

5.2.4. ФИНАНСЫ (ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ)

Научная статья

УДК 336.66

DOI: 10.53914/issn2071-2243_2025_2_208

EDN: OBVDYJ

Проблемы информационного и методического обеспечения процесса оценки стоимости сельскохозяйственных активов

Виктория Марковна Круглякова^{1✉}

¹ Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, Россия

¹ vinikat@mail.ru[✉]

Аннотация. Развитие сельского хозяйства в России сопровождается ростом экономической активности в сфере оборота отраслевых активов. В данном контексте применяемое автором понятие «сельскохозяйственные активы» объединяет биологические активы и основные средства, связанные с с.-х. деятельностью. Государственная поддержка с.-х. отрасли, направленная на стимулирование расширения состава и повышения качества земельного фонда, а также формирование современных материальных активов, модернизацию действующих производств в сфере выращивания, хранения и переработки с.-х. продукции, сопровождается увеличением объемов оборота с.-х. активов на открытом рынке. Как следствие, возникает задача разработки единого методического и информационного обеспечения процесса оценки стоимости с.-х. активов как особого типа имущества и имущественных прав. Представлена классификация отраслевых материальных активов, выделены особенности их функционирования и проведен анализ общих и локальных факторов, подлежащих учету в процессе проведения стоимостных исследований с.-х. активов. Разработанный механизм адаптации общепринятых подходов и методов оценки стоимости материальных активов к условиям, характерным для с.-х. отрасли, основывается на двух важнейших составляющих процесса стоимостного исследования – идентификации объекта оценки на дату оценки и обработке аналитических данных о соответствующем сегменте отраслевого рынка с выбором подходов и методов расчета стоимости объекта оценки. Предложенное направление развития системы информационного обеспечения всех этапов оценки предусматривает использование ГИС пространственных данных наряду с традиционными источниками данных официальной статистической отчетности, а также иных публичных источников отраслевой информации. Отмечена необходимость дальнейшего развития системы стандартизации оценочной деятельности в сфере определения стоимости с.-х. активов с учетом многообразия объектов оценки, особенностей их функционирования и факторов, влияющих на результаты оценки.

Ключевые слова: сельскохозяйственные активы, оценочная деятельность, ценообразующие факторы, рыночная стоимость, геоинформационные системы, пространственные данные

Для цитирования: Круглякова В.М. Проблемы информационного и методического обеспечения процесса оценки стоимости сельскохозяйственных активов // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2025. Т. 18, № 2(85). С. 208–218. https://doi.org/10.53914/issn2071-2243_2025_2_208-218.

5.2.4. FINANCE (ECONOMIC SCIENCES)

Original article

Problems of information and methodological support of agricultural assets evaluation procedure

Victoria M. Kruglyakova^{1✉}

¹ Moscow State University of Civil Engineering (National Research University), Moscow, Russia

¹ vinikat@mail.ru[✉]

Abstract. The development of agriculture in Russia is accompanied by an increase in economic activity in the sphere of turnover of industrial assets. In this context, the concept of “agricultural assets” used by the author combines biological assets and fixed assets related to agricultural activities. State support to the agricultural industry, aimed at stimulating the expansion of the composition and improvement of the quality of the land fund, as well as the formation of modern tangible assets, modernization of existing industries in the field of cultivation, storage and processing of agricultural production, is accompanied by an increase in the turnover of agricultural assets in the open market. Consequently, this raises vital task of developing a unified methodological and informational support of agricultural assets evaluation procedure as a special type of property and property rights. The author considered industrial tangible assets classification; highlighted the features of their functioning; carried out the analysis of general and local factors to be taken into account in the process of agricultural assets evaluation; developed mechanism for adapting generally accepted approaches and methods of tangible assets

evaluation to the conditions common to agricultural industry which is based on two important components of the cost measurement, i.e. on identification of the appraisal object at a valuation date, and on processing analytical data on the relevant segment of the industry market with a choice of approaches and methods for calculating the value of the appraisal object. The proposed direction for the development of the information support system for all stages of the assessment involves the use of GIS spatial data along with traditional sources of official statistical reporting data, as well as other public sources of industry information. It is noted that there is a need for further development of the system of standardization of valuation activities in the field agricultural assets evaluation, taking into account the variety of appraisal objects, the specifics of their functioning and the factors influencing the evaluation results.

