

## ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Ключевые слова:** рыночная стоимость, доходный подход, сравнительный подход, сельскохозяйственные земли, кадастровая оценка, кадастровая стоимость.

Рассмотрены вопросы оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

**Целью исследования** является анализ специфики определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, и факторов, влияющих на их стоимость.

**Материалы и методы.** В ходе исследования были использованы подходы к оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, нормативно-правовая база, регулирующая процесс определения рыночной стоимости, а также принципы, которыми руководствуется оценщик при определении стоимости объекта.

**Результаты исследования.** Анализ подходов и методов, используемых при проведении оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, показал, что существующие методы не учитывают в полной мере специфику объекта оценки в части определения рисков, что в итоге может отразиться на рыночной стоимости.

На рыночную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения оказывают влияние в большей степени природные факторы, от которых зависит эффективность сельскохозяйственного производства, что должно учитываться при определении ее стоимости на основе доходного подхода. Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р (в редакции от 31 июля 2002 г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» содержит указания по определению ставки капитализации для метода капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования, в которых расчет сводится к удвоению безрисковой ставки дохода. В результате можно сказать, что учет природных факторов при расчете рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения не производится.

На основе анализа выявлены факторы, определяющие рыночную стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения, к которым можно отнести местоположение участка, его удаленность от города, рельеф местности и ландшафт, наличие коммуникаций (газ, вода, электричество), категорию земельного участка и направления его возможного использования, подъездные пути и др.

На основе метода корреляции были определены основные ценообразующие факторы. К ним можно отнести: расстояние до города (удаленность участка), размер участка, наличие коммуникаций.

**Выводы.** Помимо общих ценообразующих факторов, влияющих на рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения, можно выделить также природные, от которых зависит эффективность сельскохозяйственного производства, что используется в рамках доходного подхода.

Актуальность исследования обусловлена прежде всего тем, что Россия обладает обширными земельными ресурсами и находится на этапе развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, что требует соблюдения нормативно-правовых основ и стандартов в процессе определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Несмотря на то, что вопросам оценки рыночной стоимости бизнеса и недвижимости посвящено много российских и зарубежных исследований, специфика определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения изучена недостаточно, особенно в части факторов, влияющих на их стоимость.

**Целью данного исследования** является анализ специфики определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, и факторов, влияющих на их стоимость.

**Материалы и методы.** Объектом исследования послужили подходы и методы, применяемые в оценочной практике РФ при определении рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, предметом – ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения. В ходе исследования были использованы подходы к оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, нормативно-правовая база, регулирующая процесс определения рыночной стоимости, а также принципы, которыми руководствуется оценщик при определении стоимости объекта.

**Результаты исследования.** Правила проведения рыночной оценки земель сельскохозяйственного назначения определены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>1</sup>, Распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. от 31 июля 2002 г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»<sup>2</sup>, Федеральными стандартами оценки<sup>3</sup>, а также другими нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность. Однако, осуществляя свою профессиональную деятельность, оценщики обращаются и к смежным нормативно-правовым актам, регулирующим права собственности, иные вещные права, обязательства и аспекты имущественных отношений. Основой таких актов служит Гражданский кодекс Российской Федерации, другие законодательные акты, регламентирующие сферу банкротства, приватизации и т.д. [1. С. 29].

На сегодняшний день общепринятого определения понятия «стоимость объекта» не существует. Это непосредственно связано со спецификой оцениваемого объекта, поскольку земельный участок, на котором имеются строения, может быть одновременно рассмотрен и как производственно-хозяйственный имущественный комплекс (в этом случае оценке подлежит все имеющееся

---

<sup>1</sup> Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Фед. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023 г.) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586).

<sup>2</sup> Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. от 31 июля 2002 г.) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_36189/4835c7a48f99410e12c4d922e1da58efafe8bc06/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/4835c7a48f99410e12c4d922e1da58efafe8bc06/).

<sup>3</sup> Федеральные стандарты оценки [ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 5, ФСО № 7, ФСО № 8, ФСО № 9, ФСО № 10, ФСО XI] [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: сайт. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_126896](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896).

