

Научная статья

Original article

УДК 332.6

doi: 10.55186/2413046X\_2025\_10\_6\_171

**ОСОБЕННОСТИ И МЕТОДЫ РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ  
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
FEATURES AND METHODS OF CALCULATING THE CADASTRAL  
VALUE OF AGRICULTURAL LAND**



**Суслова Элина Юрьевна**, канд. геол.-мин. наук, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского, Институт естествознания, 248023, Калужская область, г. Калуга, ул. Степана Разина, д. 26, [suslovaej@tksu.ru](mailto:suslovaej@tksu.ru)

**Suslova Ellina Yurievna**, PhD in Geology and Mineralogy, Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky, Institute of Natural Sciences, 248023, Kaluga Region, Kaluga, Stepana Razina Street, 26 [suslovaej@tksu.ru](mailto:suslovaej@tksu.ru)

**Аннотация.** В данной работе приводится комплексное исследование особенностей и проблем, возникающих при проведении государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель различных категорий. Рассматриваются основные методики оценки, выявляются существующие недостатки, приводятся предложения по совершенствованию кадастровой оценки земель на примере Калужской области.

Цель исследования – анализ особенностей определения кадастровой стоимости и оптимизация кадастровой оценки сельскохозяйственных земель различных видов разрешенного использования (растениеводство и

животноводство) на примере субъекта Российской Федерации Калужской области.

**Abstract.** This work provides a comprehensive study of the features and problems that arise during the state cadastral assessment of agricultural lands of various categories. The main assessment methods are considered, existing shortcomings are identified, and proposals are made to improve the cadastral assessment of lands using the example of the Kaluga Region.

The purpose of the study is to analyze the features of determining the cadastral value and optimize the cadastral assessment of agricultural lands of various types of permitted use (agriculture and animal husbandry) using the example of the Kaluga Region, a constituent entity of the Russian Federation.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка сельскохозяйственных земель различных категорий, сельскохозяйственные угодья, методы расчетов кадастровой стоимости земель, сравнительный анализ подходов к оценке стоимости земельных участков

**Keywords:** cadastral assessment of agricultural lands of various categories, agricultural land, methods for calculating the cadastral value of land, comparative analysis of approaches to assessing the value of land plots

### **Введение**

Земельные участки сельскохозяйственного назначения используются для выращивания, производства и переработке сельскохозяйственной продукции – это стратегический ресурс по обеспечению продовольствием [1].

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой ключевое экономическое мероприятие, проводимое уполномоченными организациями во всех субъектах Российской Федерации [3]. Полученная кадастровая стоимость является основой для исчисления земельного налога, установления размеров арендных платежей, формирование стартовых цен аукционов и торгов по продаже земельных ресурсов. Результаты проведенной оценки влияют на формирование бюджетов

всех уровней – федерального, регионального и муниципального [2]. Учитывая тот факт, что сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране точное определение кадастровой стоимости приобретает особую актуальность в вопросах управления земельными ресурсами.

Задачи исследования:

- проанализировать методы расчетов кадастровой стоимости,
- выделить факторы, влияющие на удельный показатель кадастровой стоимости,
- рассмотреть специфику подхода для земель сельскохозяйственного назначения на примере Калужской области,
- выявить существующие недостатки и предложить меры по усовершенствованию методов определения кадастровой стоимости для повышения качества оценки и устранения текущих пробелов.

### **Методы исследования и материалы**

В Российской Федерации Государственная кадастровая оценка проводится массовым методом, используя три основных подхода к оценке: сравнительный, доходный, затратный [3]. Следует отметить, что при кадастровой оценке не учитывается форма собственности на земельный участок.

Применение доходного подхода метод капитализации земельной ренты основывается на потенциале будущих доходов, ожидаемых от продуктивного использования земли за вычетом затрат на возделывание, уборку, транспортировку и другое. Его суть заключается в подборе характерных сельскохозяйственных культур (зерновые, технические, масличные), установления нормативных показателей урожайности для выбранной (эталонной) сельскохозяйственной культуре, сборе сведений о текущих рыночных ценах на продукцию агропромышленного комплекса, вычисление удельных расходов на выращивание и обработку сельскохозяйственных

культур, учёте издержек на сохранение и восстановление плодородия почвы, расчёте потенциального валового дохода от продажи продукции, расчёте коэффициента капитализации земельной ренты и финального расчета удельного показателя стоимости. Метод капитализации земельной ренты позволяет рассчитать величину кадастровой стоимости, основанную на реальных доходах, ожидаемых от продуктивного использования земли, но учитывая массовый характер оценки удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) определяется только для эталонной культуры, и не учитывает каждый вида почвенного покрова, что не всегда экономически оправдано.

