

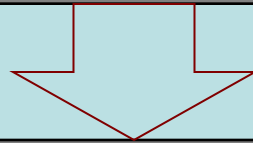
**Государственная кадастровая оценка  
земельных участков  
сельскохозяйственного назначения**

**Методические указания  
утверждены приказом Минэкономразвития  
№ 445 от 20 сентября 2010 года**

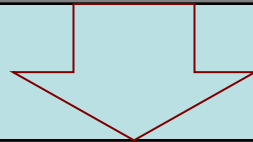
**Москва, 21 октября 2010 г.**

# Основные этапы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

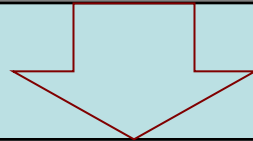
Формирование перечня земельных участков  
сельскохозяйственного назначения



Группировка перечней земельных участков  
сельскохозяйственного назначения



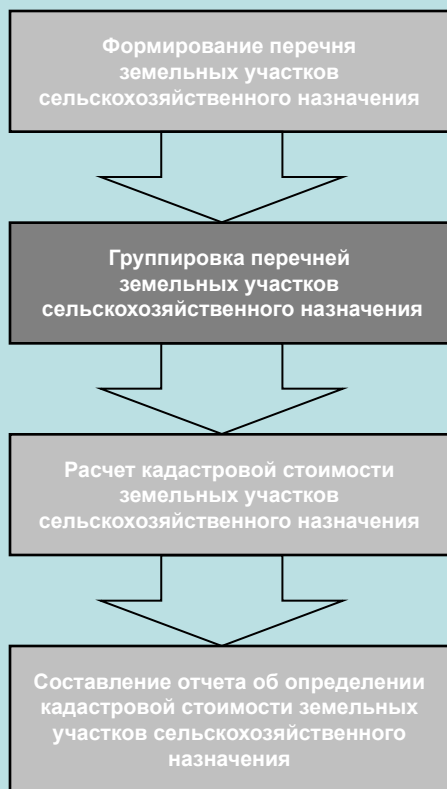
Расчет кадастровой стоимости земельных участков  
сельскохозяйственного назначения



Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных  
участков сельскохозяйственного назначения

# Группировка перечней земельных участков сельскохозяйственного назначения

## Основные этапы определения кадастровой стоимости



В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель сельскохозяйственного назначения объединяются в 6 групп.

- ❑ 1-ая группа → капитализация земельной ренты
  - ❑ 2-а → Индивидуальная оценка
  - ❑ 3-я → Метод базового участка
  - ❑ 4-а → Индивидуальная оценка
  - ❑ 5-а → «ая» оценка
  - ❑ 6-а → «ая» оценка
- Уникальные земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но по своим свойствам пригодные для выращивания некоторых насаждений
- ПРОЧИЕ ЗЕМЛИ, в т.ч. Болота, нарушенные земли, земли занятые полигонами, оврагами, песками и т.п.

# Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, отнесенных к первой группе

## Метод капитализации земельной ренты

Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

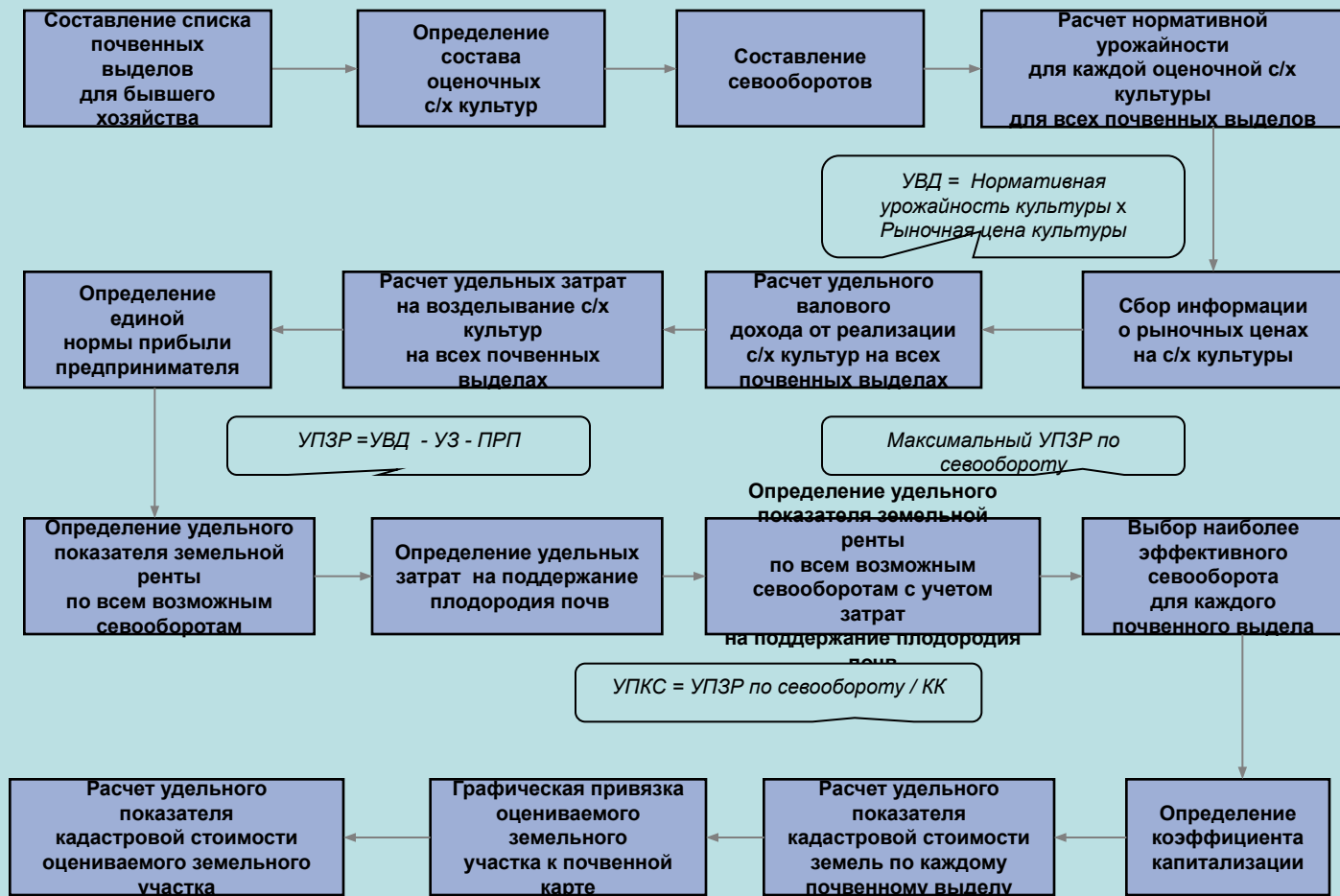
Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 1 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 2 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 3 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 4 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 5 группе