на балансе имущество, необходимое для осуществления им основной деятельности), и как бизнес-единица, обладающая способностью генерировать доход для своих владельцев и, таким образом, представляющая собой определенную ценность.

Соответственно, данный термин можно интерпретировать в двух основных направлениях. Так, например, под «стоимостью объекта» может пониматься «денежный эквивалент ценности объекта» или «текущая стоимость будущих выгод от его функционирования». Кроме того, существует и третий взгляд на данную проблему, утверждающий, что стоимость любого объекта определяется количеством «общественного труда, затраченного на его производство и овеществленного в нем» [2. С. 102].

Расчет стоимости объекта земельного участка сельскохозяйственного назначения предполагает использование методик, дающих начало трем фундаментальным подходам к оценке бизнеса (рис. 1).

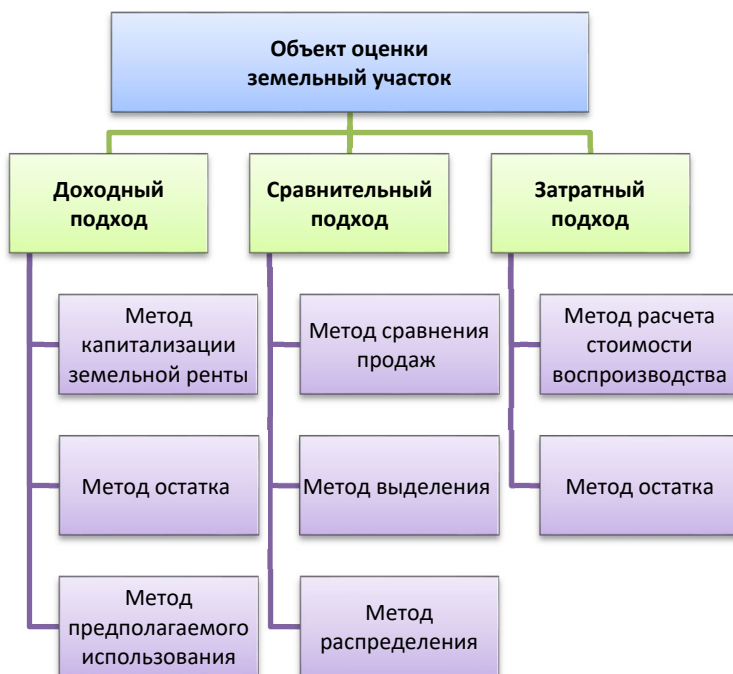


Рис. 1. Методы и подходы к оценке стоимости земельных участков

В основе приведенной классификации лежат группы принципов, основанные на представлениях собственника, пользователя и действиях рыночной среды, а также отдельные аспекты, образующие специфику земельного участка.

Выбор того или иного подхода определяется оценщиком исходя из количества доступной информации, целей проведения оценки и специфики объекта оценки. Отказ от некоторых из них должен быть мотивирован и обоснован

в отчете об оценке. Следует понимать, что только использование всех трех подходов к определению стоимости дает наиболее точный и близкий к действительности результат [10. С. 76].

Итак, с точки зрения доходного подхода, стоимость земельного участка определяется доходом (принцип полезности), который она может принести собственнику в будущем (принцип ожидания). Большое внимание уделяется продолжительности периода получения возможных доходов, а также степени и видам рисков, сопровождающих данный процесс.

Соответственно, смысл такого подхода заключается в установлении размеров перспективных выгод, выраженных в денежном эквиваленте. В таком случае искомая стоимость объекта будет представлять собой не что иное, как будущий поток дохода, приведенный к текущей стоимости. Поскольку доходный подход подразумевает прогнозирование поступлений выгод, прежде чем его применить, оценщик должен удостовериться, что такой прогноз возможно составить с разумной степенью вероятности и что будущая деятельность на этом земельном участке будет продолжаться с темпом роста, который можно предсказать [3. С. 60].

Стоимость земельного участка будет определяться путем капитализации годовой арендной платы за землю или дисконтирования ожидаемой будущей арендной платы за землю.