Затратный подход используется реже, применяется, когда нужно оценить новые необрабатываемые территории и в случаях, когда невозможно применить доходный метод. В данном случае необходимо учесть затраты на создание плодородия почвы, расходы на приобретение земли, улучшение качества, создание необходимой инфраструктуры и прочие вложения. В данном случае удельный показатель кадастровой стоимости – затраты на воспроизводство аналогичного объекта.

Метод сравнения продаж базируется на анализе предложений на рынке недвижимости по земельным участкам, имеющим схожие характеристики с оцениваемым объектом. Процесс состоит из поиска объектов-аналогов, имеющих сходство с объектом оценки по основным параметрам (вид разрешенного использования, категория земель, качество почв, расположение и т.п.) с использованием публичных источников информации о сделках купли-продажи земельных участков. Расчет кадастровой стоимости происходит после внесения корректировок по выявленным отличиям между объектами аналогами и оцениваемым участком с применением поправочных коэффициентов для учета различия условий сделок [4].

Метод статистического моделирования основан на построении математической модели, связывающая удельный показатель кадастровой стоимости с факторами, влияющими на нее [5].

Сравнительный подход является достаточно точным, но его применение эффективно и рационально в развитых сельскохозяйственных районах, где рынок аграрной недвижимости высоко ликвиден, и наличие большого количества земельных сделок позволяет выбрать достоверные аналоги.

Факторы, влияющие на стоимость земель сельскохозяйственного назначения:

1. Уровень плодородия почвы – определяет потенциальную производительность участка.
2. Местоположение – близость к транспортным узлам и рынкам сбыта упрощает реализацию конечной продукции, снижая издержки на логистику.
3. Размер и форма участка. Большие территории и сложные конфигурации земельного участка увеличивают расходы на обработку и снижают эффективность сельскохозяйственного производства.

Методы государственной кадастровой оценки основаны на общих подходах и средних значениях, что делает её недостаточно гибкой и точной.

Основные проблемы: не учитываются уникальные особенности конкретной района, методы оценки качества почвенного покрова зачастую упрощены и базируются на неактуальных данных. Все это приводит к увеличению разности между кадастровой и рыночной стоимостью, что негативно сказывается на сельском хозяйстве. Это вызывает ряд последствий: завышение или занижение величины земельного налога; невозможности капитализировать вложенные средства в улучшение характеристик земель через увеличение стоимости участка; затруднения в получении адекватного банковского кредитования и государственных субсидий, так как банковская система часто руководствуется кадастровой стоимостью.

Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости земельных участков представлен в таблице 1.

Таблица 1. Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости земельных участков

<b>Подход</b>	<b>Доходный</b>	<b>Затратный</b>	<b>Сравнительный</b>
Объективность оценки	Умеренно высокая: зависит от корректности прогнозов и ставок дисконтирования	Средняя: требует точных данных по затратам, но игнорирует рынок	Высокая: опирается на факты сделок, но искажена рынком и спекуляциями
Выгода для налогоплательщиков	Может занижать стоимость (низкий доход → низкая оценка) – выгодно	Часто завышает стоимость (затраты – невыгодно)	Выгода зависит от рынка
Выгода для государства	Высокая в том случае, если оценка будет отражать реальные доходы от использования земли. Высокие налоги. Выгодно налогоплательщику.	Высокая при установлении «минимальной планки»	Средняя – зависит от привязки к рынку, особенно при продаже/аренде
Затраты на проведение оценки	Высокие: требует анализа аренды, урожайности, рынка с/х продукции и т.д.	Средние: нужны данные по землеустройству, мелиорации и т.д.	Низкие: нужен аналитический обзор по сделкам