# Исходная информация для расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения первой группы

| №<br>п/п | Данные   | Источники информации  |
|----------|--|---|
| 1        | Перечень земельных участков, отнесенных к категории земель с/х назначения                  | КПТ   |
|          |  | Земельный баланс форма №22  |
|          |  | Карты с/х угодий  |
| 2        | Списки почв с указанием площади почвенных разновидностей (по землепользованию или району)  | Почвенный очерк/Почвенная карта   |
| 3        | Варианты севооборотов  | Оценочные севообороты   |
| 5        | Материалы классификации земель   | Фонд данных землеустроительной документации   |
| 7        | Рыночные цены реализации сельскохозяйственных культур на условиях самовывоза в субъекте РФ | www.cri.mcx.ru, www.ikar.ru, www.zerno.net, www.zol.ru, www.mtszerno.ru, www.agrokuban.ru |
|          | Перечень с/х культур   | Материалы классификации земель  |
| 8        | Рыночная стоимость реализации ГСМ (бензин, солярка)  | Постановление, регламентирующее льготную отпускную цену                                   |
| 9        | Отпускная цена 1 квт./час электроэнергии для предприятий сельскохозяйственного комплекса   | Постановление, регламентирующее льготную отпускную цену                                   |
| 10       | Средняя по субъекту РФ величина заработной платы механизатора и рабочего                   | Данные статистики   |
| 11       | Рыночная стоимость семян основных сельскохозяйственных культур, сложившаяся в регионе      | www.cri.mcx.ru, www.ikar.ru, www.zerno.net, www.zol.ru, www.mtszerno.ru, www.agrokuban.ru |
| 12       | Рыночная стоимость транспортировки грузов (1 т/км)   | Данные статистики   |
| 13       | Технологические карты  | Институты земледелия ,Управления МСХ в субъекте РФ  |
| 14       | Годовой отчет  | Форма 22.2; 22.4  |

# Агроклиматическое зонирование

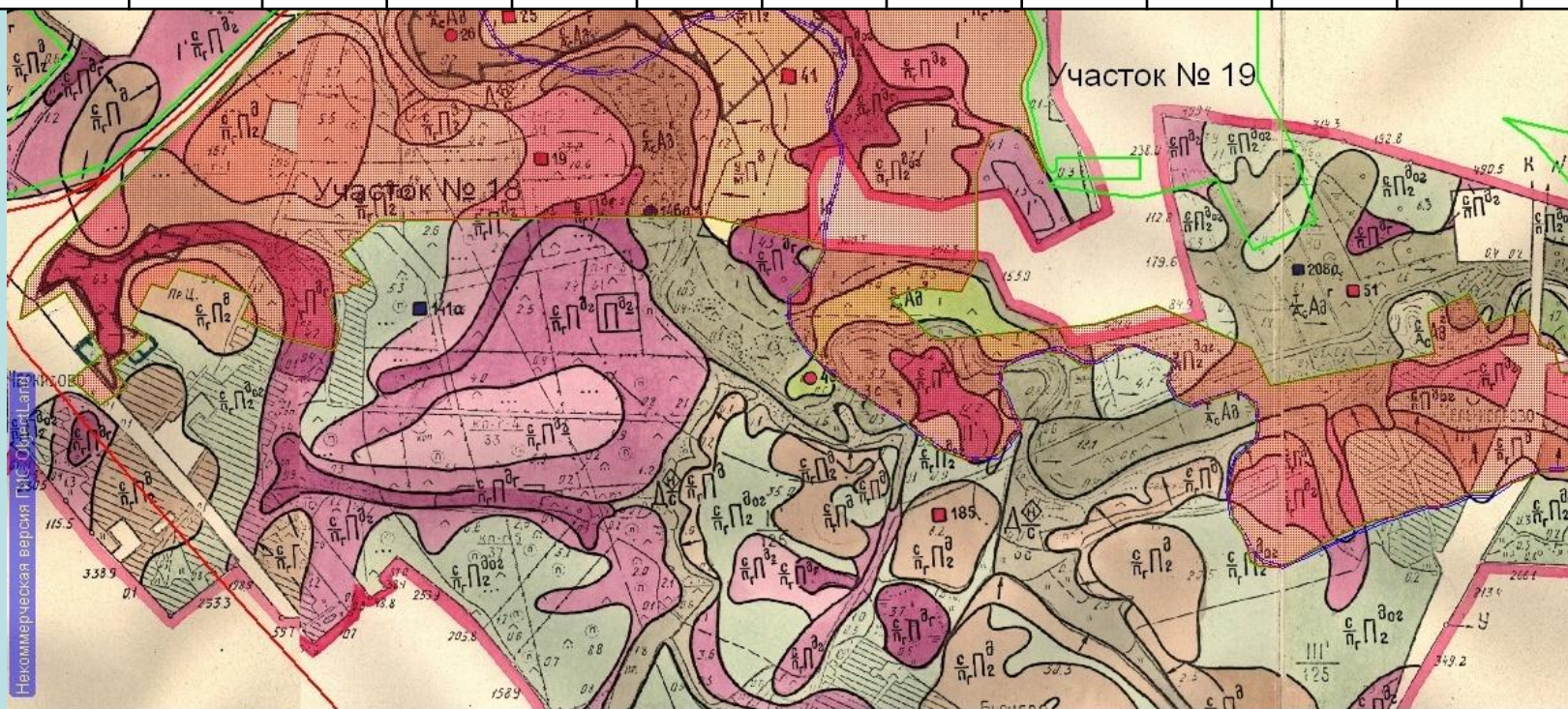
- Агроклиматическое зонирование проведено в рамках территории субъектов Российской Федерации.
- Агроклиматические подзоны – это территории, существенно различающиеся по агроклиматическим показателям, определяющим ассортимент и нормативную урожайность сельскохозяйственных культур.
- Агроклиматический потенциал АП характеризует влияние климатических условий на урожайность зерновых культур.
- Важная роль отводится агроэкологической оценке земель в проектировании севооборотов – центральном звене проекта внутрихозяйственного землеустройства, определяющего эффективность использования пахотных земель.

