

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

FEATURES OF THE ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND

Федюнин П.Г., аспирант 2 курса **Fedyunin P.G.**, 2nd year postgraduate
ФГБОУ ВО "ВГЛУ им. Г.Ф. Морозова", Россия, Воронеж student of Voronezh State University of
Forestry and Technologies named after
G.F. Morozov, Russia, Voronezh

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения как важнейшего инструмента государственной аграрной политики и функционирования рынка земли. Проведен анализ законодательных и практических аспектов разграничения сельскохозяйственных земель, а также особенностей формирования их стоимости в современных рыночных условиях. Описаны ключевые факторы, влияющие на стоимость земель, включая агроэкологические параметры, географическое положение, правовой режим, инфраструктурную обеспеченность и региональную специфику землепользования. Рассматриваются основные подходы к оценке земель (сравнительный, доходный, затратный), дана характеристика их преимуществ и ограничений, приведён пример расчёта стоимости участка по доходному методу. Отдельное внимание уделено проблемам низкой ликвидности, неравномерности рынка, влияния административного регулирования и необходимости регулярного обновления данных о состоянии почв. В заключение обозначены перспективные направления совершенствования системы оценки сельскохозяйственных земель с учётом развития рынка, роста требований к продовольственной безопасности и повышения эффективности землепользования.

Summary. The article discusses topical issues of agricultural land valuation as the most important instrument of state agrarian policy and the functioning of the land market. The analysis of the legislative and practical aspects of the delimitation of

agricultural lands, as well as the peculiarities of the formation of their value in modern market conditions, is carried out. The key factors influencing the value of land are described, including agroecological parameters, geographical location, legal regime, infrastructural security and regional specifics of land use. The main approaches to land valuation (comparative, profitable, costly) are considered, their advantages and limitations are characterized, and an example of calculating the cost of a plot using the profitable method is given. Special attention is paid to the problems of low liquidity, market unevenness, the impact of administrative regulation and the need for regular updating of soil condition data. In conclusion, promising areas for improving the agricultural land assessment system are outlined, taking into account market development, increasing requirements for food security and improving land use efficiency.

Ключевые слова: земельные ресурсы, оценка земель, сельскохозяйственные угодья, агроэкономика, методология оценки.

Keywords: land resources, land valuation, agricultural land, agroeconomics, valuation methodology

Введение

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения занимает ключевое место в системе управления аграрными ресурсами и является важнейшим элементом государственной и региональной политики в области землепользования. В условиях формирования современных рыночных отношений и интеграции российских территорий в глобальное экономическое пространство возрастает необходимость объективного, комплексного и научно обоснованного подхода к определению стоимости сельскохозяйственных земель. Актуальность исследования обусловлена не только экономическими аспектами, но и социальной значимостью эффективного использования земель, поскольку от этого напрямую зависит обеспечение продовольственной безопасности, развитие сельских территорий, повышение инвестиционной привлекательности региона, а также сохранение экологического баланса [2].

Устойчивое развитие регионов подразумевает гармоничное сочетание экономических, экологических и социальных интересов [3,4]. В этом контексте земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения выступают как стратегический фактор, влияющий на долгосрочную конкурентоспособность территории, рост благосостояния населения и охрану окружающей среды [5]. Современная оценка сельскохозяйственных земель должна учитывать

многообразие агроэкологических, правовых и инфраструктурных особенностей, а также потенциал каждого участка для реализации принципов рационального природопользования и устойчивого земледелия.

В то же время, на практике процесс оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения сталкивается с рядом специфических проблем: низкая транспарентность и ликвидность рынка, неоднородность почвенно-климатических и инфраструктурных условий, влияние административных ограничений. Эти вызовы требуют пересмотра и совершенствования существующих методических подходов и нормативной базы, что позволит обеспечить экологически безопасное, экономически эффективное и социально ориентированное управление аграрными территориями как краеугольного условия устойчивого развития регионов.

В соответствии с действующим законодательством [1] и практикой, к земельным участкам сельскохозяйственного назначения относят земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, включая пашни, сенокосы, пастбища, а также многолетние насаждения. Оценка стоимости таких участков требует учета специфических характеристик (рис. 1).



Рисунок 1 – Специфические характеристики оценки стоимости участков

Агроэкологические параметры (плодородие, гранулометрический состав почв, уровень эрозии, засоленность, кислотность и т. д.);

Местоположение (удалённость от транспортных артерий, рынков сбыта, степень развития инфраструктуры);

Размер и конфигурация участков;

Правовой режим земель (наличие и вид ограничений по использованию, сервитутов, аренды и др.).

Стоит упомянуть про особенности оценки сельскохозяйственных земель.

1. Почвенно-агрохимические свойства определяют урожайность и, соответственно, доходность участка. Для этого используются бонитировочные баллы, результаты агрохимических обследований, показатели валовой и товарной продукции.

2. Статус, наличия арендаторов, особенности регионального землепользования, ограничения, связанные с охраной окружающей среды или целевым назначением, влияют на рыночную стоимость участка.

3. Рыночная конъюнктура также играет значимую роль. Специфика рынка — низкая ликвидность, сезонные колебания, внутренние субвенции и гранты, а также спрос со стороны агрохолдингов/частных фермеров влияют на формирование цен.