Keywords: agricultural assets, valuation activities, pricing factors, market value, Geographical Information Systems (GIS), spatial data

For citation: Kruglyakova V.M. Problems of information and methodological support of agricultural assets evaluation procedure. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta = Vestnik of Voronezh State Agrarian University*. 2025;18(1):208-218. (In Russ.). https://doi.org/10.53914/issn2071-2243_2025_1_208-218.

Рост объемов сельскохозяйственного производства в течение последнего десятилетия является значимым трендом экономического развития Российской Федерации. Решение задачи продовольственного обеспечения страны в условиях геополитических изменений и сопутствующих им ограничений в снабжении экономики необходимыми ресурсами является одной из важнейших составляющих национальной безопасности страны.

Государственная поддержка сельского хозяйства предусматривает финансирование развития сельских территорий, создание условий для сохранения продуктивных земельных ресурсов для будущих поколений, стимулирование развития транспортной и энергетической инфраструктуры, а также промышленного комплекса в сфере переработки продукции, в том числе технологического обеспечения производства и строительного комплекса, обеспечивающего возведение и обслуживание капитальных активов, на базе которых реализуются все формы сельскохозяйственной деятельности.

По данным Росстата и Росреестра, за период с 2015 по 2023 г. положительная динамика характерна для всех основных показателей сельского хозяйства. В том числе отмечается значительный рост объемов инвестиций в основной капитал отраслевых организаций, увеличение объемов производства сельскохозяйственной продукции, рост количества организаций, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность, развитие земель под выращивание сельскохозяйственных культур и развитие кормовой базы. Также в отрасли значительно выросли объемы ввода в действие производственных мощностей в сфере животноводства, растениеводства, производства кормов, хранения удобрений и продукции, а также переработки сельскохозяйственной продукции [1, 3].

Развитие сельского хозяйства способствует повышению инвестиционной активности и, как следствие, созданию новых и модернизации имеющихся отраслевых активов. В этих условиях процесс обеспечения экономической деятельности хозяйствующих субъектов сопровождается ростом количества сделок с активами, обеспечивающими сельскохозяйственное производство, а также являющимися его результатом. Обоснование стоимости активов для их последующего отчуждения или отражения в отчетности организаций является важной составляющей процесса принятия управленческих решений, направленных на повышение эффективности деятельности хозяйствующих субъектов.

Исходя из специфики сельскохозяйственных активов и особой роли, отведенной в обеспечении продовольственной безопасности страны сельскому хозяйству, процесс стоимостной оценки отраслевых активов требует отдельной формализации в рамках единой методологии стоимостной оценки [15].

Следует отметить, что сельское хозяйство как отрасль характеризуется не только разнообразием активов по их назначению и особенностям функционирования, но и ярко

выраженной сезонностью, зависимостью от климатических условий территорий, доступностью и качеством базовых ресурсов, необходимых для выращивания, хранения и переработки продукции растениеводства и животноводства, а также другими особенностями. Учет этой специфики может быть осуществлен на основе отдельного методического обеспечения исходя из современных форм сбора и анализа данных, позволяющих получить стоимостные показатели активов различного типа, отличающиеся высоким уровнем обоснованности и достоверности. В условиях постоянного роста объемов государственной организационно-правовой и финансовой поддержки сельского хозяйства, усиления контроля за налоговыми выплатами, а также развития законодательства в сфере банкротства, задача развития информационного и методического обеспечения оценки стоимости отраслевых активов, безусловно, является актуальной и требует поиска эффективных решений [3, 15].

Измерение ценности сельскохозяйственных активов, осуществляемое в процессе их стоимостной оценки, основывается на общепринятой в оценочной деятельности методологии определения стоимости активов и прав. Однако методическое и информационное обеспечение процесса оценки таких активов должно предусматривать учет ряда особых параметров, характерных исключительно для деятельности в сфере сельскохозяйственного производства [5].