## Калужская область



# Составление списка почвенных выделов для бывшего хозяйства

| № п/п | Наименование почвенной разновидности | Площадь почвенной разновидности, га | Процент от общей площади хозяйства | Коды почв                |                                    |                         |                     | Мелиоративные стояние | Группа пригодности | Свойства почв |                                   |                                | Уклон, % |
|-------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------|
|       |                                      |                                     |                                    | коды типов подтипов почв | тип литологического строения почвы | дополнительные свойства | негативные свойства |                       |                    | гумус, %      | Мощность гумусового горизонта, см | содержание физической глины, % |          |
| 1     | Дерново-слабоподзол истые            | 60                                  | 0,5                                | 183                      | 21                                 | 1                       |                     | 1                     | 1                  | 1,2           | 22                                | 16,9                           | 1        |



# Определение состава оценочных с/х культур и составление севооборотов

Калужская область, 1 подзона

Культуры: зерновые, картофель, многолетние травы, однолетние травы, лен-долгунец

| Ко д | Наименование                |
|------|-----------------------------|
| 1    | зерновые                    |
| 2    | картофель                   |
| 3    | многолетние травы           |
| 4    | однолетние травы (силосные) |
| 5    | кукуруза на силос           |
| 6    | кукуруза на зерно           |
| 7    | лен-догунец                 |
| 8    | сахарная свекла             |
| 9    | подсолнечник                |
| 10   | соя                         |
| 11   | чистый пар                  |
| 13   | сенокос                     |
| 14   | пастбище                    |

| Равнина              |
|----------------------|
| 1. Однолетние травы  |
| 2. Пшеница (рожь)    |
| 3. Картофель         |
| 4. Ячмень            |
| 5. Многолетние травы |
| 6. Многолетние травы |
| 7. Пшеница (рожь)    |
| 8. Лен-долгунец      |
| 9. Ячмень            |

| Склон                   |
|-------------------------|
| 1. Однолетние травы     |
| 2. Пшеница (рожь)       |
| <del>3. Картофель</del> |
| 4. Ячмень               |
| 5. Многолетние травы    |
| 6. Многолетние травы    |
| 7. Пшеница (рожь)       |
| 8. Лен-долгунец         |
| 9. Ячмень               |

| Пойма                        |
|------------------------------|
| 1. Однолетние травы          |
| <del>2. Пшеница (рожь)</del> |
| 3. Картофель                 |
| <del>4. Ячмень</del>         |
| 5. Многолетние травы         |
| 6. Многолетние травы         |
| <del>7. Пшеница (рожь)</del> |
| <del>8. Лен-долгунец</del>   |
| <del>9. Ячмень</del>         |

На склоне не выращиваются пропашные культуры

В пойме не выращиваются культуры раннего сева



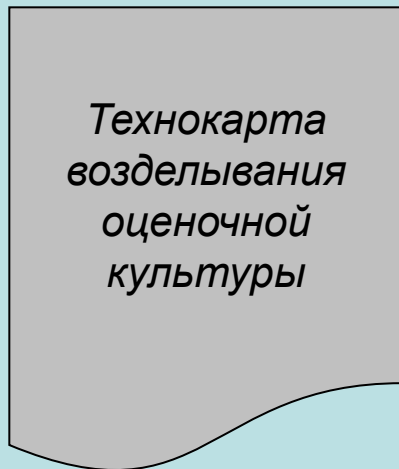
# Расчет нормативной урожайности для каждой оценочной с/х культуры для всех почвенных выделов

$$Ун = 33,2 \times 1,4 \times (АП/10,0) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5,$$

- *Ун – нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;*
- *АП – величина местного агроклиматического потенциала для зерновых культур;*
- *10,0 – базовое значение величины АП;*
- *33,2 – нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве;*
- *1,4 – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания;*
- *К1.....К4 – поправочные коэффициенты на:*
  - *содержание гумуса в пахотном слое (К1);*
  - *мощность гумусового горизонта (К2);*
  - *содержание физической глины в пахотном слое (К3);*
  - *негативные свойства почв (К4).*
- *К5 - коэффициент урожайности оценочной культуры к зерновым.*

# Расчет удельных затрат на возделывание с/х культур на всех почвенных выделах

- Затраты на возделывание и уборку культур определяются по типовым зональным технологическим картам.



- Набор операций
- Набор удобрений
- Набор ядохимикатов
- Норма вывоза культуры с поля
- Норма высева семян

- Из расчета исключается стоимость затрат на поддержание плодородия почв, которая учитывается отдельно.

