

ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ ОТ 04.07.2005 N 145 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ  
МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ  
ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ  
от 4 июля 2005 г. N 145

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ  
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В целях реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 г. N 945 "О государственной кадастровой оценке земель" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 35, ст. 4326) приказываю:

Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Министр  
Г.О.ГРЕФ

Утверждены  
Приказом  
Минэкономразвития России  
от 1 июля 2005 г. N 145

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Введение

Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (далее - Методические рекомендации) применяются для государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, к которым статьей 77 Земельного кодекса Российской Федерации отнесены сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями,

сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Методические рекомендации не применяются для государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

## 1. Общие положения

1.1. Для целей настоящих Методических рекомендаций используются следующие основные термины и определения:

кадастровая стоимость - капитализированный расчетный рентный доход;

интегральный показатель плодородия почвы (разновидности или группы почв) - относительная величина совокупного влияния признаков и свойств почвы на продуктивность (урожайность) сельскохозяйственных угодий с данным почвенным покровом, измеряемая в баллах бонитета (в диапазоне от 0 до 100);

интегральный показатель технологических свойств объекта оценки - величина индекса технологических свойств земельного участка, определяемого с учетом влияния энергоемкости, контурности, каменистости, рельефа и других технологических свойств на уровень затрат по возделыванию и уборке (частично) сельскохозяйственной продукции;

интегральный показатель местоположения объекта оценки - величина эквивалентного расстояния в километрах (далее по тексту - км) до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, рассчитываемая с учетом объемов и классов грузов и качества (групп) дорог;

дифференциальный рентный доход - дополнительный (сверхнормативный) доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения;

абсолютный рентный доход - минимальный доход, устанавливаемый в едином размере на 1 гектар (далее по тексту - га) сельскохозяйственных угодий независимо от их качества и местоположения для всех субъектов Российской Федерации;

расчетный рентный доход - сумма дифференциального и абсолютного рентных доходов;

земельно-оценочный район (зона внутри субъекта Российской Федерации) - часть территории субъекта Российской Федерации, достаточно однородная по почвенно-климатическим и экономическим условиям сельскохозяйственного производства.

1.2. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится по шести группам земель, выделяемым по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода в сельскохозяйственном производстве:

I группа - сельскохозяйственные угодья;

II группа - земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полезащитными лесополосами, зданиями, строениями и

сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д.;

III группа - земли под замкнутыми водоемами;

IV группа - земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением защитных лесополос), болотами, нарушенные земли;

V группа - земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования;

VI группа - земли, пригодные под оленьи пастбища.

1.3. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения включает определение удельных показателей кадастровой стоимости каждой из шести групп земель и определение кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в целях реализации положений статьи 79 "Особенности использования сельскохозяйственных угодий" Земельного кодекса Российской Федерации.

## 2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, отнесенных к первой группе

Удельный показатель кадастровой стоимости земель, отнесенных к первой группе, определяется по их качеству и местоположению как производственный ресурс независимо от фактического видового использования под пашню или кормовые угодья.

Определение удельных показателей земель, отнесенных к первой группе, осуществляется в два этапа:

первый этап (межрегиональная оценка земель) - определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов Российской Федерации и разработка базовых нормативов для проведения второго этапа оценки;

второй этап - определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований).

### 2.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов Российской Федерации

Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов Российской Федерации осуществляется в следующей последовательности:

определение оценочной продуктивности (валовая продукция в рублях и в центнерах кормовых единиц);

определение оценочных затрат;  
определение цены производства валовой продукции и расчет рентного дохода;  
определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов Российской Федерации.

Оценочная продуктивность и оценочные затраты служат базовыми нормативами для определения удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований).

#### 2.1.1. Определение оценочной продуктивности

Определение оценочной продуктивности в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации осуществляется в следующей последовательности:

рассчитывается средняя фактическая урожайность основных сельскохозяйственных культур (групп культур), сенокосов в субъектах Российской Федерации за 1966 - 1998 годы;

определяется оценочная продуктивность 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур, сенокосов субъекта Российской Федерации: в стоимостном выражении - в средних ценах реализации 1999 года, сложившихся в соответствующем природно-экономическом районе, и в переводе в кормовые единицы. Продукция кормовых культур в стоимостном выражении оценивается по цене одного центнера кормовых единиц фуражного зерна. Цена фуражного зерна принимается на уровне 75% от средней реализационной цены всего объема товарного зерна по Российской Федерации;