Принимая во внимание область применения результатов оценки стоимости сельскохозяйственных активов, следует выделить два основных направления стоимостных исследований:

1. *Оценка для целей заключения сделок по отчуждению прав собственности или передаче иного объема прав на актив или комплекс взаимосвязанных активов как совокупности недвижимого и (или) движимого имущества* – область применения результатов такой оценки регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации и основывается на том или ином договоре, предусматривающем передачу прав на актив новому владельцу [2]. В этом случае, как правило, при проведении оценки определяется рыночная стоимость актива, а в частном случае также может определяться *инвестиционная, равновесная или ликвидационная стоимость*. Понятие каждого из указанных видов стоимости представлено в законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, которое содержит прямое указание на эти виды стоимости и раскрывает их сущность. В том числе к таким нормативным правовым актам следует отнести:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 [11];

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 [13].

2. *Оценка для целей финансовой отчетности* – это направление оценки стоимости не предусматривает прямое отчуждение каждого актива или группы активов. Область применения и базовые принципы определения регламентируются Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). При проведении оценки предусматривается применение следующих основных стоимостных понятий, характерных для ведения финансовой отчетности, в том числе: *справедливая, ликвидационная, балансовая, первоначальная стоимости, а также стоимость, специфичная для организации*.

В составе МСФО определения соответствующих показателей стоимости по своей экономической природе созвучны с видами стоимости, прямо предусмотренными национальными (федеральными) стандартами оценки, однако их применение имеет ряд существенных ограничений, привязанных к особенностям деятельности организации, принятой учетной политики, типа актива и текущей рыночной конъюнктуры.

Основные нормативные акты, регулирующие порядок определения справедливой стоимости и иных стоимостей при отражении активов в финансовой отчетности, прежде всего представлены следующими документами:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) [8];

- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) [9];

- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 41 «Сельское хозяйство» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 № 160н) [10].

Необходимо отметить, что вопросам отражения различных видов активов (в том числе относимых к биологическим активам) и обязательств в составе финансовой отчетности организаций, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность, уделяется значительное внимание [6, 7]. Также в научных исследованиях достаточно широко изучены методические подходы к оценке стоимости продуктивных сельскохозяйственных угодий [12, 14, 16, 17]. В то же время теме определения стоимости «неземельных» отраслевых активов при заключении различных сделок между субъектами предпринимательской деятельности уделяется значительно меньшее внимание. В опубликованных источниках авторы не рассматривают единую классификацию активов, не выделяют общие и особенные факторы, учет которых в процессе проведения оценки может обеспечить более высокий уровень обоснованности и достоверности показателя стоимости активов в процессе их стоимостной оценки. Отметим, что в данном исследовании мы рассматриваем материальные активы, определяемые в российском законодательстве в составе вещного права, без анализа проблем отражения сельскохозяйственных активов в финансовой отчетности организации в процессе их учета. Вопросы определения стоимости финансовых и нематериальных активов в сфере сельскохозяйственного производства выходят за рамки настоящей работы и требуют отдельного изучения.

Переходя к предмету представленного исследования, прежде всего необходимо рассмотреть структуру сельскохозяйственных активов, которые, по мнению автора, могут быть представлены тремя основными группами:

- 1) земельные ресурсы;
- 2) здания, сооружения и имущественные комплексы;
- 3) движимое имущество.

На рисунке 1 представлена авторская классификация основных сельскохозяйственных активов.

В составе предложенной классификации группировка сельскохозяйственных активов основывается не только на их назначении, но и учитывает особенности правового регулирования оборота активов, технологические и технические характеристики объектов, финансово-экономические условия создания и использования активов, а также их зависимость от внешнеэкономических изменений, определяющих экономические показатели деятельности организаций. Такая группировка позволяет более наглядно представить общие и особенные параметры, характеризующие различные сельскохозяйственные активы при проведении оценки их стоимости.