## Операции группируются по виду работ

- Технологические карты существуют в разрезе оценочных с/х культур и для зерновых и картофеля в разрезе субъектов РФ.

Пахотные

→  $K_{пах} = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$

Непахотные

→  $K_{непах}$

Уборочные

→  $K_{убор}$

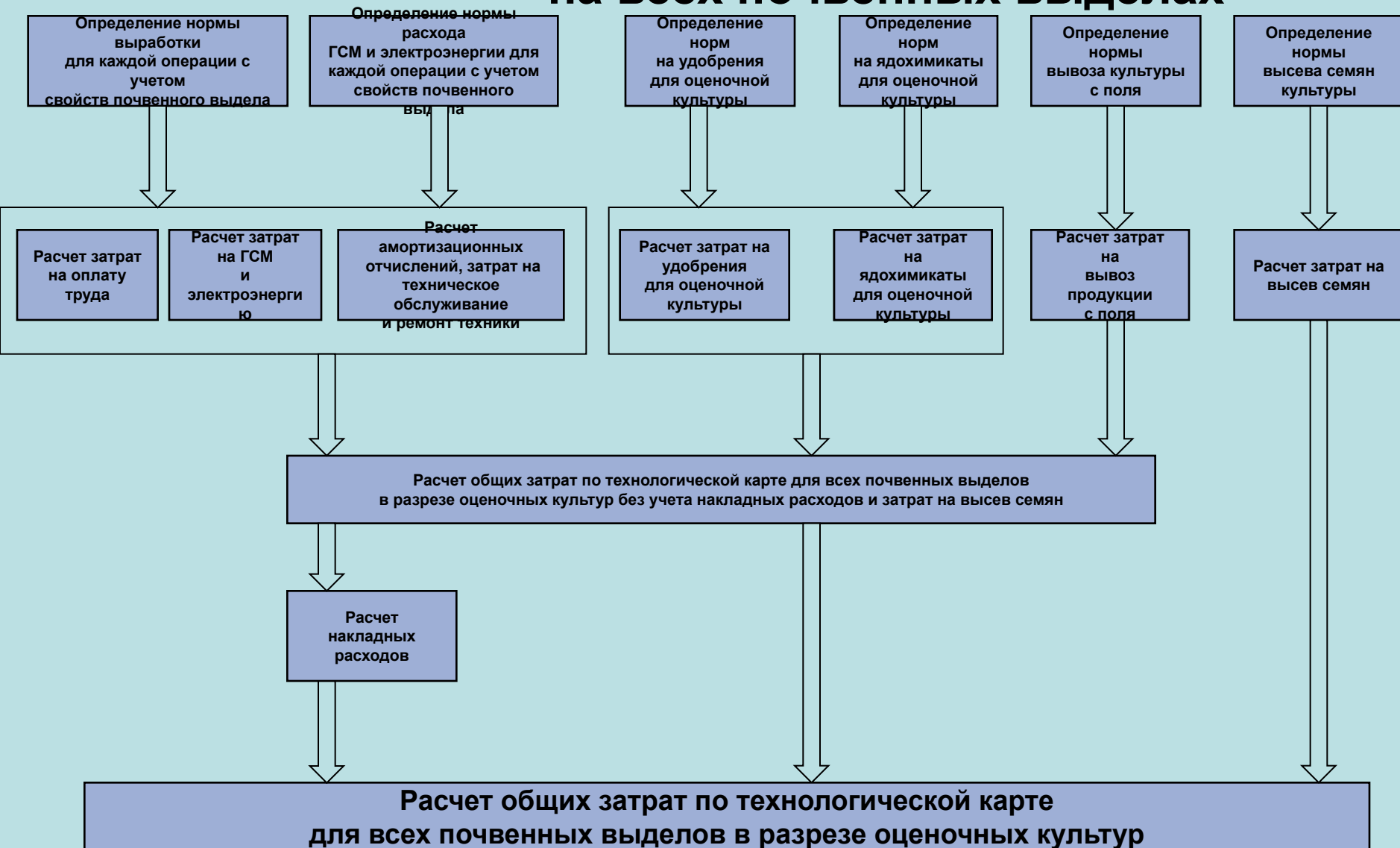
Прочие

→  $K_{проч}$

Поправочные коэффициенты на свойства почв

Так же зависит от урожайности

# Расчет удельных затрат на возделывание с/х культур на всех почвенных выделах



# Расчет удельных затрат на поддержание плодородия почв

## Затраты на поддержания плодородия почв

### Внесение органических удобрений для сохранения бездефицитного баланса гумуса в почвах

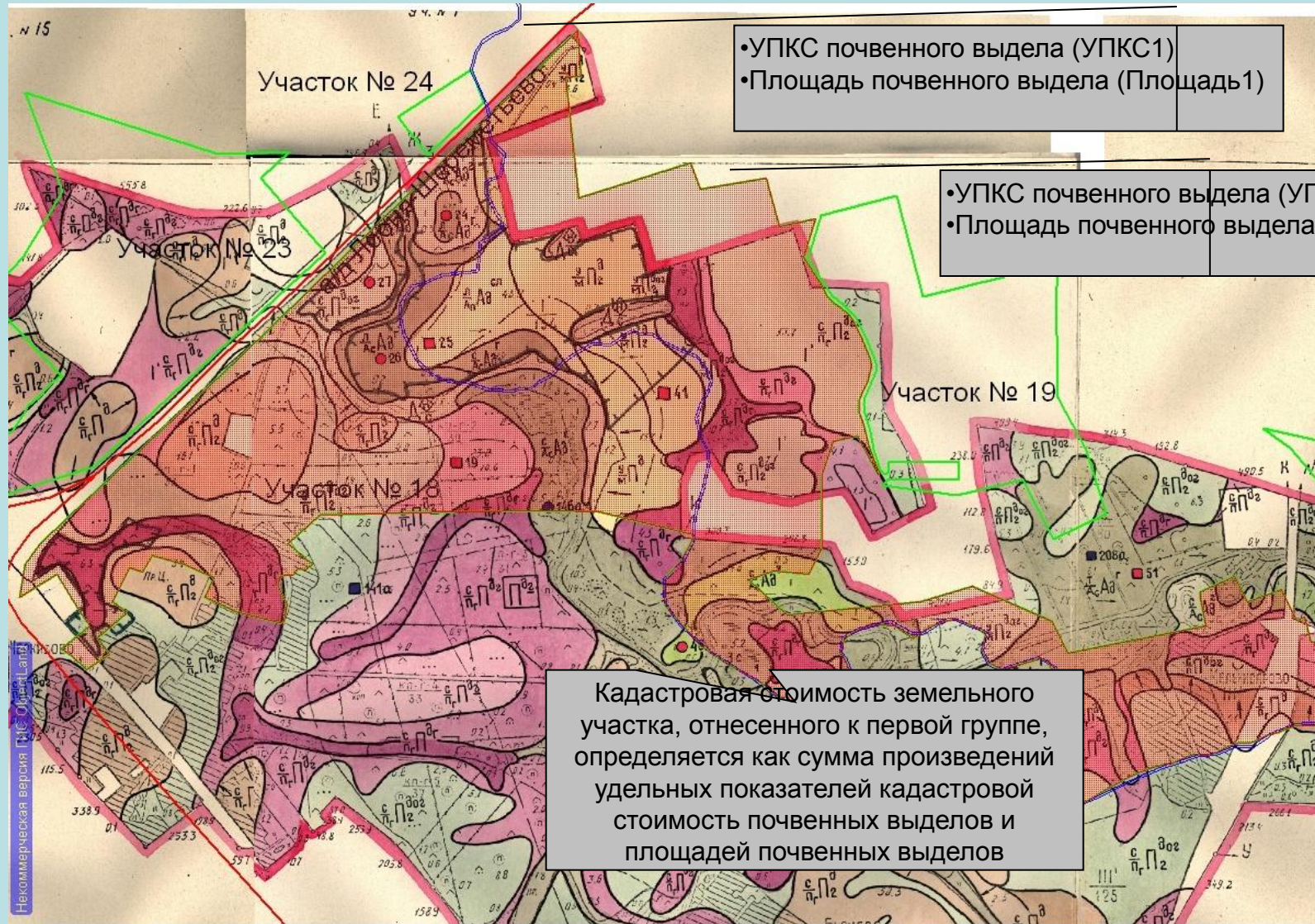
- Севооборот
- Структура фитомассы растений (основная продукция, побочная продукция, поверхностные остатки, корни)
  - Содержание азота в частях растений
  - Потребление азота растениями из растительных остатков
  - Вынос азота за счет гумуса почвы
  - Образование гумуса за счет растительных остатков
- Баланс гумуса для севооборота
- Содержание гумуса в 1 т навоза
- Количество навоза для восполнения потерь гумуса
- Стоимость затрат на поддержание бездефицитного баланса гумуса