рассчитывается средняя оценочная продуктивность 1 га посевов путем взвешивания оценочной продуктивности культур на структуру посевных площадей по субъекту Российской Федерации, сложившуюся в среднем за последние 3 года. Оценочная продуктивность 1 га пашни определяется умножением средней оценочной продуктивности 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни;

определяется оценочная продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации взвешиванием оценочной продуктивности гектара пашни, сенокосов, пастбищ <\*> на их долю в площади сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации. В долю пашни включаются доли многолетних насаждений и залежи, так как их оценочная продуктивность условно принимается на уровне оценочной продуктивности пашни.

-----  
<\*> Оценочная продуктивность принимается по материалам IV тура оценки земель.

#### 2.1.2. Определение оценочных затрат

Определение оценочных затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации осуществляется в следующей последовательности:

определяются ежегодные фактические затраты на 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур, сенокосов за 1992 - 1998 годы;

рассчитываются по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам ежегодные индексы затрат субъекта Российской Федерации по отношению к соответствующим средним показателям по Российской Федерации;

определяются средние за рассматриваемый период индексы затрат по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам по субъекту Российской Федерации путем суммирования ежегодных индексов и делением этой суммы на количество лет за рассматриваемый период;

рассчитываются оценочные затраты по основным сельскохозяйственным культурам и сенокосам за 1998 год по субъекту Российской Федерации умножением средних фактических затрат по Российской Федерации за этот год по соответствующей культуре на средний индекс затрат по данному субъекту Российской Федерации;

рассчитываются средние оценочные затраты на 1 га посевов путем взвешивания оценочных затрат по культурам на структуру посевных площадей по субъекту Российской Федерации, сложившуюся в среднем за последние 3 года. Оценочные затраты на 1 га пашни определяются умножением средних оценочных затрат на 1 га посевов на долю всех посевов в площади пашни;

определяются оценочные затраты на 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации взвешиванием оценочных затрат на 1 га пашни, сенокосов, пастбищ на их долю в площади сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации. Оценочные затраты на 1 га пастбищ условно принимаются на уровне 20% от оценочных затрат на 1 га сенокосов;

оценочные затраты на 1 га сельскохозяйственных угодий субъекта Российской Федерации корректируются на разницу в урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за 1966 - 1998 годы и 1992 - 1998 годы. При этом корректируется только часть затрат, функционально связанных с уровнем урожайности сельскохозяйственных культур и сенокосов;

определяются оценочные затраты на 1 га сельскохозяйственных угодий за 1999 год по субъекту Российской Федерации умножением оценочных затрат за 1998 год на индекс удорожания цен на материально-технические ресурсы, необходимые для использования сельскохозяйственных угодий.

### 2.1.3. Определение цены производства

Цена производства валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации определяется сложением оценочных затрат и минимально необходимого для обеспечения воспроизводства дохода в размере 7% от оценочных затрат 1999 года.

### 2.1.4. Определение расчетного рентного дохода

Определение расчетного рентного дохода с 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации осуществляется в следующей последовательности:

рассчитывается дифференциальный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации вычитанием из стоимости валовой продукции (оценочной продуктивности) цены ее производства;

устанавливается единый для субъектов Российской Федерации абсолютный рентный доход в размере 1% от стоимости валовой продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по Российской Федерации;

определяется расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации путем суммирования дифференциального и абсолютного рентных доходов.

#### 2.1.5. Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов Российской Федерации

Удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов определяется умножением расчетного рентного дохода на срок капитализации, равный 33 годам.

#### 2.2. Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований)

Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) осуществляется на основании базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных при определении удельных показателей кадастровой оценки стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации (первый этап), обеспечивающих сопоставимость ее результатов на всей территории Российской Федерации.

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта Российской Федерации базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту Российской Федерации (первый этап), дифференцируются по земельно-оценочным районам. Для этих целей по земельно-оценочным районам определяется:

фактическая продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий на основании урожайности основных сельскохозяйственных культур и сенокосов за 1971 - 1999 годы, а также фактические затраты на использование 1 га сельскохозяйственных угодий на основании данных за 1992 - 1999 годы;

показатели продуктивности и затрат по земельно-оценочным

районам в соответствии с пунктами 2.2.1 и 2.2.5;

коэффициенты дифференциации базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных для субъекта Российской Федерации (первый этап), путем отнесения указанных показателей продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам к аналогичным показателям, сложившимся в субъекте Российской Федерации;

базовые оценочные показатели продуктивности и затрат по земельно-оценочным районам путем умножения аналогичных базовых оценочных показателей, установленных в субъекте Российской Федерации на первом этапе государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, на коэффициенты дифференциации продуктивности и затрат, рассчитанные по земельно-оценочным районам.

Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) осуществляется в следующей последовательности:

определение интегральных характеристик сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;

определение расчетного рентного дохода;

определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований).

Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) осуществляется на основе:

данных почвенных обследований, материалов IV тура и внутрихозяйственной оценки земель (материалы бонитировки почв и характеристики технологических свойств земельных участков);

показателей оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий (по выходу кормовых единиц и валовой продукции), затрат на их использование, расчетного рентного дохода (дифференциального и абсолютного) и удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах субъектов Российской Федерации (первый этап) и земельно-оценочных районов.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится в границах землевладений (землепользований), по которым проводился IV тур оценки земель. Земельно-оценочная информация обобщается по административным районам, земельно-оценочным районам и субъекту Российской Федерации.

2.2.1. Определение интегральных характеристик сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению

Интегральными характеристиками сельскохозяйственных угодий в

границах административных районов, землевладений (землепользований) являются:

по плодородию почв - балл бонитета (совокупный почвенный балл) почв сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований);

по технологическим свойствам - индекс технологических свойств сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований);

по местоположению - эквивалентное расстояние от сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, км.

### 2.2.2. Определение балла бонитета почв

Определение балла бонитета почв осуществляется в следующей последовательности:

установление методами статистического анализа признаков и свойств почв, существенно влияющих на их плодородие;

расчет средних физических значений отобранных признаков и свойств почв;

пересчет на основе корреляционно-регрессионного анализа физических значений признаков и свойств почв в зависимости от их влияния на урожайность сельскохозяйственных культур в относительные величины - баллы;

расчет среднегеометрического балла по совокупности признаков и свойств по разновидностям (группам) почв;

расчет совокупного почвенного балла путем корректировки среднегеометрического балла на негативные свойства, снижающие плодородие почв (переувлажненность, эродированность, засоленность и т.д.) <\*>.

-----  
<\*> Совокупные почвенные баллы по оценочным группам почв имеются в материалах IV тура оценки земель (представлены в виде оценочных шкал).

Балл бонитета  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) ( $B_i$ ) определяется взвешиванием баллов бонитета  $j$ -х почвенных разновидностей или оценочных групп почв  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) ( $B_{ji}$ ) на их площади ( $S_{ji}$ ):

$$B_i = \frac{\sum_{j=1}^n B_{ji} \times S_{ji}}{\sum_{j=1}^n S_{ji}} \quad (1)$$

Балл бонитета почв сельскохозяйственных угодий в границах административного района (земельно-оценочного района, субъекта

Российской Федерации) определяется взвешиванием баллов бонитета почв сельскохозяйственных угодий в границах административного района (земельно-оценочного района) на их площади.

### 2.2.3. Определение индекса технологических свойств

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) рассчитываются с учетом:

энергоемкости почв (измеряемой сопротивлением почвообрабатывающим орудиям);  
рельефа;  
каменистости;  
контурности;  
удаленности полей и фермерских участков от хозяйственного центра;  
высоты над уровнем моря (для горных и предгорных зон).

Физические значения технологических свойств для конкретных сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) переводятся в баллы и коэффициенты по соответствующим шкалам.

На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов оценки по отношению к эталонным условиям.

За эталонные условия приняты следующие базовые величины: балл контурности и энергоемкости - 100; оценка рельефа и каменистости - 1,00.

Индекс технологических свойств сельскохозяйственных угодий в границах административного района (земельно-оценочного района, субъекта Российской Федерации) определяется взвешиванием индексов технологических свойств сельскохозяйственных угодий в границах административного района (земельно-оценочного района) на их площади.

### 2.2.4. Определение эквивалентного расстояния внехозяйственных грузоперевозок

Местоположение сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) характеризуется показателем эквивалентного расстояния по удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, объемов и классов грузов и качества (групп) дорог.