Рис. 1. Классификация основных сельскохозяйственных активов

Следует отметить, что представленная на рисунке 1 классификация, далее принимаемая нами за основу при определении подходов и методов оценки соответствующих активов, отличается от классификации, вытекающей из положений МСФО. Так, например, в составе МСФО (IAS) 16 рассматриваются биологические активы, относящиеся к плодовым культурам, в то время как положения МСФО (IAS) 41 применяются в отношении биологических активов и сельскохозяйственной продукции, в том числе включающих продукцию плодовых культур. В составе МСФО (IAS) 16 типизация объектов определяется укрупненно в обобщенном виде без детализации и содержит общие методические правила отражения основных средств в отчетности организаций. В свою очередь, в составе МСФО (IAS) 41 предусмотрено отнесение активов к биологическим или сельскохозяйственным именно в части отраслевых активов, представляющих собой продукт на момент его сбора и переработки сразу после сбора. В части сделок на открытом товарном рынке данный тип активов может иметь ценообразование, отличное от используемого в соответствии с положениями МСФО (IAS) 41 по причине различий условий конкретного договора, заключаемого на определенную дату от принятых правил отражения этих активов в составе финансовой отчетности в процессе деятельности организации.

Рассматривая вопросы определения стоимости сельскохозяйственных активов, следует обратить особое внимание на системную основу регулирования процесса стоимостного исследования. На территории Российской Федерации такой нормативной пра-

вой основой являются федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 и федеральные стандарты оценки (общие и специальные). Указанные нормативные акты, по сути, определяют методологию стоимостной оценки активов как совокупность организационно-методических требований к процессу оценки (включая требования к работе с источниками внешней и внутренней информации) и методическое обеспечение расчета стоимости активов различного типа [4].

В отношении объектов сельскохозяйственного назначения современные правовые основы, определяемые положениями законодательства в области оценочной деятельности, с учетом трех общепринятых подходов к оценке и основных методов оценки материальных активов, позволяют схематично отразить взаимосвязь информационного и методического обеспечения оценочного исследования с учетом отраслевой специфики (рис. 2).

