

Научная статья

Original article

УДК 330:635:634

DOI 10.55186/25876740\_2022\_6\_5\_2

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАНЯТОГО  
МНОГОЛЕТНИМИ НАСАЖДЕНИЯМИ**

**CADASTRAL VALUE OF A LAND PLOT OCCUPIED BY PERENNIAL  
PLANTINGS**



<sup>1</sup>**Махотлова Маратина Шагировна**, к.б.н., доцент кафедры «Землеустройство и экспертиза недвижимости», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, E-mail: m.mahotlova@yandex.ru

<sup>2</sup>**Кумыкова Шахару Хазраиловна**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик;

<sup>3</sup>**Матиева Лидия Борисовна**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик;

<sup>4</sup>**Розуматова Камила Султановна**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик;

<sup>5</sup>**Тохаев Ибрагим Маликович**, магистрант 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

<sup>1</sup>**Makhotlova Maratina Shagirovna**, Associate Professor Department of Land Management and Real Estate Expertise, Candidate of Biological Sciences, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, E-mail: m.mahotlova@yandex.ru

<sup>2</sup>**Kumykova Shakharu Hazrailovna**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik;

<sup>3</sup>**Matieva Lidiya Borisovna**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik;

<sup>4</sup>**Rozumatova Kamila Sultanovna**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik;

<sup>5</sup>**Tokhaev Ibrahim Malikovich**, 1st year Master's student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

*Аннотация.* В статье рассмотрена методика определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, используемых под многолетними насаждениями, а также приведены основные подходы к оценке земель занятых многолетними насаждениями применяемые оценщиками на современном этапе.

*Abstract.* The article considers the method of determining the cadastral value of agricultural land used under perennial plantings, and also provides the main approaches to the assessment of land occupied by perennial plantings and used by appraisers at the present stage.

*Ключевые слова:* кадастровая стоимость земель, оценка земель, многолетние насаждения, земельные правоотношения, земельный участок.

*Keywords:* cadastral value of land, land valuation, perennial plantings, land relations, land plot.

**Введение.** Россия располагает огромными земельными ресурсами, и успешное решение задач в сфере земельных правоотношений, создания предпосылок для обеспечения экономического роста в условиях многообразия форм собственности, а также дальнейшего развития правового обеспечения управления земельными ресурсами.

Современное законодательство Российской Федерации имеет достаточно много разночтений, пробелов, неясностей. При этом зачастую законодатели в процессе законотворчества игнорируют достаточно важные для страны вопросы.

Биологические ресурсы в настоящее время являются одним из наиболее

важных ресурсов Земли, которые нуждаются в тщательной защите. Но при этом в современном законодательстве России все чаще заметно игнорирование вопросов охраны и восполнения биологических ресурсов.

**Методика исследования.** Целью исследования является выявление фактора инфраструктуры многолетних насаждений как основного фактора при расчете кадастровой стоимости земельного участка и определение современного состояния кадастровой оценки земельного участка по использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения занятых многолетними насаждениями.

**Результаты исследования.** Проблема регистрации, учета и стоимости многолетних насаждений не только сохраняется в настоящее время, но и значительно актуализируется.

Предлагаемая методика кадастровой оценки земельных участков под многолетние насаждения основана на более объективном учете влияния рентных факторов, определяемого по их вкладу в величину дифференциальной ренты.

Согласно ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным, поэтому оценка земли и установление обоснованной платы за нее является одной из основных задач управления земельными ресурсами [5].

Не менее важная цель оценки стоимости земельных участков - это создание налогооблагаемой базы. Для целей налогообложения и иных, предусмотренных законом целей проводится государственная кадастровая оценка.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, формирование перечня объектов оценки, отбор исполнителя работ, определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости, а также утверждение результатов определения кадастровой стоимости, внесение их в единый государственный реестр недвижимости и доведение их до сведения налогоплательщиков.

Кадастровая стоимость земельного участка служит базой при расчете по

земельному налогу (п. 1 ст. 390 НК РФ). Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в результате проведения кадастровой оценки.

В настоящее время применяются два порядка определения кадастровой стоимости:

- **старый порядок** определения кадастровой стоимости земельного участка, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- **новый порядок** определения кадастровой стоимости земельного участка, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Новый порядок определения кадастровой стоимости земельного участка применяется, если в субъекте РФ было принято соответствующее решение [1].

Кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается на дату составления перечня объектов и определяется из расчета наиболее вероятной цены недвижимости, по которой она может быть приобретена, независимо от наличия ограничений на ее распоряжение [12].

При определении кадастровой стоимости земельного участка учитывается фактический вид его использования.

В случае, если земельный участок находится под многолетними насаждениями, то оценочная стоимость его определяется как разница рыночной цены улучшенного земельного участка и цены насаждений.

Многолетние насаждения оцениваются как составная земельного участка с этими насаждениями или отдельно - только многолетние насаждения с учетом их возраста [6].

Определение цены многолетних насаждений как составной земельного участка осуществляется путем использования:

- **сравнительного подхода** - когда цена насаждений определяется как разница между ценой подобных земельных участков с насаждениями и рыночной ценой подобной земли без насаждений;

- доходного подхода - когда стоимость насаждений определяется как разница между стоимостью всей недвижимости, рассчитанной путем капитализации арендной платы за земельный участок с насаждениями или путем капитализации дохода, и рыночной стоимостью подобной земли без насаждений.

Возраст многолетних насаждений для нужд оценки подразделяется на три периода:

1) период создания и ухода - который продолжается от начала агротехнических работ до начала периода плодоношения, где цена самих насаждений может быть определена исключительно путем расчета затрат средств в этот период;

2) период плодоношения, где цену насаждений можно определить, используя смешанный подход;

3) период ликвидации насаждений, где цену насаждений можно определить как средства на их ликвидацию.

Подсчет затрат на восстановление многолетних насаждений для их оценивания осуществляется в соответствии с агротехническими операциями.

Оценочная стоимость насаждений может определяться как сумма средств на их создание и уход до первого сбора урожая. Эта сумма соответственно уменьшается на величину амортизации, которая возникает с периода использования насаждений от первого года получения урожая до даты оценки.

Утраченная полезность и уровень затрат определяются с учетом:

- характеристики растений (вид, подвид, уровень ухоженности);
- естественных и почвенных условий;
- средств на ликвидацию насаждений;
- денежного выражения пользы с учетом условий рационального ведения хозяйства и уровня фактических затрат;
- дохода, связанного с землей и другими элементами инфраструктуры.

При учете затрат на ликвидацию многолетних насаждений отдельная стоимость насаждений определяется при условии доведения земли до состояния, которое дает возможность дальнейшего сельскохозяйственного использования.

Стоимость насаждений является разницей между стоимостью полученной древесины и других материалов и средствами, затраченными на проведения ликвидации [2].

Количество и цена древесины и других материалов, а также уровень затрат должны, учитывать рациональные условия ведения хозяйства.

В настоящее время система государственной кадастровой оценки земель основывается на наличии сформированной методической базы, которая обеспечивает процесс ее проведения. В качестве такой методической базы выступают утвержденные приказами Минэкономразвития Российской Федерации методики государственной кадастровой оценки земель всех категорий и технические указания, которые являются практическим руководством по применению данных методик.

Все методики по государственной кадастровой оценке земель основаны на подходах и методах оценки рыночной стоимости объектов недвижимости [3].

Методы разработки оценочных шкал и порядок оценки земель под многолетними насаждениями определяются их биологическими особенностями и специфическими требованиями различных видов насаждений к условиям произрастания.

Одна из главных особенностей многолетних насаждений продолжительный, и в то же время ограниченный во времени срок произрастания на одном месте, включающий основные стадии развития насаждений: до плодоношения, плодоношения и старения.

Основным критерием пригодности земельных участков для конкретных многолетних насаждений являются требования самих культур к условиям произрастания. Поэтому земельные участки необходимо оценивать не по отдельным признакам, а по комплексу условий и по отношению к конкретным видам насаждений [13].

Почва под многолетними насаждениями должна обеспечивать высокую урожайность насаждений в течение длительного времени - до нескольких десятков

лет, поэтому основным ценообразующим фактором является свойства почвы, определяющие ее плодородие [7].

Урожайность, следовательно, и цена земли под многолетними насаждениями, во многом зависит от геоморфологических и климатических условий местности, которые обязательно должны учитываться в комплексе с почвенными условиями.

