

УДК 332.62

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИТОГОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В
НЕКОТОРЫХ РЕГИОНАХ ЦЧР**

Даниил Вадимович Санталов

студент

ygiywer@mail.ru

Андрей Сергеевич Печуркин

старший преподаватель

pechurkin.as@mgau.ru

Анастасия Геннадьевна Нечепорук

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

anecheporuk222@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. В статье представлены исследования, на основании которых выявлены некоторые особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: кадастр, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, вид разрешенного использования.

Вопросы оценки стоимости земли для России являются относительно новыми, поскольку земля длительное время была исключена из сферы экономических отношений [7]. Поэтому остро стоит вопрос о разработке соответствующего подхода к анализу всего комплекса доступной информации, который мог бы использоваться и в дальнейшем по мере становления рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения [6].

На современном этапе развития рыночных отношений в России важную роль играют экономические оценки жизненной среды в целом и, оценки факторов и технологий воспроизводственного процесса в частности, в том числе – стоимость рабочей силы, интеллектуальной собственности, потребительская стоимость товаров и услуг, финансовый капитал [3].

Особенное место в данной системе, занимает оценка земли, как базиса всех процессов жизнедеятельности общества, его деятельности, в том числе в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и других сферах [2, 4]. В этой связи особое внимание необходимо уделять качественной оценке земли, как важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества [1].

Государство выступило инициатором земельных преобразований и постоянно держит вопросы регулирования земельно-ресурсных отношений, пытается гибко отвечать на расширение и дробление целей и задач регулирования земельных отношений. Данный процесс происходит прежде всего за счет разработки законодательных, методических и иных правовых актов. Недостаточность которых прежде всего оказывает существенное влияние на недостаточную завершенность организационной структуры и прежде всего ограниченность нормативно-правовой документации [8]. Правовая основа сельскохозяйственного землепользования и оборота сельскохозяйственных земель обязана выполнять значимую роль и определять систему оценки земельных ресурсов для многообразных, в том числе и вновь возникаемых целей [5].

В ходе своей хозяйственной деятельности, в условиях рыночной

экономики острую востребованность в результатах оценки земли (земельных участков), ее как можно полных данных советуемых современным данным, испытывают не только юридические и физические лица, но и государственные и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики. Благодаря этому земля представляется для любого субъекта экономической деятельности уровнем их богатства, т. е. критерием социальной идентификации в целом [9].

Для проведения сравнительного анализа были взяты три земельных участка предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции.

Первый участок имеет кадастровый номер 68:07:0000000:2778 и расположен недалеко от села Старое Хмелевое, Мичуринского муниципального округа, Тамбовской области.

Второй участок, с кадастровым номером 48:13:1520201:94 расположен в районе села Варваринка, Лубновского сельсовета Липецкого района Липецкой области.

Третий участок находится недалеко от села Сухотиновка в Верховском районе Орловской области, входит в состав Галичинского сельского поселения и имеет кадастровый номер 57:19:0040102:399.

Земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения и предназначены для выращивания сельскохозяйственных культур. Объединяет эти участка так же то, что они расположены рядом с автодорогой, недалеко находится населенный пункт. Почвенный покров у всех трех участков представлен черноземом-выщелоченным, согласно Национальному атласу почв Российской Федерации. А также все три участка расположены примерно на одной координате, т.е. в районе 52.789 северной широты.

Удельный показатель кадастровой стоимости изучаемых земельных участков представлен в таблице 1.

Таблица 1

Удельный показатель кадастровой стоимости исследуемых земельных участков.

Номер участка	Кадастровый номер исследуемых земельных участков	УПКС руб/кв.м
1	68:07:0000000:2778	6,26
2	48:13:1520201:94	7,6
3	57:19:0040102:399	6,23

Из данных таблицы видно, что наибольший показатель кадастровой стоимости принадлежит участку расположенному в Липецкой области и составляет 7,6 руб/кв.м, участки расположенные в Тамбовской и Орловской областях имеют почти схожие показатели кадастровой стоимости земельных участков и составляют соответственно 6,26 и 6,23 руб/кв.м.