Объемы разнородных грузов переводятся в эквивалентные с использованием следующих коэффициентов: зерно, картофель, овощи - 1,00 (I класс груза - принимается за эквивалент); молоко, скот в живом весе - 1,25 (II класс); шерсть - 1,67 (III класс). Объемы перевозимых грузов (в тоннах) в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий определяются по фактическим данным

субъекта Российской Федерации (земельно-оценочного района) за последние 3 года.

Дороги различного качества переводятся в эквивалентные с использованием следующих коэффициентов:

первая группа (эквивалент) - 1,0;

вторая группа - 1,5;

третья группа - 2,5.

Эквивалентное расстояние от сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) до пунктов реализации продукции вычисляется как средневзвешенная величина из объемов грузов, их класса и расстояний перевозки по разным группам дорог по формуле:

$$\text{ЭР}_i = \frac{\sum_{j=1}^m \Gamma_{jj} (P_1 + P_2 D_2 + P_3 D_3)}{\sum_{j=1}^m \Gamma_{jj}}, \quad (2)$$

где  $\text{ЭР}_i$  - средневзвешенная эквивалентная удаленность  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований), км;

$\Gamma_j$  - объем  $i$ -го вида реализованной продукции в общем объеме товарной продукции субъекта Российской Федерации (земельно-оценочного района), %;

$P_1, P_2, P_3$  - расстояние перевозки  $j$ -го вида продукции (груза)

соответственно по первой, второй и третьей группам дорог, км;

$D_2, D_3$  - коэффициенты перевода соответственно второй и третьей

групп дорог в эквивалентные;

$K_j$  - коэффициент пересчета  $j$ -го вида продукции в эквивалентные грузы первого класса.

#### 2.2.5. Расчет удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований)

Расчет удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) осуществляется в следующей последовательности:

дифференциация базовых по субъекту Российской Федерации нормативов продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на их использование по сельскохозяйственным угодьям в границах административных районов, землевладений (землепользований) согласно их индивидуальным рентообразующим факторам - плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;

определение по сельскохозяйственным угодьям в границах административных районов, землевладений (землепользований) на

основе полученных индивидуальных нормативов продуктивности и затрат, расчетного рентного дохода;

расчет удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований).

#### 2.2.6. Определение расчетного рентного дохода

Расчетный рентный доход складывается из дифференциального и абсолютного рентных доходов.

Дифференциальный рентный доход сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) определяется по формуле:

$$P_i = (V_i - Z_i N_i) + \Delta P_{ti} + \Delta P_{mi}, \quad (3)$$

где  $P_i$  - дифференциальный рентный доход  $i$ -х

сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований), руб./га;

$V_i$  - валовая продукция, обусловленная плодородием почв  $i$ -х

сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований), руб./га;

$Z_i$  - затраты на использование  $i$ -х сельскохозяйственных угодий

в границах административных районов, землевладений (землепользований) при индивидуальной оценочной продуктивности и при среднем в субъекте Российской Федерации (земельно-оценочном районе) индексе технологических свойств и местоположении земель, руб./га;

$N_o$  - минимально необходимый для воспроизводства нормативный

коэффициент рентабельности по отношению к затратам ( $N_o = 1,07$ );

$(V_i - Z_i N_o)$ ,  $\Delta P_{ti}$  и  $\Delta P_{mi}$  - рентный доход,

обусловленный соответственно плодородием почв, технологическими свойствами и местоположением  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований), руб./га.

Валовая продукция сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) ( $V_i$ )

определяется путем дифференциации базовой оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации (земельно-оценочного района) пропорционально баллам бонитета почв сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) по

формуле:

$$V = (V : B) \times B, \quad (4)$$

$i \quad o \quad o \quad i$

где  $V_o$  - базовая оценочная продуктивность сельскохозяйственных угодий, руб./га;

$B_o$  и  $B_i$  - балл бонитета групп почв или разновидностей почв соответственно сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации (земельно-оценочного района) и  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований).

Затраты на использование  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) ( $Z_i$ ) определяются дифференциацией части базовых

затрат пропорционально баллу бонитета почв по формуле:

$$Z_i = Z_o \times (1 - D_{zu}) + Z_o \times D_{zu} \times (B_i : B_o), \quad (5)$$

где  $Z_o$  - базовые оценочные затраты на использование сельскохозяйственных угодий, руб./га;

$D_{zu}$  - доля затрат, обусловленных урожайностью (за счет различий объема уборочных работ, затрат на транспортировку, доработку и хранение продукции).