Следующим подходом, используемым при оценке стоимости объекта, является затратный подход. Его суть заключается в том, что доход, приносимый от владения участком земли, определяется суммой продажи его активов. В этом случае оценка будет исчислена двумя видами стоимости – рыночной стоимостью, с одной стороны, и его ликвидационной стоимостью, с другой стороны. Алгоритм применения затратного подхода сводится к следующим операциям со стороны оценщика. Во-первых, определяются элементы в составе земельного участка и недвижимости, которые сравниваются с аналогами. Во-вторых, проводятся корректировки по каждому элементу с целью сглаживания различий. В-третьих, проводятся расчеты и в результате определяется рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения [4. С. 52].

Затратный подход наиболее применим для оценки объектов, имеющих большое количество разнородных активов, даже если их деятельность не приносит устойчивый финансовый доход. Он основан преимущественно на принципах замещения и сбалансированности.

Наиболее трудным в использовании является сравнительный подход, базирующийся на сопоставлении оцениваемого объекта с его ближайшими аналогами (принцип замещения). Стоимость объекта здесь будет определяться на основе суммы сделок, совершенных по схожим активам в недавнем прошлом, с учетом корректировок, устраняющих различия в сравниваемых объектах. Стоимость, определенная данным подходом, будет зависеть от полноты и достоверности информации о сделках купли-продажи земельных участков. Сравнительный подход базируется на трех методах: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения [5. С. 114].

С учетом специфики применения сравнительного подхода его использование наиболее оправданно для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения, информацию по которым легко найти и подтвердить.

Таким образом, используемые при оценке стоимости земельных участков подходы существенно отличаются друг от друга, поскольку концентрируются на различных свойствах объекта. Тем не менее каждый из рассмотренных подходов обладает своими специфическими преимуществами и недостатками, однако методы, лежащие в их основе, не только не являются взаимоисключающими, но и дополняют друг друга. Именно поэтому только совместное их применение гарантирует получение объективных результатов оценки, отражающих сложившуюся на определенном рынке в определенный момент времени практику. Но данные методы и подходы не в полной мере отражают специфические особенности, связанные с владением объекта, что также может отразиться на его стоимости [6. С. 28].

Специфическими особенностями определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения можно считать риски, с которыми может столкнуться сельскохозяйственное угодье. На сельскохозяйственные участки оказывают влияние в большей степени природные факторы, которые играют важную роль при ведении сельскохозяйственного производства.

Немаловажным также считается риск снижения плодородия почвы, связанный с внесением минеральных удобрений, обработкой почвы и др. [7. С. 249].

Особенностью использования земельных участков является сезонность производства, которая характеризуется неравномерностью получения доходов и нагрузкой в сфере использования рабочей силы.

Мерилом ценности любого объекта является его полезность, т.е. способность удовлетворять интересы (потребности) конкретного пользователя. Очевидно, что для каждого лица полезность одного и того же объекта будет неодинаковой – такая тенденция легко объясняется различиями в преследуемых субъектами целей. Соответственно, чем больше потребностей сможет удовлетворить объект (земельный участок), тем более ценным он будет в глазах пользователя (принцип полезности). Однако пользователь не готов платить за объект оценки установленную стоимость, если он не уверен, что сможет получать выгоду от его приобретения в будущем (принцип ожидания). При этом такая стоимость не может превышать минимальную стоимость аналогичного объекта с эквивалентной полезностью (принцип замещения).

Устанавливая стоимость объекта, оценщик должен учитывать и другие его свойства, отражающие специфику его эксплуатации, а также принимать во внимание степень и характер воздействия рыночных сил. Чем больше отдача от вложений в улучшение объекта оценки (принцип вклада) и чем лучше он справляется со сложившейся в отрасли конъюнктурой (принцип спроса и предложения), тем выше его потенциальная стоимость. Тем не менее вне зависимости от того, какие принципы станут ведущими в конкретной оценочной деятельности конкретного специалиста, искомая стоимость объекта будет обязательно определена исходя из наилучшего и наиболее эффективного способа его использования,

не противоречащего законодательству Российской Федерации, экономически обоснованного и физически возможного. Это является гарантом его справедливой величины [8. С. 127].