Если баланс гумуса положительный или равен 0, то стоимость затрат на поддержание бездефицитного баланса равняется 0

### Известкование

- Известкование — важнейшее условие интенсификации сельскохозяйственного производства на кислых почвах, повышения их плодородия и эффективности минеральных удобрений.
- Затраты на применение известковых удобрений зависят от используемых материалов, нормы известки, вида и дальности перевозок, технологии хранения и внесения.
- Результаты многих полевых опытов показывают, что на сильно- и средне-кислых почвах затраты на известкование окупаются стоимостью дополнительного урожая зерновых за 1—2 года, кормовых культур — менее чем за год, а картофеля и овощей — в трех-пятикратном размере в течение года.

# Графическая привязка оцениваемого земельного участка к почвенной карте и определение кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к первой группе



# Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 1 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 2 группе

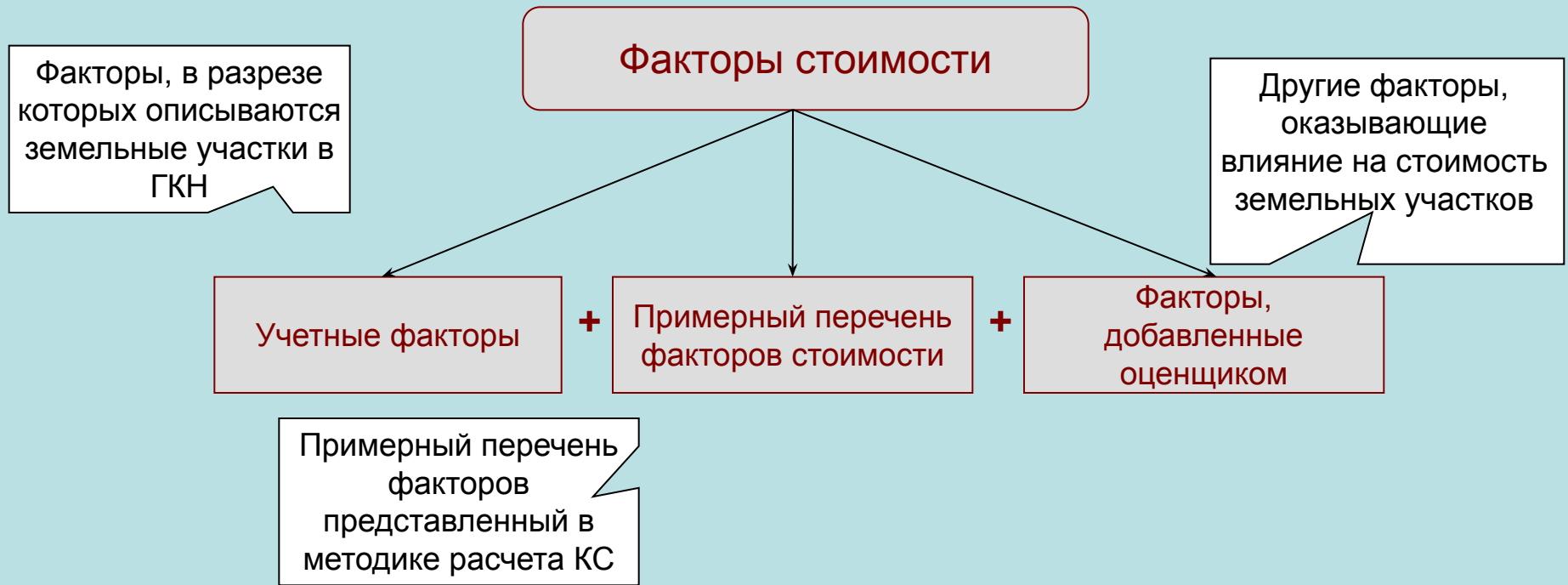
Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 3 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 4 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 5 группе