### Результаты и обсуждение

Каждый регион имеет свою специфику, Калужская область не исключение. Калужская область находится в Центрально-Европейской части РФ, занимает площадь в 29777 км<sup>2</sup>, граничит с Московской областью. Выгодное транспортно-географическим положение определяет динамику рынка земельных участков. С точки зрения близости со столичным регионом выделяют три зоны: 1-ая зона высоких цен (ГО «Город Обнинск», Боровский и Жуковский районы), 2-ая зона средних цен ГО «Город Калуга», Малоярославецкий, Дзержинский, Ферзиковский и Перемышльский Тарусский районы, 3-ья зона низких цен Бабынинский, Думиничский, Износковский, Кировский, Козельский, Людиновский, Медынский,

Мещовский, Сухиничский, Юхновский районы [6]. В регионе не равнозначная экологическая обстановка и состояние земель, например проблема заболоченности и деградации. Выделяются промышленные и исконно сельскохозяйственные районы

Субъект характеризуется благоприятными климатическими условиями, в том числе умеренной влажностью и достаточным количеством осадков. Рельеф преимущественно равнинный. Характерно отсутствие чернозема, преобладают почвы дерново-подзолистые и серые лесные. Основные отрасли сельхозпроизводства: животноводство и растениеводство. В правовых формах сельскохозяйственных организаций отражена общая картина правового оформления для всей страны: преобладают общества с ограниченной ответственностью (ООО), есть Сельскохозяйственные кооперативы (СК) и акционерные общества (АО). Государственные унитарные предприятия (ГУП) и муниципальные унитарные предприятия (МУП) отсутствуют (АПК РФ). Последние как правило создаются при реализации проектов по созданию резервных запасов семян или реализации федеральных программ. В Калужской области сельскохозяйственные организации существуют за счет субсидий из бюджетов. Уровень рентабельности по всей деятельности сельскохозяйственных организаций без субсидий из бюджетов составляет «минус» 6,5 % [8]. Отрицательная рентабельность указывает на то, что доходы от реализации продукции не покрывают расходы без учета субсидий из бюджета.

В структуре сельхоз угодий Калужской области преобладают пашни, которые занимают 70 % в общей структуре сельхозугодий. На площадь кормовых угодий приходится 26 %, остальное приходится на площади под многолетние растения и залежи [7]. В Калужской области выращиваются различные виды культур, каждая из которых занимает определенный процент от общей площади посевных, (рисунок 1).

В Калужской области оценка сельскохозяйственных земель осуществляется методом моделирования на основе доходного подхода.

Применяемый метод расчета кадастровой стоимости посредством капитализации дохода учитывает единый средний уровень доходов и ставок капитализации, без учета индивидуальных характеристик. Недействующие земли (земельные паи) не включаются в оценку.

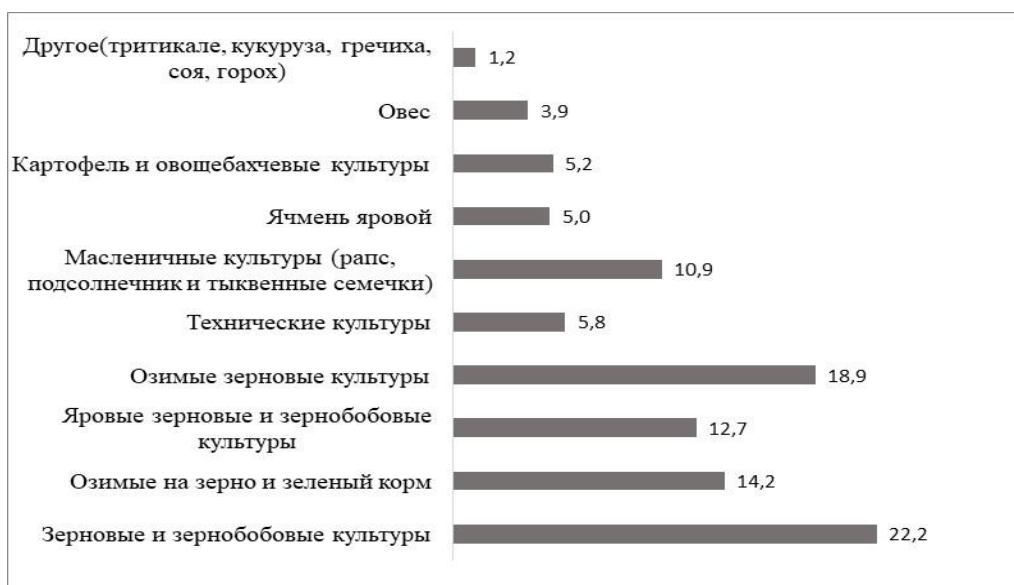


Рисунок 1. Характеристика посевных площадей для выращивания сельскохозяйственных культур в Калужской области, % составлено автором с использованием [8].