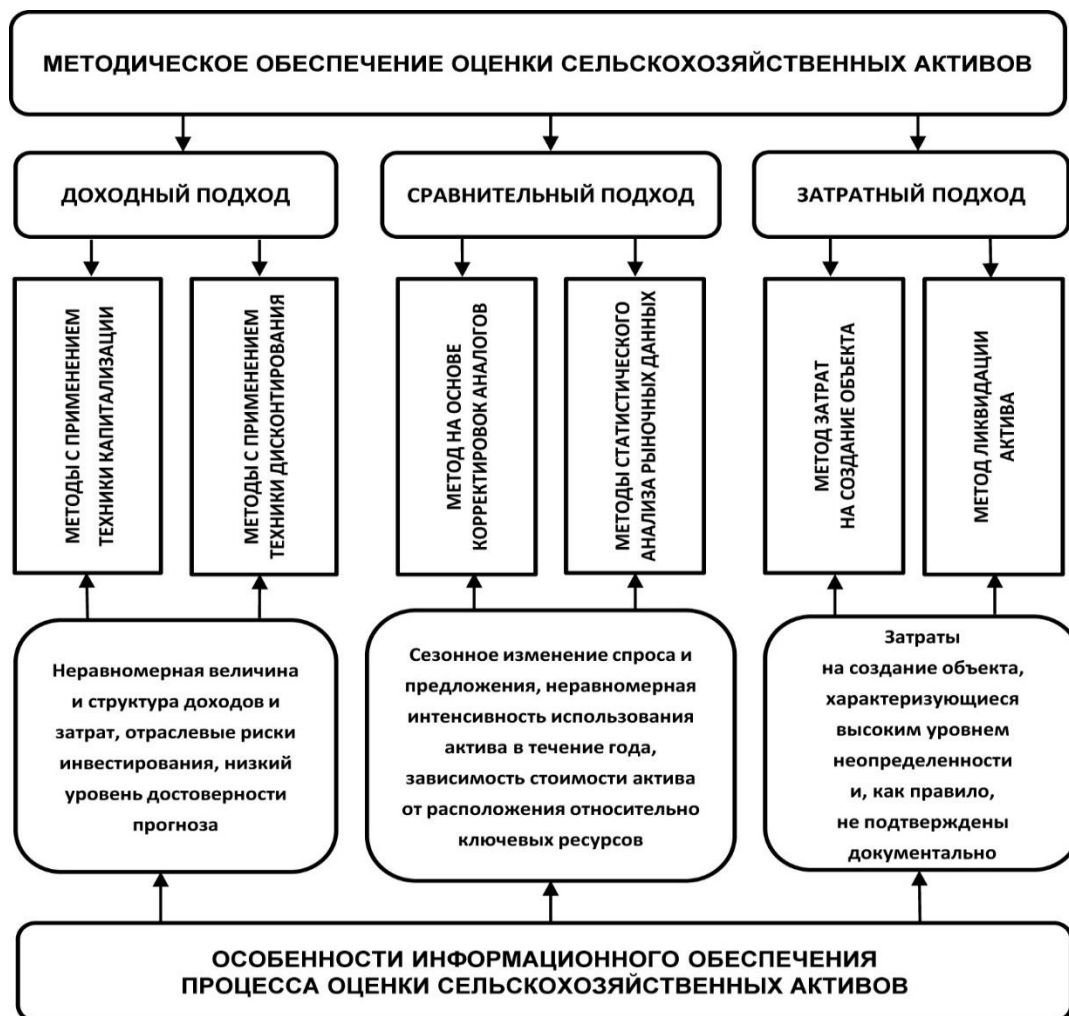


Рис. 2. Состав методического и информационного обеспечения оценки сельскохозяйственных активов

Сельскохозяйственные активы, представленные в составе различных групп (рис. 1), имеют выраженные отличия, влияющие на процесс оценки соответствующего имущества. Данные отличия, с одной стороны, определяют состав информационного обеспечения процесса стоимостной оценки активов, а с другой – составляют основу для интерпретации различных методов оценки в контексте отраслевой специфики. Так, для земельных участков, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур (за исключением тепличных хозяйств), состав основных отличительных общих и локальных признаков, характеризующих сельскохозяйственный актив, может быть представлен в виде, отраженном на рисунке 3.



Рис. 3. Особенности свойств сельскохозяйственных активов на примере сельхозугодий

При анализе группы объектов, отнесенных к **зданиям, сооружениям и комплексам имущества**, по мнению автора, следует выделить следующие отраслевые особенности.

1. *Объекты растениеводства и животноводства* могут быть представлены единичными активами и большими производственными комплексами. Как правило, к данным объектам предъявляются особые технологические требования, определяющие допустимость их эксплуатации (в том числе очистные сооружения, кормовые базы, достаточные энергетические ресурсы – для тепличных хозяйств и другие). Соблюдение или нарушение указанных требований может оказывать значительное влияние на процесс их оценки и итоговую стоимость объекта оценки.

2. *Объекты специального и общего назначения объединяют* здания и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры отраслевых активов, а также производственные объекты по переработке продукции сельского хозяйства – данная группа объектов, как правило, представлена комплексом недвижимого и движимого имущества, обеспечивающего его функционирование. Важным фактором оценки при определении стоимости таких комплексов является неравномерность поставок сырья, возможность гибкого управления складскими запасами и высокая потребность в заемных средствах.

3. *Объекты хранения и переработки сельскохозяйственной продукции* отличаются сезонной неравномерностью загруженности (например, складов, элеваторов, а также производств по переработке продукции). Для объектов данного типа характерны пиковые нагрузки хранения и производства с последующим снижением доходов и ростом эксплуатационных затрат. Результативность использования данных активов в среднесрочной и краткосрочной перспективе напрямую определяется показателями урожайности и качества выращенной продукции в каждом сезоне, а присущие сельскому хозяйству риски повышают уровень неопределенности прогнозирования доходов от использования активов данного типа.

4. *Объекты технического обслуживания, хранения и ремонта техники и транспорта* представлены специализированными машинно-транспортными предприятиями, ремонтными мастерскими, объектами дорожного сервиса, гаражами и другими объектами, конструктивные особенности которых не имеют существенных отличий от аналогичных объектов в иных сферах деятельности. Однако, интенсивность эксплуатации

таких активов характеризуется ярко выраженной сезонностью и предусматривают неравномерную загруженность и эксплуатационные расходы на их содержание.

5. *Пруды и другие гидротехнические сооружения* имеют особый режим эксплуатации – при их стоимостной оценке необходимо провести анализ актива на предмет его экологического состояния, учесть уровень зарыбления и качество соответствующей продукции для ее реализации, а также обратить внимание на техническое состояние сооружений и иного технического и технологического обустройства объекта.