# Определение факторов стоимости земельных участков третьей группы



**В качестве обоснования могут быть использованы**

- Результаты анализа рынка
- Аналитические обзоры, представленные риелторскими компаниями
- Результаты опроса специалистов в области анализа рынка и т.д.

# Примерный перечень факторов стоимости для земельных участков, отнесенных к третьей группе

| Физические характеристики земельного участка   | Физические характеристики капитальных зданий, строений и сооружений  | Характеристики местоположения   | Характеристики окружения   |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Вид использования земельного участка;</li> <li>• Площадь земельного участка;</li> <li>• Наличие коммуникаций (водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, отопления).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Функциональное назначение;</li> <li>• Общая площадь;</li> <li>• Строительный объем;</li> <li>• Группа капитальности;</li> <li>• Год постройки;</li> <li>• Материал стен;</li> <li>• Тип коммуникаций (водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, отопления).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Адрес (субъект РФ, район (сельский округ), город (село, деревня, поселок и т.д.) или адресные ориентиры;</li> <li>• Земельно-оценочные районы в субъектах РФ;</li> <li>• Подзоны в субъектах РФ;</li> <li>• Удаленность от локальных центров (столицы субъекта РФ, районного центра, населенного пункта, транспортных коммуникаций и т.п.);</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Удобство подъездных путей (наличие железнодорожных веток, возможность проезда большегрузных автомобилей, сельскохозяйственной техники и т.п.);</li> <li>• Транспортная доступность (близость остановок общественного транспорта и железнодорожных станций и др.)</li> <li>• Численность населения в ближайшем населенном пункте к земельному участку;</li> <li>• Экология в районе расположения земельного участка;</li> <li>• Расстояние (по транспортным магистралям) до ближайшего центра сбыта сельскохозяйственной продукции;</li> <li>• Расстояние до ближайшей транспортной магистрали;</li> <li>• Расстояние до ближайшего транспортного узла.</li> </ul> |



# Определение эталонных земельных участков для каждой группы земельных участков, отнесенных к третьей группе

## Процедура определения эталонного ЗУ в группе ЗУ, содержащем N ЗУ:

1. Выбор первого ценообразующего фактора X1;
2. Упорядочение значений этого фактора по возрастанию (т.е. формирование так называемого вариационного ряда из его значений по всем N ЗУ каждой группы.);
3. Нахождение медианного среднего для этого вариационного ряда по правилу:

Если N четное, то медианное среднее  $m1_{cp}$  для значений фактора X1 определяется как

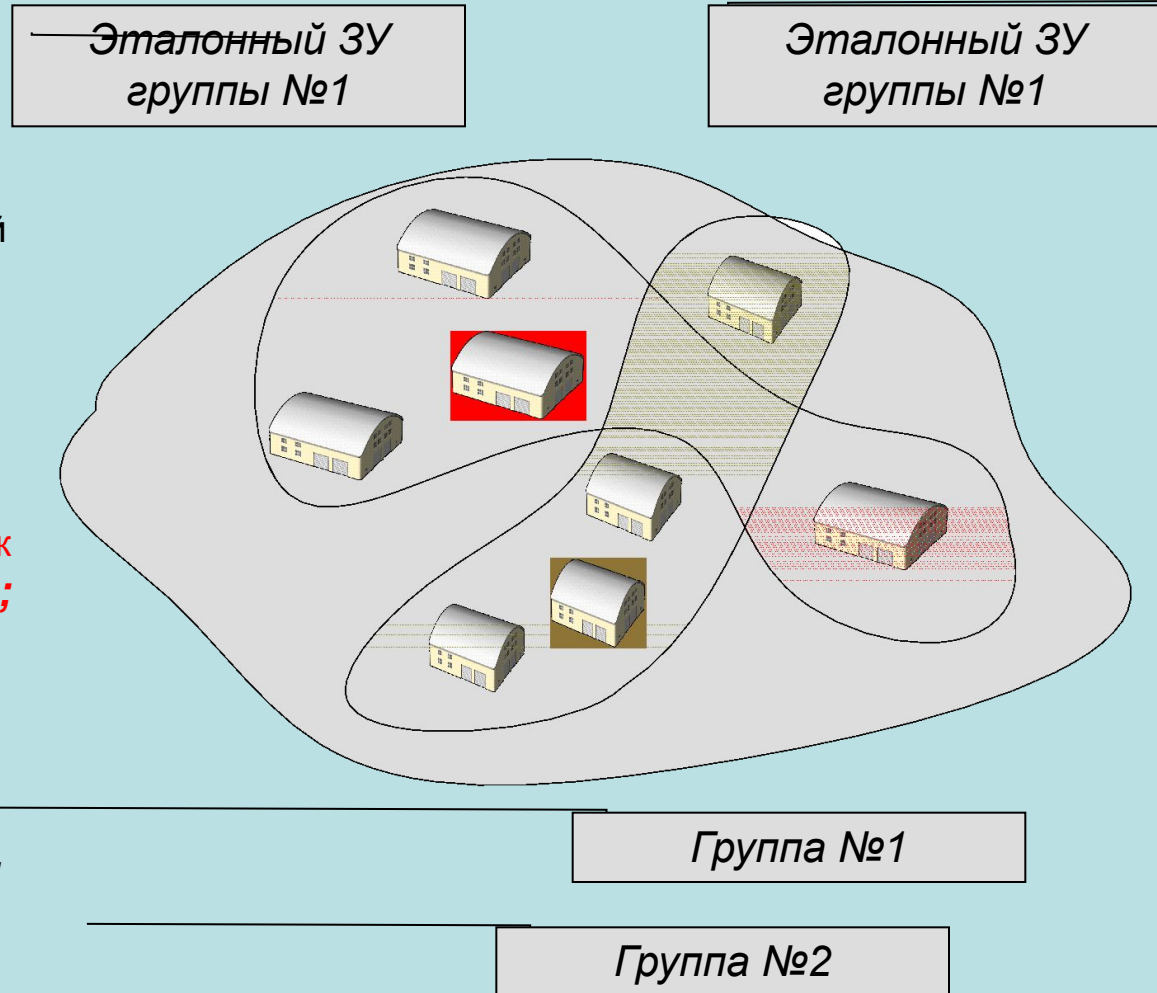
$$m1_{cp} = (1/2) * (X1(N/2) + X1((N/2)+1));$$