Рентный доход, обусловленный технологическими свойствами сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) ( $\Delta P_{ti}$ ), определяется путем

дифференциации части базовых затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации (земельно-оценочного района) ( $Z_o$ ) пропорционально

индексу технологических свойств  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований):

$$\Delta P_{ti} = Z_o \times H_{zt} \times D_{to} \times (1 - I_{ti} : I_{to}), \quad (6)$$

где  $I_{ti}$  и  $I_{to}$  - индексы технологических свойств  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) и сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации (земельно-оценочного

района);

$D$  - доля затрат, обусловленная технологическими свойствами  
ЗТ

сельскохозяйственных угодий.

Рентный доход, обусловленный местоположением сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) (ДельтаР), определяется как

разность между стоимостью грузоперевозок при средних по субъекту Российской Федерации (земельно-оценочному району) значениях грузоемкости и удаленности земель ( $C$ , руб./га) и их стоимостью на

оцениваемых объектах ( $C$ , руб./га):

$$\text{ДельтаР}_{mi} = (C_o - C_i) \times H; \quad (7)$$

$$C_o = \text{Э}_{po} \times T \times \Gamma_o; \quad (8)$$

$$C_i = \text{Э}_{pi} \times T \times \Gamma_i, \quad (9)$$

где  $\text{Э}_{po}$  и  $\text{Э}_{pi}$  - средневзвешенное эквивалентное расстояние

соответственно по субъекту Российской Федерации (земельно-оценочному району) и  $i$ -м сельскохозяйственным угодьям в границах административного района, землевладения (землепользования), км;

$\Gamma_o$  и  $\Gamma_i$  - внехозяйственная нормативная грузоемкость 1 га

сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту Российской Федерации (земельно-оценочному району) и  $i$ -м сельскохозяйственным угодьям в границах административного района, землевладения (землепользования);

$T$  - затраты на перевозку одной тонны груза на 1 км, в рублях.

Нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации (земельно-оценочному району) определяется делением общего веса в тоннах реализованной сельскохозяйственной продукции, веса приобретенных материально-технических и строительных грузов в среднем за последние 3 года на общую площадь сельскохозяйственных угодий.

Нормативная грузоемкость  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административного района, землевладения (землепользования) рассчитывается путем дифференциации нормативной грузоемкости 1 га сельскохозяйственных угодий в границах субъекта Российской Федерации (земельно-оценочного района) пропорционально соотношению балла бонитета  $i$ -х сельскохозяйственных угодий в границах административного района, землевладения

(землепользования) к баллу бонитета сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту Российской Федерации (земельно-оценочному району).

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий определяется сложением дифференциального и абсолютного рентных доходов. В случае, если дифференциальный рентный доход отрицателен, он принимает нулевое значение.

Величина абсолютного рентного дохода устанавливается для всех объектов оценки, включая те, на которых дифференциальный доход не образуется, в целом по Российской Федерации в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий в размере 1% от стоимости валовой продукции растениеводства.

#### 2.2.7. Определение удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований)

Удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га сельскохозяйственных угодий в границах сельскохозяйственных угодий в границах административных районов, землевладений (землепользований) на срок капитализации, равный 33 годам.

#### 3. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных ко второй группе

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных ко второй группе, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района, землевладения (землепользования).

#### 4. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе

Удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к третьей группе, равен удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах административного района.

#### 5. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к четвертой группе

Удельный показатель кадастровой стоимости земель

сельскохозяйственного назначения, отнесенных к четвертой группе, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

6. Определение удельных показателей  
кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного  
назначения, отнесенных к пятой группе

Удельный показатель кадастровой стоимости земель, отнесенных к пятой группе, рассчитывается как произведение удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объекта оценки и коэффициента, отражающего соотношение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда в субъекте Российской Федерации к среднему удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации.

7. Определение удельного показателя  
кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного  
назначения, отнесенных к шестой группе

Удельный показатель кадастровой стоимости земель, отнесенных к шестой группе, равен минимальному удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

8. Определение кадастровой стоимости земельных участков  
в составе земель сельскохозяйственного назначения

Определение кадастровой стоимости земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения осуществляется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных к группе, соответствующей функциональному назначению земельного участка, на площадь земельного участка.