В отличие от зданий, сооружений и их комплексов, представленных долгоживущими активами, **движимое имущество** имеет относительно короткий срок использования. В современных условиях при оценке данной группы активов в связи с различными ограничениями поставок отдельных комплектующих для техники, специализированного транспорта и технологического оборудования, семенного фонда, удобрений, средств защиты, кормов и добавок, а также иных составляющих материального обеспечения сельскохозяйственного производства оценка стоимости активов данного вида должна предусматривать возникающие затраты и возможности импортозамещения (в том числе с учетом различных форм государственной поддержки). Отличительной особенностью движимого имущества является постоянное изменение цен и свойств в процессе его использования. А в сельском хозяйстве в качестве дополнительного показателя также должна учитываться сезонная востребованность тех или иных активов для текущих нужд отраслевого производства.

Необходимость учета особенностей сельскохозяйственных активов в процессе их стоимостной оценки находит отражение при использовании различных подходов к оценке. Наиболее значимые составляющие процесса оценки сельскохозяйственных активов выделены автором в следующем составе.

1. *Идентификация объекта оценки на дату оценки* – с учетом сезонного характера эксплуатации объектов текущий осмотр объекта на дату оценки может быть затруднен в связи с погодными условиями, а осмотр объекта не позволяет определить его пригодность к эксплуатации и степень активности использования. Это означает, что оценка таких активов должна иметь документальное подтверждение допустимости использования объекта и уровня его текущей доходности за продолжительный ретроспективный период.

2. *Определение общих и особенных характеристик объекта оценки* – так как для оценки качества землепользования и производственно-хозяйственной деятельности на базе оцениваемого объекта необходимы специальные знания, оценка может предусматривать привлечение отраслевых специалистов.

3. *Внешнее информационное обеспечение процесса оценки* – аналитика рынка в сегментах оцениваемых активов должна отражать исследования не только в разрезе даты оценки, но и за ретроспективный период с годовыми циклами отражения результатов финансово-хозяйственной деятельности, что позволит исключить влияние сезонной неравномерности и цикличности севооборота и кормовой базы.

4. *Финансово-кредитная политика обеспечения деятельности участников отрасли* – финансирование сельскохозяйственного производства традиционно предусматривает привлечение заемных средств с соответствующей сезонной цикличностью. При этом при формировании финансовых моделей в составе доходного подхода следует учитывать не рыночные, а льготные кредитные ставки, формируемые за счет государственной поддержки производителей сельскохозяйственной продукции.

5. *Зонирование и ресурсное обеспечение территорий* – в последние годы выступают в качестве эффективного инструмента повышения стоимости сельскохозяйственных активов, обеспечивая им не только защиту от перевода в иные виды использования земель, но и создавая транспортную и инженерную инфраструктуры, с помощью которых повышается доступность производственных площадок и земель, а также качество их использования.

Учет текущего и перспективного развития территорий должен рассматриваться в качестве значимого ценообразующего фактора при оценке сельскохозяйственных активов.

6. *Политические факторы в границах отдельных территорий* – в условиях геополитических изменений последних лет экономические и политические факторы демонстрируют взаимосвязь и взаимозависимость. Их учет в ретроспективе, а также прогнозируемое использование активов в будущем должно составлять основу расчета стоимости объектов с применением прежде всего методов доходного подхода.

8. *Демографические показатели территорий и социальная политика* – для сельских районов обладают особым значением, так как обеспечивают выполняемые трудовые ресурсы для развития производств или, напротив, ограничивают их развитие.

9. *Другие факторы, учитывающие специализацию объектов*, – взаимосвязь и взаимозависимость различных активов в процессе осуществления сельскохозяйственной деятельности должны отражаться на всех этапах оценки.

Любое несоответствие активов минимальным условиям допустимости их использования снижает уровень достоверности прогнозов экономических показателей деятельности сельскохозяйственных предприятий.

Таким образом, в процессе оценки стоимости сельскохозяйственных активов на различных этапах оценки – от идентификации объекта оценки до формирования его итоговой стоимости – должен быть обеспечен анализ особых условий функционирования данных активов как отдельной группы отраслевых активов, имеющих общие и особенные характеристики как самих оцениваемых объектов, так и внешних факторов, оказывающих влияние на текущие и перспективные условия применения объектов в отрасли.