4. Искусственно созданные мелиоративные системы, дороги, системы орошения, а также состояние сельхозпостроек включаются в стоимость через соответствующую корректировку.

Наиболее часто применяются три основных подхода:

Сравнительный (рыночный) подход анализируют сделки с аналогичными земельными участками в том же регионе. Трудности возникают из-за низкой прозрачности рынка и ограниченного числа сделок.

Следующим является доходный подход. Его особенностью выступает оценка на базе чистого дохода, получаемого с участка, с учётом ставки капитализации для данного региона (расчет можно осуществлять по рентному доходу или по моделям дисконтированных денежных потоков).

Затратный подход используется редко, применяется в случаях, если необходимо учесть стоимость улучшений (мелиорации, инфраструктуры), но не отражает рыночной стоимости самой земли.

Пример расчёта по доходному подходу:

Пусть известно, что средний доход с 1 га чернозёма в регионе — 40 000 руб./год. Расходы на обработку и посев — 25 000 руб./га. Чистый доход — 15 000 руб./га.

Ставка капитализации — 8%.

Стоимость 1 га: $15\,000 / 0,08 = 187\,500$ руб./га

Проблемы и перспективы

1. Низкая ликвидность и закрытость рынка: Редкие сделки затрудняют применение сравнительного подхода, информация о реальных ценах и условиях сделок часто недоступна.

2. Влияние административных факторов: Особенности регулирования могут существенно изменять допустимое использование участка, резко меняя его рыночную стоимость.

3. Неоднородность объектов. Даже в рамках одного муниципалитета плодородие почв и уровень развития инфраструктуры существенно различаются.

4. Необходимость регулярного обновления данных о качестве почв для актуализации кадастровой стоимости.

Заключение

Оценка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой сложный, многоплановый процесс, от эффективности реализации которого во многом зависят динамика социально-экономического развития, экологическая устойчивость и конкурентоспособность регионов. Проведённый анализ показал, что для обеспечения справедливой рыночной стоимости и максимизации общественной пользы необходимо учитывать целый комплекс факторов: агроэкологические характеристики, местоположение, правовой режим земель, инфраструктурную обеспеченность и особенности регионального рынка.

Особую значимость приобретает интеграция современных подходов к оценке — с учётом не только доходности и рыночных индикаторов, но и потенциала устойчивого природопользования, влияния на окружающую среду и социальную сферу. Существенными препятствиями остаются ограниченная прозрачность сделок, неоднородность свойств земли, а также быстро меняющиеся законодательные и рыночные условия. Для их преодоления требуется совершенствование методологии, регулярное обновление данных, развитие системы мониторинга качества почв и инфраструктуры, а также внедрение цифровых инструментов управления земельными ресурсами.

Комплексное решение задачи оценки сельскохозяйственных земель позволяет выработать сбалансированные управленческие решения, направленные на повышение эффективности землепользования, защиту природных ресурсов и поддержание высокого качества жизни на селе. Тем самым результаты работы обеспечивают не только экономическую отдачу, но и вносят вклад в достижение целей устойчивого развития регионов, отвечая современным требованиям продовольственной безопасности и сохранения экологического баланса.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025)
2. Волович, Н. В. Методика оценки земельных участков, предоставленных для пользования недрами / Н. В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2024. – № 10(277). – С. 23-33. – DOI 10.24412/2072-4098-2024-10277-23-33.
3. Яковенко, Н. В. Теоретико-методологические подходы к исследованию депрессивных регионов России / Н. В. Яковенко, Ю. В. Поросенков // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: География. Геоэкология. – 2013. – № 2. – С. 10-21.
4. Комов, И. В. Агропромышленный комплекс как конкурентное преимущество социально-экономического развития Воронежской области / И. В. Комов, Н. В. Яковенко // Интернет-журнал Науковедение. – 2016. – Т. 8, № 1(32). – С. 18.
5. Agrarian policy of the region in terms of economic development innovation / A. V. Gridchina, L. L. Orekhova, S. V. Lyubimtseva [et al.] // International Journal of Economics and Financial Issues. – 2016. – Vol. 6, No. S8. – P. 54-59. – EDN YUZZBAT.

References

1. Land Code of the Russian Federation No. 136-ZZ dated 10/25/2001 (as amended on 03/20/2025)
2. Volovich, N. V. Methodology for assessing land plots provided for the use of mineral resources / N. V. Volovich // Property relations in the Russian Federation. – 2024. – № 10(277). – Pp. 23-33. – DOI 10.24412/2072-4098-2024-10277-23-33.
3. Yakovenko, N. V. Theoretical and methodological approaches to the study of depressed regions of Russia / N. V. Yakovenko, Yu. V. Porosenkov // Bulletin of Voronezh State University. Series: Geography. Geoecology. - 2013. – No. 2. – pp. 10-21.
4. Komov, I. V. Agro-industrial complex as a competitive advantage of socio-economic development of the Voronezh region / I. V. Komov, N. V. Yakovenko // Online journal of Science Studies. – 2016. – Vol. 8, No. 1(32). – p. 18.
5. Agrarian policy of the region in the context of innovative economic development / A.V. Gridchina, L. L. Orekhova, S. V. Lyubimtseva [et al.] // International Journal of Economics and Finance. – 2016. – Vol. 6, No. C8. – Pp. 54-59. – Ed. by YUZZBAT.