Из-за массового характера кадастровой оценки удельная кадастровая стоимость имеет низкие значения и колеблется незначительно от 2,0 до 2,6 руб./м<sup>2</sup> [6]. Основной фактор различия удельной стоимости заключается не в виде сельскохозяйственной деятельности (растениеводство или животноводство), а близости к границе с Московской областью.

Расхождение между кадастровой стоимостью и реальной рыночной ценой отрицательно влияет на отрасль сельского хозяйства. Рыночная конъюнктура, характеризующаяся колебаниями цен и изменением спроса на разные виды урожая, не находит отражения в оценке, проводимой методом капитализации дохода.

Рассмотрим пример оптимизации кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сравнительным подходом на примере



земельного участка для сельскохозяйственного производства. Участок с кадастровым номером 40:13:040701:3850 находится в деревне Веткино Малоярославецкого района Калужской области. Форма собственности – частная. Кадастровая стоимость – 34 932 рублей, уточненная площадь, 17 466 м<sup>2</sup>. Удельный показатель кадастровой стоимости, рассчитанный доходным подходом, составляет – 2 руб./м<sup>2</sup> [9]. Имеются необходимые коммуникации: магистральный газ (по границе участка), центральное водоснабжение, электричество 5 кВт [10].

Данные по аналогам представлены в таблице 2.

Таблица 2. Данные по аналогам для оптимизация кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сравнительным подходом [9], [10].

Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, 1м <sup>2</sup> /руб.
Калужская область, Малоярославецкий район, д. Карпово, Коллонтай с/пос., 31	37400	10 000 000	267,38
Калужская область, Малоярославецкий район, д. Веткино, Ерденово, 15	17500	3 500 000	200
Калужская область, Малоярославецкий район, д. Шумятино, 4	16770	1 600 000	95,4
<b>Средняя рыночная стоимость за 1 м<sup>2</sup></b>			<b>187,6</b>

Таким образом с учетом поправочного коэффициента на реальную рыночную сумму сделки по земельному участку ( $K=0,85$ ), удельный показатель кадастровой стоимости составит:  $187,6 * 0,85 = 159,46$  рублей за 1 м<sup>2</sup>, а оптимизированная кадастровая стоимость  $= 159,46 * 17466 = 2\,785\,128$  рублей [10], [11].

Рассмотрим пример оптимизации кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения затратным подходом на примере

земельного участка сельскохозяйственного назначения, имеющего статус ранее учтенный. На данный момент невозможно получать доход с земельного участка. На участке имеются признаки запущенности (наличие дикорастущих растений, что требует увеличение затрат на обработку и восстановление почвы. Так же целесообразно провести межевание. Участок с кадастровым номером 40:09:100106:13 находится в деревне Малая Песочня Кировского района Калужской области [9]. К участку ведет автодорога с асфальтобетонным покрытием, рядом линия электропередачи (ЛЭП), расстояние до города Калуги 5 км [10]. Кадастровая стоимость – 302 371,93 рублей, уточненная площадь – 12,3 га или 123000 м<sup>2</sup>. Удельный показатель кадастровой стоимости, рассчитанный доходным подходом, составляет – 2,45 руб./м<sup>2</sup> [6]. Расчет кадастровой стоимости затратным подходом будет иметь вид: 35000 (межевание) + 494200 (мульчирование) + 67952 (вспашка/боронование земли трактором) \*1,1 (коэффициент за неполученную прибыль от использования участка) =656867 рублей или 5,32 руб./м<sup>2</sup> [10],[11].

### **Выводы**

Таким образом кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в Калужской области сильно занижена, что особенно это очевидно при подсчете сравнительным подходом.