Указанные автором особые характеристики сельскохозяйственных активов, подлежащие учету в процессе проведения их оценки, требуют расширения информационного обеспечения на всех ее этапах. Состав применяемой в процессе оценки информации должен соответствовать требованиям федеральных стандартов оценки, в том числе критериям достоверности, надежности, существенности и достаточности [13]. Учет выделенных выше характеристик в контексте конкретных оцениваемых активов позволит обеспечить соблюдение требований к информационному обеспечению процесса оценки сельскохозяйственных активов.

Основная часть характеристик сельскохозяйственных активов, которые автор предлагает включить в состав анализа общих и локальных факторов, влияющих на стоимость активов, предусматривает возможность сбора данных из различных публичных отраслевых информационных источников. Кроме этого, целесообразно обратить внимание на современный источник данных, применение которого в ближайшей перспективе позволит обеспечить системный формат сбора и описания данных об объектах недвижимости (земельных участках различного типа и единых объектах, включающих здания и сооружения отраслевого и общего назначения). Таким источником является Геоинформационная система пространственных данных (ГИС ПД), объединяющая различные информационные слои характеристик территорий и их частей, в том числе с учетом перспективного развития территорий [4]. Применение сведений из ГИС ПД как наиболее полного и структурированного источника данных, по мнению автора, позволит создать единый формат описания объектов и будет способствовать внедрению в процесс оценки стоимости активов инструментов цифровизации. Также необходимо разработать и внедрить в систему нормативного регулирования оценочной деятельности отдельный стандарт, в котором будут сформулированы требования к методическим и информационным составляющим процесса определения стоимости сельскохозяйственных активов с применением современных инструментов сбора и обработки данных.

Представленные автором положения направлены на развитие методического и информационного обеспечения процесса оценки стоимости сельскохозяйственных активов в современных условиях. Понимание отраслевой специфики обсуждаемых активов будет способствовать повышению эффективности финансирования развития и преобразования различных элементов сельскохозяйственной деятельности. Приведенные ценообразующие факторы, а также их анализ, основывающийся на современных возможностях работы с отраслевыми данными, могут способствовать развитию методического обеспечения отражения сельскохозяйственных активов в финансовой отчетности организаций.

Список источников

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2023 году [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). URL: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023\(1\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf) (дата обращения: 21.02.2025).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изменениями на 31 октября 2024 г.) [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239> (дата обращения: 24.02.2025).
3. Информационно-аналитические материалы. Сельское хозяйство в России. 2023. Статистический сборник [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (Росстат). URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/S_x_2023.pdf (дата обращения: 24.02.2025).
4. Круглякова В.М. Взаимосвязь пространственного развития Российской Федерации, территориального планирования и процесса оценки стоимости недвижимости // Имущественные отношения в РФ. 2024. № 11(278). С. 8–13. DOI: 10.24412/2072-4098-2024-11278-8-13.
5. Круглякова В.М. Земли сельскохозяйственного назначения – проблемы идентификации, возможности застройки и ценовые манипуляции // Имущественные отношения в РФ. 2024. № 2(269). С. 36–44. DOI: 10.24412/2072-4098-2024-2269-36-44.
6. Кузнецова О.Н., Шарапиева И.Г. Совершенствование классификации и оценки материально-производственных запасов в сельскохозяйственных организациях // Социально-экономический и гуманитарный журнал Красноярского ГАУ. 2021. № 1. С. 3–6. DOI: 10.36718/2500-1825-2021-1-3-19.
7. Кулиш Н.В. Методический инструментарий оценки активов сельскохозяйственных организаций и его влияние на финансовые результаты деятельности // Вестник АПК Ставрополя. 2016. № 51. С. 138–141.
8. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_193740/ (дата обращения: 12.02.2025).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_193590/ (дата обращения: 12.02.2025).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 41 «Сельское хозяйство» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 № 160н) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_193593/ (дата обращения 12.02.2025).
11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 09.02.2025).
12. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06 марта 2002 г. № 568-р [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/ (дата обращения: 11.02.2025).
13. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/ (дата обращения: 09.02.2025).
14. Сеница Ю.С., Комаров С.И. Оценка земель сельскохозяйственного назначения: российский и зарубежный опыт // Имущественные отношения в РФ. 2020. № 6(225). С. 42–49. DOI: 10.24411/2072-4098-2020-10602.
15. СПОД РОО 04-105-2020. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества. // Ассоциация «Русское общество оценщиков». URL: <http://srooo.ru/evaluators/material/> (дата обращения: 21.03.2025).
16. Шевченко О.Ю., Монахов Д.И. Особенности оценки в определении рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения // Экономика и экология территориальных образований. 2016. № 4(3). С. 54–58. DOI: 10.23947/2413-1474-2017-4-54-58.
17. Шеховцев В.В., Мاستихина О.Ю., Никулин М.В. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения предназначенных под пашни // Экономика и предпринимательство. 2023. № 8. С. 250–255. DOI: 10.34925/EIP.2023.157.8.043.