в противном случае

$$m1_{cp} = X1((N-1)/2+1);$$

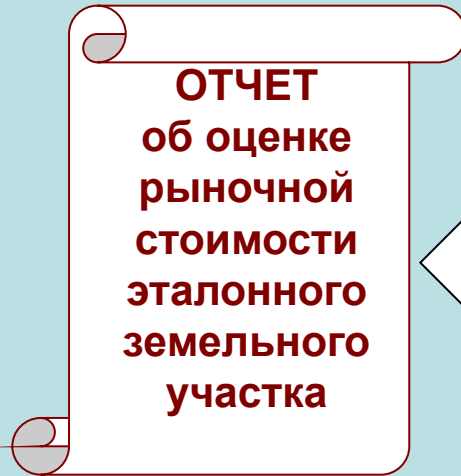
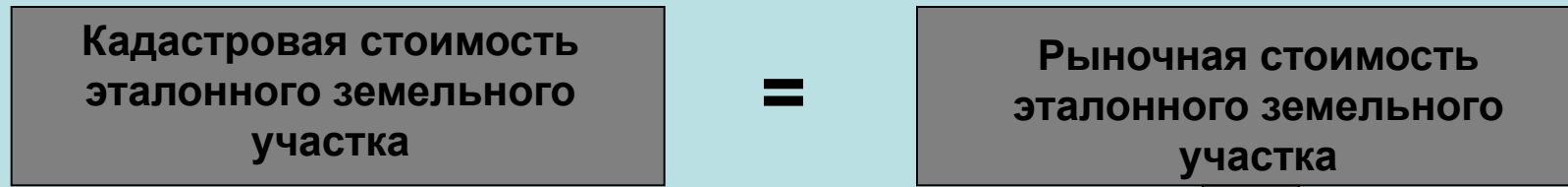
4. П.п. 1 –2 повторяются для всех факторов стоимости ЗУ каждой группы;

**Эталонным ЗУ для каждой группы является ЗУ с медианными средними значений каждого из факторов стоимости.**



# Определение рыночной стоимости эталонных земельных участков и определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка

Кадастровая стоимость эталонных земельных участков устанавливается  
равной их рыночной стоимости



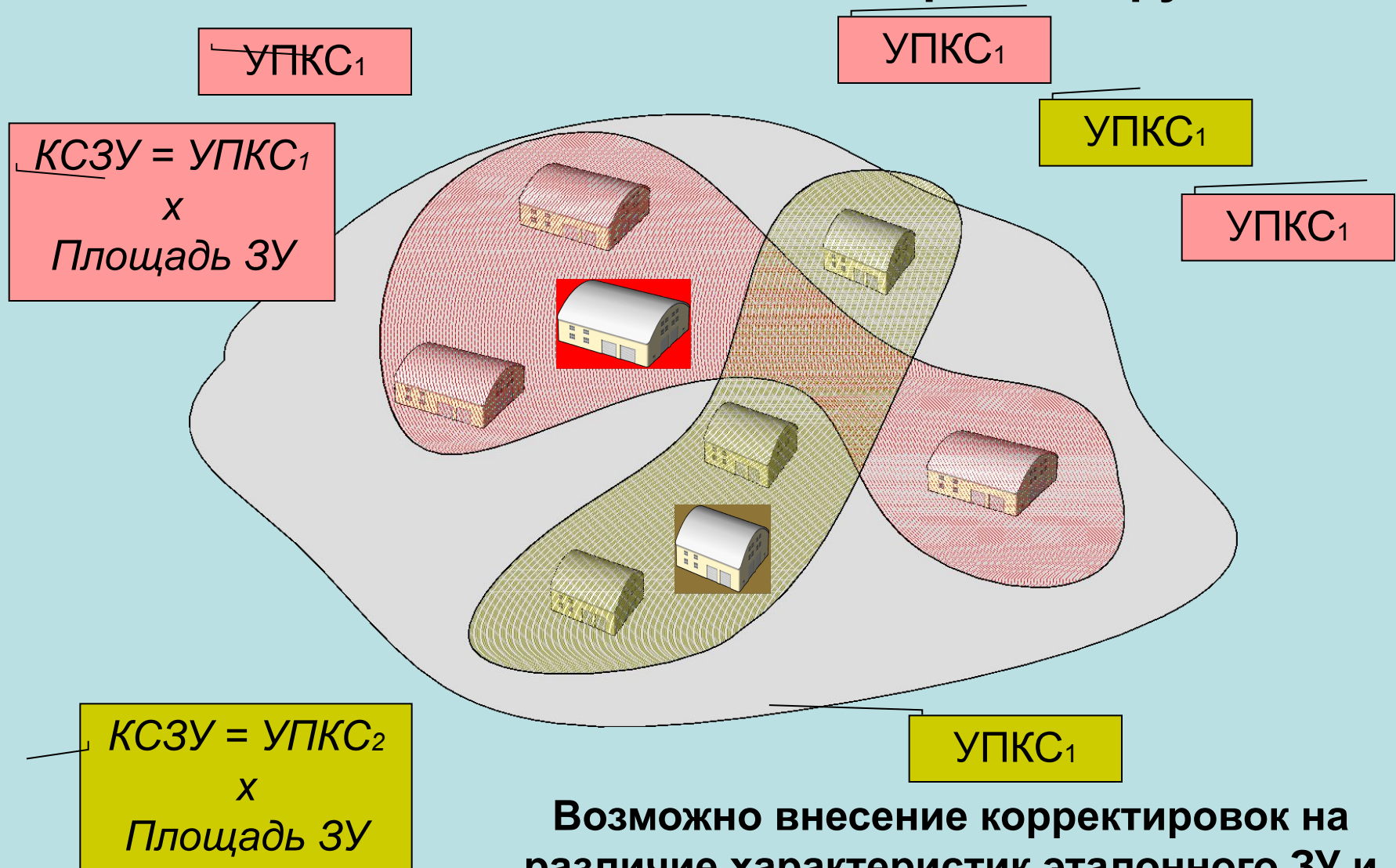
Рыночная стоимость эталонных земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Этапы определения кадастровой стоимости эталонных земельных участков для каждой группы