По данным Министерства экономического развития и имущественных отношений за 2022 г., было продано 998 земельных участков и земельных долей площадью 23,166 тыс. га [9. С. 52]. Относительно структуры предложений и сделок продаж земельных участков сельскохозяйственного назначения, можно сделать вывод, что в Чувашской Республике прослеживается тенденция деления земельных участков на следующие сегменты (см. рис. 2).

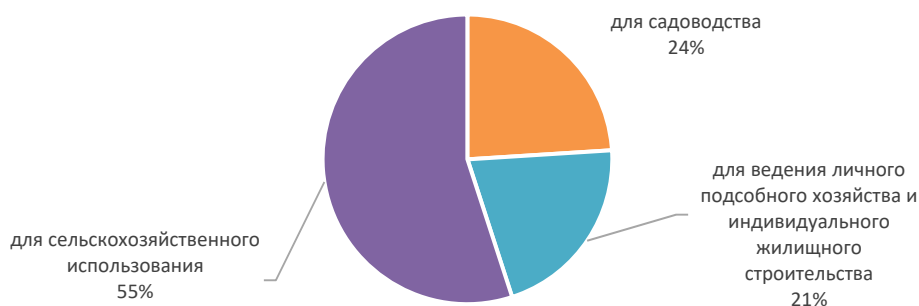


Рис. 2. Структура предложений и сделок продаж земельных участков в Чувашской Республике

В общей структуре наибольшая доля сделок (предложений) приходится на земельные участки «для сельскохозяйственного использования», они занимают около 55%. Меньше всего наблюдается спрос на земельные участки сельскохозяйственного назначения с целью «ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства» (около 21%).

В результате исследования выявлены следующие факторы, определяющие рыночную стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- местоположение участка, его удаленности от города;
- рельеф местности и ландшафт;
- наличие коммуникаций (газ, вода, электричество);
- категории земельного участка и направлений его возможного использования;
- подъездные пути и др.

Определить факторы, которые влияют на стоимость земельных участков Чувашской Республики, можно с использованием коэффициента корреляции. Проведенный расчет показал, что основные ценообразующие факторы в Чувашской Республике:

- расстояние до города (удаленность участка);
- размер участка;
- наличие коммуникаций.

Исследование специфики оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения показало, что подходы и методы, используемые при проведении оценки, не учитывают в полной мере специфику объекта в части определения природных рисков, что в итоге может отразиться на рыночной стоимости.

**Выводы.** Россия, обладая обширными земельными ресурсами, находится на этапе развития рынка земель сельскохозяйственного назначения. Это требует от оценщиков в процессе определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения соблюдения нормативно-правовых основ, стандартов, а также факторов, влияющих на их рыночную стоимость.

На основе исследования специфики определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения выявлены основные ценообразующие факторы. На рыночную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения оказывают влияние в большей степени природные факторы, от которых зависит эффективность сельскохозяйственного производства, что должно учитываться при определении стоимости на основе доходного подхода.

Исследование позволило определить основные ценообразующие факторы, включающие расстояние до города (удаленность участка), размер участка, наличие коммуникаций.

Основные результаты исследования относительно факторов, влияющих на рыночную стоимость, могут быть применены в практической деятельности оценщиков при определении рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