Исходная величина стоимости зависит от выбора метода оценки, исходя от ситуации на рынке продукции агропромышленного комплекса, спросе на земельные участки, состояния земельного участка. Доходный подход необходимо применять, когда участок используется для коммерческого земледелия и приносит постоянную прибыль, затратный подход применим, когда дохода нет, но есть затраты на восстановление (залежи и не востребованные паи), сравнительный подход целесообразно использовать в развитых агропромышленных районах (близких к Московской области).

Для приближения кадастровой стоимости к рыночной целесообразно учитывать индивидуальные особенности земельных участков

(характеристики посевных площадей, инфраструктуру), а также актуально разработка дифференцированных коэффициентов капитализации, исходя из районных особенностей.

С учетом того, что кадастровая оценка предполагает массовый подход, возможно применить смешанный комбинированный подход. Провести оценку сравнительным подходом с применением поправочных коэффициентов для каждой из трех ценовых зон Калужской области. Провести оценку доходным подходом с учетом характеристик посевных площадей, выбрав в качестве эталонных культур, занимающих в структуре посевных площадей более 5 %.

#### **Список источников**

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)(дата обращения 15.05.2023)
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации» часть 2 (НК РФ ч.2) от 05.08.2000 N 117-ФЗ [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/) (дата обращения 22.05.2025)
3. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной кадастровой оценке» [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504) (дата обращения 22.05.2025)
4. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/74832.html> (дата обращения 22.05.2025)

5. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 (ред. от 11.09.2024) Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) Методические указания о государственной кадастровой оценке X. Особенности применения подходов [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_403900](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900)
6. Отчет ГБУ Центр кадастровой оценки. Результат - отчет № 1/2022 от 21.09.2022г «Об итогах государственной кадастровой оценки»
7. Сулова Э.Ю. «Анализ государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере калужской области» Московский экономический журнал 6 (2024): 643-655.).
8. Федеральная служба государственной статистики. Посевные площади Российской Федерации под урожай 2024 года по хозяйствам. различных организационно-правовых форм [Электронный ресурс]. URL: <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/posev-4cx/> (дата обращения: 30.05.2025)
9. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] // URL: <https://nspd.gov.ru/> (дата обращения: 20.05.2025).
10. База недвижимости «Циан». [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cian.ru/>
11. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024

### References

1. "The Land Code of the Russian Federation" dated 10/25/2001 N 136-FZ (as amended on 07/14/2022) (as amended and supplemented, intro. effective from 13.10.2022) [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773) /(accessed 05/15/2023)
2. "The Tax Code of the Russian Federation" Part 2 (Tax Code of the Russian Federation Part2) dated 08/05/2000 N 117-

FZ[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/) (accessed 05/22/2025)

3. Federal Law No. 237-FZ dated 07/3/2016 (as amended on 12/30/2021) "On State Cadastral Valuation" [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504) (accessed 22.05.2025)

4. Order No. 200 of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated 04/14/2022 "On Approval of Federal Assessment Standards and on Amendments to Certain Orders of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation on Federal Assessment Standards" <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/74832.html> (accessed 22.05.2025)

5. Rosreestr Order No. N/0336 dated 08/04/2021 (as amended on 09/11/2024) On Approval of Methodological Guidelines on State Cadastral Valuation (Registered with the Ministry of Justice of Russia on 12/17/2021 N 66421) Methodological Guidelines on State Cadastral Valuation X. Features of the application of approaches [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_403900](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900)

6. Report of GBU Cadastral Assessment Center. Result - Report No. 1/2022 dated 09/21/2022 "On the results of the state cadastral assessment"

7. Suslova E.Y. "Analysis of the state cadastral valuation of agricultural land on the example of the Kaluga region" *Moscow Economic Journal* 6 (2024): 643-655.).

8. Federal State Statistics Service. The sown areas of the Russian Federation for the 2024 harvest by farms. of various organizational and legal forms [Electronic resource]. URL: <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/posev-4xx/> (accessed: 05/30/2025)

9. Public cadastral map [Electronic resource] // URL: <https://nspd.gov.ru/> (date of access: 05/20/2025).

10. Cian real estate database. [electronic resource]. URL: <https://www.cian.ru/>

11. "Real Estate Appraiser's Handbook-2024. Land plots. Part II" edited by Leifer L.A. Nizhny Novgorod 2024

© Сулова Э.Ю., 2025. *Московский экономический журнал*, 2025, № 6.