в сельском хозяйстве // Теория и практика научных исследований : материалы Международной (заочной) научно-практической конференции, Нур-Султан, 28 сентября 2020 года. Нефтекамск: Научно-издательский центр «Мир науки», 2020. С. 32-38.
6. Сапожников П.М. Основные проблемы при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения //

Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 12(219). С. 111-115.

7. Сапожников П.М. Развитие идей Л.М. Бурлаковой в методологии кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Эволюция почв и развитие научных представлений в почвоведении : Сборник научных трудов Международной научной конференции, посвященной 90-летию со дня рождения Бурлаковой Лидии Макаровны, Барнаул, 16–21 августа 2022 года. Барнаул: Алтайский государственный аграрный университет, 2022. С. 32-38.

8. Гинзбург М.Е., Сапожников П.М., Гинзбург Т.М. Особенности определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями (плодовыми садами) // Использование и охрана природных ресурсов в России. 2021. № 3(167). С. 21-28.

9. Фонд данных государственной кадастровой оценки. URL: <https://nspd.gov.ru/cadastral-price/reports> (дата обращения: 03.03.2025).

10. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 03.03.2025).

11. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 03.03.2025).

References

1. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25 oktyabrya 2001 g. № 136-FZ [Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed: 03.03.2025).

2. Adadimova, L.YU. & Polulyakh, YU.G. (2020). Kadastrovaya otsenka zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: uroki istorii, teoriya i praktika [Cadastral

estimation of the lands of agricultural purpose: lessons of history, theory and practice]. Natural resources, environment and society, no. 2(6), pp. 27-38.

3. Varlamov, A.A., Gal'chenko, S.A., Zhdanova, R.V. & Rasskazova, A.A. (2020). Analiz informatsionnogo obespecheniya provedeniya gosudarstvennoi kadastrovoi otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Analysis of information support for the state cadastral valuation of agricultural land]. Actual problems of land management, cadastre and environmental management : materials of the II International Scientific and practical conference of the Faculty of Land Management and Cadastre of the VGAU, Voronezh, April 30, 2020. Voronezh: Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter I, pp. 79-83.

4. Vyrodova, YU.N. (2020). Novaya sistema kadastrovoi otsenki nedvizhimosti: pervye itogi primeneniya dlya zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya i aktual'nye problemy dal'neishego sovershenstvovaniya [The new system of cadastral valuation of real estate: the first results of application for agricultural land and current problems of further improvement]. Eurasian Scientific Association, no. 1-6(59), pp. 427-433.

5. Sagaidak, A.EH. & Sagaidak, A.A. (2020). Metodicheskie podkhody k otsenke zemli kak glavnogo sredstva proizvodstva v sel'skom khozyaistve [Methodological approaches to the assessment of land as the main means of production in agriculture]. Theory and practice of scientific research : materials of the International (correspondence) Scientific and Practical Conference, Nur-Sultan, September 28, 2020. Neftekamsk: Scientific Publishing Center "World of Science", pp. 32-38.

6. Sapozhnikov, P.M. (2019). Osnovnye problemy pri provedenii gosudarstvennoi kadastrovoi otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [The main problems in carrying out the state cadastral assessment of agricultural land]. Property relations in the Russian Federation, no. 12(219), pp. 111-115.

7. Sapozhnikov, P.M. (2022). Razvitie idei L.M. Burlakovoi v metodologii kadastrovoi otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Development of L.M. Burlakova's ideas in the methodology of cadastral valuation of agricultural land]. The evolution of soils and the development of scientific ideas in soil science :

Proceedings of the International Scientific Conference dedicated to the 90th anniversary of the birth of Lidiya Makarovna Burlakova, Barnaul, August 16-21, 2022. Barnaul: Altai State Agrarian University, pp. 32-38.

8. Ginzburg, M.E., Sapozhnikov, P.M. & Ginzburg, T.M. (2021). Osobennosti opredeleniya kadaastrovoi stoimosti sel'skokhozyaistvennykh ugodii, zanyatykh mnogoletnimi nasazhdeniyami (plodovymi sadami) [Features of determining the cadastral value of agricultural land occupied by perennial plantations (orchards)]. Use and protection of natural resources of Russia, no. 3(167), pp. 21-28.

9. Fond dannykh gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenki [The State Cadastral Valuation data Fund]. Available at: <https://nspd.gov.ru/cadastral-price/reports> (accessed: 03.03.2025).

10. O gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenke : federal'nyi zakon ot 3 iyulya 2016 g. № 237-FZ [On State Cadastral Valuation : Federal Law No. 237-FZ of July 3, 2016]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (accessed: 03.03.2025).

11. Ob utverzhdenii Metodicheskikh ukazanii o gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenke : prikaz Rosreestra ot 4 avgusta 2021 g. № P/0336 [On approval of Methodological guidelines on the state cadastral assessment : Order of the Federal Register of the Russian Federation dated August 4, 2021 No. P/0336]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (accessed: 03.03.2025).

© Цыпкин Ю.А., Толмачев М.Ю., Пылаева А.В., Кольченко О.В., 2025.
International agricultural journal, 2025, № 2, 499-514

Для цитирования: Цыпкин Ю.А., Толмачев М.Ю., Пылаева А.В., Кольченко О.В. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ, ЗАНЯТЫХ МНОГОЛЕТНИМИ НАСАЖДЕНИЯМИ//*International agricultural journal*, 2025, № 2, 499-514