На закладку насаждений и уход за ними затрачиваются значительные средства, которые при нормальных условиях роста и развития растений не только быстро окупаются, но и способствуют достижению высокой экономической эффективности использования земель на протяжении всего периода эксплуатации насаждений [11].

Закладка многолетних насаждений должна проводиться только по специальным проектам, которые создаются на основе комплексных работ по выбору и качественной оценке (бонитировке) земельных участков, преследующих главную цель - обеспечение оптимальных почвенных условий для произрастания и плодоношения насаждений на весь период их экономически полезного возраста [8].

Методика составлена с учетом этих особенностей и предназначена для определения оценочной стоимости конкретных земельных участков занятых многолетними насаждениями всей территории РФ [4].

Предлагаемую Методику можно назвать производственной, поскольку она строится на основе сравнения и оценки свойств почв, геоморфологических и климатических условий местности, влияющих на продуктивность многолетних насаждений.

Объектом оценки являются конкретный земельный участок, однородный по почвенному покрову или почвенный контур, включающий комплексы и сочетания почвенных разностей, занятый многолетними насаждениями различного видового, породного и возрастного состава [10].

Критериями оценки являются выраженные в количественных и качественных показателях свойства и признаки конкретной почвы, а также

геоморфологические и климатические условия местности, эталонные и расчетные показатели урожайности многолетних насаждений, валовой продукт в стоимостном выражении, затраты и земельная рента [14].

Объективная кадастровая оценка земельных участков занятых многолетними насаждениями возможна лишь при тщательном изучении и комплексной оценке таких природных факторов, как почвенный покров и плодородие почв, геоморфологические и климатические условия местности, а также оценка состояния самих насаждений на которых базируется реальная стоимостная оценка конкретного земельного участка.

Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке [9].

При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

**Заключение.** Однако предложенные подходы имеют универсальный характер и при наличии соответствующей информации рентные шкалы могут быть разработаны для любого субъекта Российской Федерации.

Таким образом, несмотря на многолетний опыт земельно-оценочных работ в нашей стране, оценка кадастровой стоимости земельного участка, занятого многолетними насаждениями сопряжена с большими трудностями как в методическом, так и информационном отношении. Такое положение обусловлено отсутствием сформированного рынка земель данной категории, и, как следствие, отсутствием устоявшихся и отработанных на практике приемов кадастровой оценки и рыночной, основанных на информации о фактически состоявшихся



сделках с земельными участками или имущественными комплексами сельскохозяйственного назначения.

#### Список источников

1. Балкизов А.Б., Оришева Н.А., Балкизов В.А. Межхозяйственное землеустройство - основной механизм перераспределения земель сельскохозяйственного назначения. В сборнике: Сельскохозяйственное землепользование и продовольственная безопасность. Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Заслуженному деятелю науки РФ, КБР, Республики Адыгея профессора Б.Х. Фиапшеву. Нальчик, 2021. С. 96-100.

2. Давидовская И.Л., Анищенко А.В. Особенности учета многолетних насаждений. Бухгалтерский учет и налогообложение в бюджетных организациях. 2015. № 5. С. 69-70.

3. Жичкин К.А., Жичкина Л.Н. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, используемых для многолетних насаждений в Самарской области. В сборнике: Инновационное развитие землеустройства. Сборник научных трудов Межвузовской научно-практической конференции. 2017. С. 3-5.

4. Закупнев С.Л., Хаустова Г.И., Минькова Е.М., Анохина Ю.А. Особенности учета многолетних насаждений и их экономический анализ. Научный альманах. 2019. № 5-1 (55). С. 32-36.

5. Казиев В.М., Бетоков Э.А. Коэффициент влияния экологических факторов на стоимость объекта недвижимости (КВЭФСОИ). В сборнике: Наука, образование и бизнес: новый взгляд или стратегия интеграционного взаимодействия. Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию со дня рождения первого Президента Кабардино-Балкарской Республики Валерия Мухамедовича Кокова. г. Нальчик, 2021. С. 264-268.

6. Казиев В.М. Некоторые проблемы оценки стоимости недвижимости. В сборнике: Наука, образование и бизнес: новый взгляд или стратегия

интеграционного взаимодействия. Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию со дня рождения первого Президента Кабардино-Балкарской Республики Валерия Мухамедовича Кокова. г. Нальчик, 2021. С. 269-272.