#### Литература

1. *Артемова К.А., Барсукова Г. Н., Юрченко К.А.* Оценка земельно-ресурсного потенциала сельских территорий // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2022. № 100. С. 29–36. DOI: 10.21515/1999-1703-100-29-36.
2. *Баранова Д.В., Павлова В. А.* Результаты земельно-оценочных работ в Северо-Западном экономическом районе // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2023. № 2. С. 102–105. DOI: 10.33920/sel-04-2302-07.
3. *Бондарев Н.С.* Система оценки возможности включения в хозяйственный оборот нарушенных промышленностью земель // Уголь. 2023. № 2(1164). С. 60–64. DOI: 10.18796/0041-5790-2023-2-60-64Title.
4. *Быкова Е.Н.* Развитие методологии экономической оценки земельных участков для добычи и переработки твердых полезных ископаемых // Записки Горного института. 2023. Т. 259. С. 52–67. DOI: 10.31897/PMI.2023.6.
5. *Ковалева И. В.* Оценка земельных ресурсов трансграничного региона в условиях экспортно-ориентированности // Индустриальная экономика. 2022. № 1-2. С. 114–119. DOI: 10.47576/2712-7559\_2022\_1\_2\_114.
6. *Макаров О.А.* История, современное состояние и перспективы развития экономической оценки почв в России (обзор) // Вестник Московского университета. Сер. 17. Почвоведение. 2023. № 2. С. 26–34. DOI: 10.55959/MSU0137-0944-17-2023-78-2-26-34.
7. *Морозова Н. В., Васильева И.А., Ядарейкина Я.А.* Изучение влияния процесса цифровизации на экономику в Чувашской Республике // Экономические науки. 2022. № 217. С. 249–253. DOI: 10.14451/1.217.412.
8. *Оганесян Т.Л.* Совершенствование оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях рынка // Тенденции развития науки и образования. 2023. № 93-3. С. 127–130. DOI: 10.18411/tmio-01-2023-138.

9. Полунин Г.А., Тутков А.А. Индикаторы рынка земель сельскохозяйственного назначения // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2023. № 2(96). С. 52–60. DOI: 10.33938/232-52.

10. Фатеева С.В., Решетников А.В. Новые подходы к оценке эффективности использования земельных ресурсов в муниципальном образовании // Уральский научный вестник. 2023. Т. 1, № 5. С. 76–82.

---

**СОКОЛОВА ГАЛИНА НИКОЛАЕВНА** – кандидат экономических наук, доцент кафедры государственного и муниципального управления и региональной экономики, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары (galina\_1980@list.ru; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0908-2538>).

---

Galina N. SOKOLOVA

### ASSESSMENT OF THE MARKET VALUE OF AGRICULTURAL LAND

**Key words:** market value, income approach, comparative approach, agricultural land, cadastral valuation, cadastral value.

*The issues of assessing the market value of agricultural land are considered.*

**The purpose of the study** is to analyze the specifics of determining the market value of agricultural land, and the factors affecting their value.

**Materials and methods.** The study used approaches to assessing the market value of agricultural land, the regulatory framework governing the process of determining the market value, as well as the principles that guide the appraiser in determining the value of the object.

**Study results.** The analysis of approaches and methods used in assessing the market value of agricultural land has shown that existing methods do not fully take into account the specifics of the assessed object in terms of determining the risks, which may eventually affect the market value.

The market value of an agricultural land plot is influenced to a greater extent by natural factors, on which the efficiency of agricultural production depends, which should be taken into account when determining its value by a profitable approach. The Order of the Ministry of Property of the Russian Federation dated March 6, 2002 № 568-r (as amended on July 31, 2002) "On Approval of Methodological Recommendations for Determining the Market Value of Land Plots" contains instructions on determining the capitalization rate for the method of land rent capitalization and the method of intended use, in which calculation is reduced to doubling the risk-free income rate. As a result, it can be said that natural factors are not taken into account when calculating the market value of agricultural land plots.

Based on the analysis, the factors determining the market value of agricultural land plots have been identified, which include the location of the site, its distance from the city, terrain and landscape, availability of communications (gas, water, electricity), the category of the land plot and the ways of its possible use, access roads, etc.

Based on the correlation method, the main price-forming factors were determined. These include: the distance to the city (remoteness of the plot), the size of the plot, availability of communications.

**Conclusions.** In addition to the general price-forming factors affecting the market value of agricultural land, natural ones can also be distinguished, on which the efficiency of agricultural production depends, which is used within the framework of a profitable approach.