9. Определение кадастровой стоимости земельных  
участков, занятых сельскохозяйственными угодьями  
в целях реализации положений статьи 79 "Особенности  
использования сельскохозяйственных угодий"  
Земельного кодекса Российской Федерации

Определение кадастровой стоимости земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями в целях, определенных статьей 79 Земельного кодекса Российской Федерации "Особенности использования сельскохозяйственных угодий" (далее - земельный участок), осуществляется в следующей последовательности:

определение интегральных значений показателей земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями;

определение удельных показателей кадастровой стоимости земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями;

определение кадастровой стоимости земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями.

### 9.1. Определение интегральных значений показателей земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями

Для определения кадастровой стоимости земельного участка используются следующие интегральные показатели:

по плодородию почв - балл бонитета (совокупный почвенный балл);  
по технологическим свойствам - индекс технологических свойств земельного участка;

по местоположению - эквивалентное расстояние земельного участка до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, км.

Интегральный показатель плодородия почв земельного участка - балл бонитета (совокупный почвенный балл) определяется взвешиванием баллов бонитета почвенных разностей в границах земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями, на их площади.

Оценка земельного участка по плодородию почв проводится на основе почвенных материалов, выполненных не позднее 1989 года, являющихся документами государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства. В случае отсутствия указанных материалов проводится полевое почвенное обследование.

Интегральный показатель технологических свойств земельного участка определяется по материалам внутрихозяйственной оценки земель 1990 - 1992 годов, являющимся документами государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В случае отсутствия указанных материалов интегральный показатель технологических свойств земельного участка принимается равным интегральному показателю технологических свойств землевладения (землепользования), в границах которого находился земельный участок на момент оценки (второй этап).

Интегральный показатель местоположения земельного участка - эквивалентное расстояние по удаленности от пунктов реализации продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, объемов и классов грузов и качества (групп) дорог определяется по результатам определения удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах землевладения (землепользования) как эквивалентное расстояние по удаленности от пунктов реализации продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, объемов и классов грузов и качества (групп) дорог землевладения (землепользования), в границах которого находился земельный участок на момент оценки, или рассчитывается по формуле:

$$\text{ЭР}_i = \frac{\sum_{j=1}^m \Gamma_{jj} \times (P_1 + P_2 + P_3)}{\sum_{j=1}^m \Gamma_{jj}}, \quad (10)$$

где  $\bar{E}P_i$  - средневзвешенная эквивалентная удаленность  $i$ -го земельного участка, км;  
 $\Gamma_j$  - объем  $j$ -го вида реализованной продукции в общем объеме товарной продукции хозяйства, %;  
 $P_1, P_2, P_3$  - расстояние перевозки  $j$ -го вида продукции (груза) соответственно по 1-й, 2-й и 3-й группам дорог, км;  
 $D_1, D_2$  - коэффициенты перевода соответственно 2-й и 3-й групп дорог в эквивалентные;  
 $K_j$  - коэффициент перерасчета  $j$ -го вида продукции в эквивалентные грузы первого класса.

## 9.2. Определение удельных показателей земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка определяется методом капитализации расчетного рентного дохода. Расчетный рентный доход земельного участка равен его дифференциальному рентному доходу и определяется по формуле:

$$P_i = \Delta P_{pi} + \Delta P_{ti} + \Delta P_{mi}, \quad (11)$$

где  $P_i$  - дифференциальный рентный доход земельного участка, руб./га;

$\Delta P_{pi}$  - рентный доход, обусловленный плодородием земельного участка;

$\Delta P_{ti}$  - рентный доход, обусловленный технологическими свойствами земельного участка;

$\Delta P_{mi}$  - рентный доход, обусловленный местоположением земельного участка.

Если показатель дифференциального рентного дохода отрицателен, то он принимается равным нулю. В этом случае расчетный рентный доход принимается равным абсолютной ренте - 12 руб./га.

Рентный доход, обусловленный плодородием земельного участка ( $\Delta P_{pi}$ ), определяется по формуле:

$$P_i = (B_i - 3 N_i), \quad (12)$$

где  $P_i$  - дифференциальный рентный доход  $i$ -го земельного участка

участка, обусловленный плодородием, руб./га;

$V_i$  - валовая продукция, обусловленная плодородием почв земельного участка, руб./га;

$Z_i$  - затраты на использование земельного участка при индивидуальной оценочной продуктивности и при среднем в административном районе (второй этап) индексе технологических свойств и местоположении земель, руб./га;

$N_o$  - минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности по отношению к затратам, равный 1,07.