7. Масиенко В.В. Уход за многолетними насаждениями. Новая наука: Стратегии и векторы развития. 2016. № 5-2 (82). С. 209-212.

8. Махотлова М.Ш., Балкизов А.Б., Тлукашаев Э.М., Хачиев Л.И., Сасиков А.С., Тохаев И.М., Джанеев Я.Р., Малкаров А.А. Система управления земельным фондом страны и поиск эффективных форм хозяйствования на основе земельно-кадастровых данных. International Agricultural Journal. 2022. Т. 65. № 1.

9. Садофьев Д.С., Меньшова Е.В. Оценка стоимости многолетних насаждений методом капитализации земельной ренты. В сборнике: Поколение будущего. Взгляд молодых ученых-2019. Сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной конференции, в 6-х томах. Ответственный редактор Горохов А.А., 2019. С. 301-304.

10. Сасиков А.С., Габоева А.М., Сасиков Т.А. Оценка кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. В сборнике: Сельскохозяйственное землепользование и продовольственная безопасность. Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Заслуженному деятелю науки РФ, КБР, Республики Адыгея профессора Б.Х. Фиапшеву. Нальчик, 2021. С. 93-96.

11. Сасиков А.С., Ашибокова М.О., Дадова Л.А., Сасиков Т.А. Эффективное управление земельными ресурсами города на основе земельно-кадастровых данных в сфере землепользования. В сборнике: Сельскохозяйственное землепользование и продовольственная безопасность. Материалы VIII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Заслуженного деятеля науки РФ, КБР, Республики Адыгея профессора Б.Х. Фиапшеву. Нальчик, 2022. С. 166-169.

12. Сафарян М.С., Жердева О.В. Учет многолетних насаждений: Российская и международная практика. Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. № 11-3 (57). С. 25-27.

13. Расулов А.Р., Кудаев Р.Х., Дорогов А.С. Эффективность возделывания интенсивных садов яблони в Кабардино-Балкарии. Проблемы развития АПК региона. 2014. Т. 17. № 1 (17). С. 15-18.

14. Шалов Т.Б., Шорманов А.Х. Земельная реформа и перспективы развития садоводства в Кабардино-Балкарской республике. В сборнике: Интенсивное садоводство: современное состояние и перспективы развития. Материалы Международной научно-практической конференции. 2013. С. 86-91.

### **Spisok istochnikov**

1. Balkizov A.B., Orisheva N.A., Balkizov V.A. Mezkhkhozyaistvennoe zemleustroistvo - osnovnoi mekhanizm pereraspredeleniya zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya. V sbornike: Sel'skokhozyaistvennoe zemlepol'zovanie i prodovol'stvennaya bezopasnost'. Materialy VII Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi pamyati Zasluzhennomu deyatelyu nauki RF, KBR, Respubliki Adygeya professora B.KH. Fiapshvu. Nal'chik, 2021. S. 96-100.

2. Davidovskaya I.L., Anishchenko A.V. Osobennosti ucheta mnogoletnikh nasazhdenii. Bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie v byudzhetykh organizatsiyakh. 2015. № 5. S. 69-70.

3. Zhichkin K.A., Zhichkina L.N. Kadastrvaya otsenka zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya, ispol'zuemykh dlya mnogoletnikh nasazhdenii v Samarskoi oblasti. V sbornike: Innovatsionnoe razvitie zemleustroistva. Sbornik nauchnykh trudov Mezhvuzovskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2017. S. 3-5.

4. Zakupnev S.L., Khaustova G.I., Min'kova E.M., Anokhina YU.A. Osobennosti ucheta mnogoletnikh nasazhdenii i ikh ehkonomicheskii analiz. Nauchnyi al'manakh. 2019. № 5-1 (55). S. 32-36.

5. Kaziev V.M., Betokov EH.A. Koehffitsient vliyaniya ehkologicheskikh faktorov na stoimost' ob"ekta nedvizhimosti (KVEHFSON). V sbornike: Nauka,

obrazovanie i biznes: novyi vzglyad ili strategiya integratsionnogo vzaimodeistviya. Sbornik nauchnykh trudov po materialam Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 80-letiyu so dnya rozhdeniya pervogo Prezidenta Kabardino-Balkarskoi Respubliki Valeriya Mukhamedovicha Kokova. g. Nal'chik, 2021. S. 264-268.