Полученные данные предположительно могут говорить о том, что величину кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения на 85% определяют факторы плодородия и местоположения и оставшиеся 15% это факторы технологические и экономические.

Список литературы:

1. Заволока И.П., Пришуттов К.А., Ходченкова С.В. Топографическая съемка и создание топографического плана согласно нормативным документам на примере топографической съемки по адресу: Тамбовская область, С. Дубовое, улица Центральная // Нефтегазовое дело, техносферная безопасность, рациональное природопользование: современные реалии: сборник материалов VII Всероссийской научно-практической конференции, Махачкала, 21–22 мая 2024 года. Махачкала: ФГБОУ ВО Дагестанский государственный технический университет. 2024. С. 325-329. EDN FZWIFD.
2. Инновационные траектории современного города : Коллективная монография с международным участием / Д. Н. Ганченко, Ю. М. Митьковец, М. В. Буйлова [и др.]. Москва: ООО «Актуальность.РФ». 2023. 264 с. – ISBN 978-5-605-08468-6. – EDN JVEZRZ.
3. Клейменова Л.В., Горягина О.А. Правовое регулирование оборота

земель сельскохозяйственного назначения // Молодые ученые в аграрной науке: Сборник материалов VIII Международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов, Луганск, 23–24 апреля 2025 года. Луганск: Луганский государственный аграрный университет. 2025. С. 325-326. EDN LFTWVK.

4. Ломакина М.Ю., Верещагин Ю.И. Установление кадастрового квартала у земельного участка: основные принципы и нововведения // Управление объектами недвижимости и развитием территорий: Материалы VI Национальной научно-практической конференции, Саратов, 18–19 декабря 2024 года. Саратов: Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии им. Н.И. Вавилова. 2025. С. 35-39. EDN PTVTXN.

5. Павлова В.А. Построение методологической модели оценки земли в рамках концептуальных положений оценочной практики // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2014. № 37. С. 194-198. EDN UXWLHB.

6. Печуркин А.С., Лукин С.В. Ведение кадастровой деятельности на примере Липецкой области // Сборник научных трудов, посвященный 85-летию Мичуринского государственного аграрного университета: Сборник научных трудов. В 4-х томах / Под редакцией В.А. Бабушкина. Том IV. Мичуринск: Мичуринский государственный аграрный университет. 2016. С. 38-41. EDN ZETWCR.

7. Сасиков А.С., Габоева А.М., Сасиков Т.А. Оценка кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения // 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, 22 марта 2021 года. Нальчик: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В.М. Кокова". 2021. С. 93-96. EDN EZEDTS.

8. Формирование кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий Тамбовской области / Е.Н. Зотова, А.С. Печуркин, И.А. Баева, М.С. Бубнов // Актуальные проблемы рационального использования земельных ресурсов: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Лесниково, 17 мая 2017 года. Лесниково: Курганская государственная сельскохозяйственная академия им. Т.С. Мальцева. 2017. С. 105-108. EDN ZCBZJH.

9. Формирование кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Тамбовской области / М.С. Бубнов, А.С. Печуркин, И.А. Баева, Е.Н. Зотова // Актуальные проблемы рационального использования земельных ресурсов: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Лесниково, 17 мая 2017 года. Лесниково: Курганская государственная сельскохозяйственная академия им. Т.С. Мальцева. 2017. С. 92-97. EDN ZCBZID.

UDC 332.62

**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE RESULTS OF CADASTRAL
VALUATION OF AGRICULTURAL LAND IN SOME REGIONS OF THE
CENTRAL BLACK EARTH REGION**

Daniil V. Santalov

student

yriywer@mail.ru

Andrey S. Pechurkin

senior lecturer

pechurkin.as@mgau.ru

Anastasia G. Necheporuk

candidate of agricultural sciences, associate professor

anecheporuk222@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Abstract. This article presents research that identifies certain features of the cadastral valuation of agricultural land.

Keywords: cadastre, land category, agricultural land, cadastral value, type of permitted use.

Статья поступила в редакцию 25.02.2026; одобрена после рецензирования 20.03.2026; принята к публикации 31.03.2026.

The article was submitted 25.02.2026; approved after reviewing 20.03.2026; accepted for publication 31.03.2026.