### References

1. Artemova K.A., Barsukova G.N., Yurchenko K.A. *Otsenka zemel'no-resursnogo potentsiala sel'skikh territorii* [Evaluation of land-resource analysis of interests]. *Trudy Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, 2022, no 100, pp. 29–36. DOI: 10.21515/1999-1703-100-29-36.



2. Baranova D.V., Pavlova V.A. *Rezultaty zemel'no-otsenochnykh работ v Severo-Zapadnom ekonomicheskom raione* [Results of land assessment work in the North-Western economic region]. *Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel*, 2023, no 2, pp. 102–105. DOI: 10.33920/sel-04-2302-07.

3. Bondarev N.S. *Sistema otsenki vozmozhnosti vklyucheniya v khozyaistvennyi oborot narushennykh promyshlennost'yu zemel'* [System for assessing the possibility of inclusion in the agricultural turnover of disturbed lands by the industry]. *Ugol'*, 2023, no. 2(1164), pp. 60–64. DOI: 10.18796/0041-5790-2023-2-60-64Title.

4. Bykova E.N. *Razvitie metodologii ekonomicheskoi otsenki zemel'nykh uchastkov dlya dobychi i pererabotki tverdykh poleznykh iskopaemykh* [Development of methodology for economic evaluation of land plots for the extraction and processing of solid minerals]. *Zapiski Gornogo instituta*, 2023, vol. 259, pp. 52–67. DOI: 10.31897/PMI.2023.6.

5. Kovaleva I.V. *Otsenka zemel'nykh resursov transgranichnogo regiona v usloviyakh eksportno-orientirovannosti* [Evaluation of land resources of a transboundary region in terms of export orientation]. *Industrial'naya ekonomika*, 2022, no. 1–2, pp. 114–119. DOI: 10.47576/2712-7559\_2022\_1\_2\_114.

6. Makarov O.A. *Istoriya, sovremennoe sostoyanie i perspektivy razvitiya ekonomicheskoi otsenki pochv v Rossii (obzor)* [History, current state and prospects for the development of economic evaluation of soils in Russia (review)]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Ser. 17. Pochvovedenie* [Bulletin of the Moscow University. Series 17: Soil science], 2023, no. 2, pp. 26–34. DOI: 10.55959/MSU0137-0944-17-2023-78-2-26-34.

7. Morozova N. V., Vasil'eva I.A., Yadareikina Ya.A. *Izuchenie vliyaniya protsessa tsifrovizatsii na ekonomiku v Chuvashskoi Respublike* [Studying the impact of the digitalization process on the economy in the Chuvash Republic]. *Ekonomicheskie nauki*, 2022, no 217, pp. 249–253. DOI: 10.14451/1.217.412.

8. Oganesyán T.L. *Sovershenstvovanie otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya v usloviyakh rynka* [Improving the assessment of agricultural land in the conditions of the market]. *Tendentsii razvitiya nauki i obrazovaniya*, 2023, no 93-3, pp. 127–130. DOI 10.18411/trnio-01-2023-138.

9. Polunin G.A., Titkov A.A. *Indikatory rynka zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya* [Indicators of the agricultural land market]. *Ekonomika, trud, upravlenie v sel'skom khozyaistve*, 2023, no. 2(96), pp. 52–60. DOI: 10.33938/232-52.

10. Fateeva S.V., Reshetnikov A.V. *Novye podkhody k otsenke effektivnosti ispol'zovaniya zemel'nykh resursov v munitsipal'nom obrazovanii* [New approaches to assessing the effectiveness of the use of land resources in the municipality]. *Ural'skii nauchnyi vestnik*, 2023, vol. 1, no 5, pp. 76–82.

---

**GALINA N. SOKOLOVA – Candidate of Economics Sciences, Associate Professor, Department of State and Municipal Administration and Regional Economy, Chuvash State University, Russia, Cheboksary (galina\_1980@list.ru, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0908-2538>).**

---

**Формат цитирования:** Соколова Г.Н. Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] // *Oeconomia et Jus.* – 2023. – № 4. – С. 50–58. – URL: <http://oecomia-et-jus.ru/single/2023/4/5>. DOI: 10.47026/2499-9636-2023-4-50-58.