6. Kaziev V.M. Nekotorye problemy otsenki stoimosti nedvizhimosti.

V sbornike: Nauka, obrazovanie i biznes: novyi vzglyad ili strategiya integratsionnogo vzaimodeistviya. Sbornik nauchnykh trudov po materialam Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 80-letiyu so dnya rozhdeniya pervogo Prezidenta Kabardino-Balkarskoi Respubliki Valeriya Mukhamedovicha Kokova. g. Nal'chik, 2021. S. 269-272.

7. Masienko V.V. Ukhod za mnogoletnimi nasazhdeniyami. Novaya nauka: Strategii i vektory razvitiya. 2016. № 5-2 (82). S. 209-212.

8. Makhotlova M.SH., Balkizov A.B., Tlukashaev E.H.M., Khachiev L.I., Sasikov A.S., Tokhaev I.M., Dzhaneev YA.R., Malkarov A.A. Sistema upravleniya zemel'nym fondom strany i poisk ehffektivnykh form khozyaistvovaniya na osnove zemel'no-kadastrykh dannykh. International Agricultural Journal. 2022. T. 65. № 1.

9. Sadof'ev D.S., Men'shova E.V. Otsenka stoimosti mnogoletnikh nasazhdenii metodom kapitalizatsii zemel'noi renty. V sbornike: Pokolenie budushchego. Vzglyad molodykh uchenykh-2019. Sbornik nauchnykh statei 8-i Mezhdunarodnoi molodezhnoi nauchnoi konferentsii, v 6-kh tomakh. Otvetstvennyi redaktor Gorokhov A.A., 2019. S. 301-304.

10. Sasikov A.S., Gaboeva A.M., Sasikov T.A. Otsenka kadaastrovoi stoimosti zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya. V sbornike: Sel'skokhozyaistvennoe zemlepol'zovanie i prodovol'stvennaya bezopasnost'. Materialy VII Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi pamyati Zasluzhennomu deyatelyu nauki RF, KBR, Respubliki Adygeya professora B.KH. Fiapshevu. Nal'chik, 2021. S. 93-96.

11. Sasikov A.S., Ashibokova M.O., Dadova L.A., Sasikov T.A. Ehffektivnoe upravlenie zemel'nymi resursami goroda na osnove zemel'no-kadastrykh dannykh v

sfere zemlepol'zovaniya. V sbornike: Sel'skokhozyaistvennoe zemlepol'zovanie i prodovol'stvennaya bezopasnost'. Materialy VIII Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi pamyati Zasluzhennogo deyatelya nauki RF, KBR, Respubliki Adygeya professora B.KH. Fiapshevu. Nal'chik, 2022. S. 166-169.

12. Safaryan M.S., Zherdeva O.V. Uchet mnogoletnikh nasazhdenii: Rossiiskaya i mezhdunarodnaya praktika. *Ehkonomika i biznes: teoriya i praktika*. 2019. № 11-3 (57). S. 25-27.

13. Rasulov A.R., Kudaev R.KH., Dorogov A.S. Ehffektivnost' vzdelyvaniya intensivnykh sadov yabloni v Kabardino-Balkarii. *Problemy razvitiya APK regiona*. 2014. T. 17. № 1 (17). S. 15-18.

14. Shalov T.B., Shormanov A.KH. Zemel'naya reforma i perspektivy razvitiya sadovodstva v Kabardino-Balkarskoi respublike. V sbornike: *Intensivnoe sadovodstvo: sovremennoe sostoyanie i perspektivy razvitiya*. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2013. S. 86-91.

© *Махотлова М.Ш., Кумыкова Ш.Х., Матиева Л.Б., Розуматова К.С., Тохаев И.М.* 2022. International agricultural journal. 2022. № 5, 39-51

**Для цитирования:** Махотлова М.Ш., Кумыкова Ш.Х., Матиева Л.Б., Розуматова К.С., Тохаев И.М. Кадастровая стоимость земельного участка занятого многолетними насаждениями//International agricultural journal. 2022. № 5, 39-51