Валовая продукция, обусловленная плодородием почв земельного участка ( $V_i$ ), определяется путем дифференциации базовой оценочной

продуктивности сельскохозяйственных угодий административного района, в границах которого находится земельный участок на момент оценки (второй этап), пропорционально баллам бонитета почв земельного участка по формуле:

$$V_i = (V_o : B_o) \times B_i, \quad (13)$$

где  $V_o$  - базовая оценочная продуктивность сельскохозяйственных угодий в границах административного района, руб./га;

$B_o$  и  $B_i$  - балл бонитета групп почв или разновидностей почв соответственно сельскохозяйственных угодий в границах административного района и земельного участка.

Затраты на использование земельного участка ( $Z_i$ ) определяются дифференциацией части базовых затрат ( $Z_o$ ) пропорционально баллу бонитета почв по формуле:

$$Z_i = Z_o (1 - D_{zu}) + Z_o \times D_{zu} \times (B_o : B_i), \quad (14)$$

где  $Z_o$  - базовые оценочные затраты на использование сельскохозяйственных угодий административного района, в границах которого находится земельный участок на момент оценки (второй этап), руб./га;

$B_o$  и  $B_i$  - балл бонитета групп почв или разновидностей почв соответственно сельскохозяйственных угодий в границах административного района и земельного участка;

$D_{zu}$  - доля затрат, обусловленных урожайностью (за счет  $z_u$ )

различий объема уборочных работ, затрат на транспортировку, доработку и хранение продукции) (второй этап).

Рентный доход, обусловленный технологическими свойствами земельного участка (ДельтаР<sub>ti</sub>), определяется путем дифференциации

части базовых затрат на использование 1 га сельскохозяйственных угодий в административном районе (З) пропорционально индексу о технологических свойств земельного участка или землевладения (землепользования), в границах которого находился земельный участок на момент оценки (второй этап) (И<sub>i</sub>):

$$\text{ДельтаР}_{ti} = Z \times H_o \times D_{zt} \times (1 - I_{i\ to} : I_{to}), \quad (15)$$

где I<sub>i</sub> и I<sub>to</sub> - индексы технологических свойств соответственно землевладения (землепользования) и административного района; H<sub>o</sub> - минимально необходимый для воспроизводства нормативный коэффициент рентабельности по отношению к затратам, равный 1,07; D<sub>zt</sub> - доля затрат, обусловленная технологическими свойствами сельскохозяйственных угодий в границах землевладений (землепользований).

Рентный доход, обусловленный местоположением земельного участка (ДельтаР<sub>mi</sub>), определяется как разность между стоимостью м<sub>i</sub> грузоперевозок при средних по административному району значениях грузоемкости и удаленности земель (C<sub>o</sub>, руб./га) и их стоимостью для земельного участка (C<sub>i</sub>, руб./га):

$$\text{ДельтаР}_{mi} = (C_o - C_i) \times H_o; \quad (16)$$

$$C_o = \mathcal{E}_{po} \times T_o \times \Gamma_o; \quad (17)$$

$$C_i = \mathcal{E}_{pi} \times T_i \times \Gamma_i, \quad (18)$$

где  $\mathcal{E}_{po}$  и  $\mathcal{E}_{pi}$  - средневзвешенное эквивалентное расстояние грузоперевозок соответственно по административному району и земельному участку или землевладению (землепользованию), в границах которого находился земельный участок на момент оценки (второй этап), км;

$\Gamma_o$  и  $\Gamma_i$  - внутрихозяйственная нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по административному району и земельному участку;

T - затраты на перевозку одной тонны груза на 1 км, в рублях.

Нормативная грузоемкость 1 га сельскохозяйственных угодий по административному району ( $\Gamma_o$ ) определяется по результатам второго

этапа.

Нормативная грузоемкость земельного участка ( $\Gamma_i$ )

рассчитывается путем дифференциации нормативной грузоемкости 1 га сельскохозяйственных угодий по административному району пропорционально соотношению балла бонитета земельного участка ( $B_i$ )

баллу бонитета сельскохозяйственных угодий в среднем по административному району ( $B_o$ ) по формуле:

$$\Gamma_i = (\Gamma_o \times B_i) : B_o \quad (19)$$

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка определяется умножением расчетного рентного дохода на срок капитализации, равный 33 годам.

### 9.3. Определение кадастровой стоимости земельного участка

Кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на его площадь.