- Расчет рыночной стоимости эталонных земельных участков для каждой группы
- Приравнивание рыночной стоимости земельных участков кадастровой
- Расчет УПКС эталонных земельных участков для каждой группы

$$\text{УПКС ЭЗУ} = \frac{\text{КС ЭЗУ}}{\text{площадь}}$$

# Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к третьей группе



Возможно внесение корректировок на различие характеристик эталонного ЗУ и оцениваемых ЗУ, вошедших в одну группу

# Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, отнесенных к второй и четвертой группе

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к второй и четвертой группе, устанавливается равной их рыночной стоимости

Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 1 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 2 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 3 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 4 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 5 группе

Кадастровая стоимость земельного участка

=

Рыночная стоимость земельного участка

**ОТЧЕТ  
об оценке  
рыночной  
стоимости  
земельного  
участка**

Рыночная стоимость земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

**Этапы  
определения  
кадастровой  
стоимости  
земельных  
участков третьей  
группы**

- Расчет рыночной стоимости земельных участков, отнесенных к второй и четвертой группе
- Приравнение рыночной стоимости земельных участков кадастровой
- Расчет УПКС земельных участков, отнесенных к второй и четвертой группе

$$\text{УПКС ЗУ} = \frac{\text{КС ЗУ}}{\text{площадь}}$$

# Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, отнесенных к пятой группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 1 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 2 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 3 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 4 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 5 группе

Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к пятой группе, устанавливаются в размере среднего для субъекта Российской Федерации значения удельных показателей кадастровой стоимости лесных земель в составе земель лесного фонда.

**УПКС ЗУ 5-ой группы**  
=  
**Среднее значение УПКС лесных земель в составе земель лесного фонда для субъекта РФ**

**КС ЗУ =**  
**УПКС ЗУ X площадь ЗУ**

Кадастровая стоимость земельных участков пятой группы определяется путем умножения определенных удельных показателей кадастровой стоимости на их площадь

# Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, отнесенных к шестой группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 1 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 2 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 3 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 4 группе

Расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных 5 группе

Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к шестой группе, устанавливаются в размере минимального для субъекта Российской Федерации значения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к первой группе.

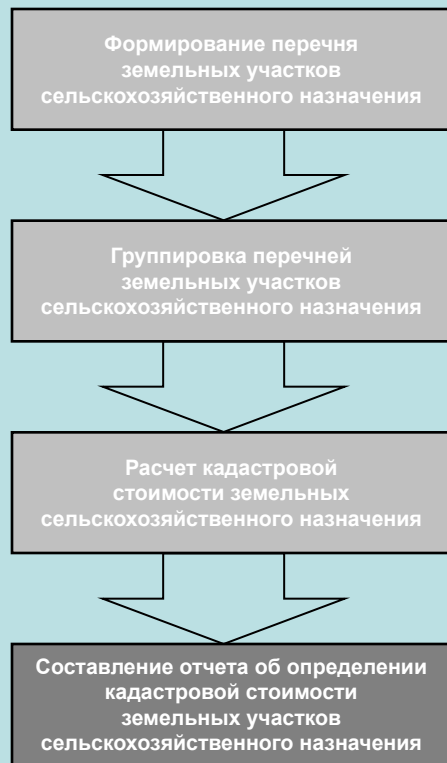
**УПКС ЗУ 6-ой группы**  
=  
**Минимальное значение УПКС земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к первой группе**

**КС ЗУ =**  
**УПКС ЗУ X площадь ЗУ**

Кадастровая стоимость земельных участков шестой группы определяется путем умножения определенных удельных показателей кадастровой стоимости на их площадь

# Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

## Основные этапы определения кадастровой стоимости



Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

Бумажный вид

Электронный вид

Отчет отправляется заказчику с обязательным уведомлением управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации

При составлении отчета Оценщик должен руководствоваться:

- ☐ Требованиями к Отчету, утвержденными Минэкономразвития России
- ☐ Использованием информации, обеспечивающей достоверность Отчета как документа, содержащего сведения о налоговой базе доказательственного значения