References

1. State (National) Report on the State and Use of Land in the Russian Federation in 2023. Official Website of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr). URL: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023\(1\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf). (In Russ.).
2. The Civil Code of the Russian Federation. Adopted by the State Duma on October 21, 1994. Part 1: Federal Law No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on October 31, 2024). URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239>. (In Russ.).
3. Information and Analytical Documents. Agriculture in Russia. 2023. Statistical Compendium. Official Website of the Federal State Statistics Service (Rosstat). URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13276>. (In Russ.).
4. Kruglyakova V.M. The relationship between spatial development of the Russian Federation, territorial planning and the process of real estate evaluation. *Property Relations in the Russian Federation*. 2024;11(278):8-13. DOI: 10.24412/2072-4098-2024-11278-8-13. (In Russ.).
5. Kruglyakova V.M. Agricultural lands – identification problems, development opportunities and price manipulations. *Property Relations in the Russian Federation*. 2024;2(269):36-44. DOI: 10.24412/2072-4098-2024-2269-36-44. (In Russ.).
6. Kuznetsova O.N., Sharapieva I.G. Improvement of classification and assessment of material and production stocks in agricultural organizations. *Social & Economic and Humanitarian Journal (Krasnoyarsk State Agrarian University)*. 2021;1:3-6. DOI: 10.36718/2500-1825-2021-1-3-19. (In Russ.).
7. Kulish N.V. Methodical toolkit asset valuation of agricultural organizations and its impact on financial results. *Agricultural Bulletin of Stavropol Region*. 2016;51:138-141. (In Russ.).
8. International Financial Reporting Standard (IFRS) 13 Fair Value Measurement (came into force on the territory of the Russian Federation by the Order No. 217n of the Ministry of Finance of the Russian Federation of December 28, 2015). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_193740/. (In Russ.).
9. International Accounting Standard (IAS) 16 Property, Plant and Equipment (came into force on the territory of the Russian Federation by the Order No. 217n of the Ministry of Finance of the Russian Federation of December 28, 2015). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_193590/. (In Russ.).
10. International Accounting Standard (IAS) 41 Agriculture (came into force on the territory of the Russian Federation by the Order No. 160n of the Ministry of Finance of the Russian Federation of November 25, 2011). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_193593/. (In Russ.).
11. Concerning Valuation Activities in the Russian Federation: Federal Law No. 135-FZ of July 29, 1998. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/. (In Russ.).
12. On Approval of Methodological Recommendations for Determining the Market Value of Land Plots: Decree No. 568-r of the Ministry of Property Relations of the Russian Federation of March 06, 2002. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/. (In Russ.).
13. On Approval of Federal Valuation Standards and on Introduction of Amendments into Certain Orders of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation on Federal Valuation Standards: Order No. 200 of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of April 14, 2022. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/. (In Russ.).
14. Sinitsa Yu.S., Komarov S.I. Agricultural lands valuation: Russian and foreign experience. *Property Relations in the Russian Federation*. 2020;6(225):42-49. DOI: 10.24411/2072-4098-2020-10602. (In Russ.).
15. SPOD ROO 04-105-2020. Methodological Recommendations for evaluating agricultural property. Official Website of Russian Society of Appraisers Association. URL: <http://sraroo.ru/evaluators/material/>. (In Russ.).
16. Shevchenko O.Yu., Monakhov D.I. Features of assessment in definition market value of lands of agricultural purpose. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2016;4:54-58. DOI: 10.23947/2413-1474-2017-4-54-58. (In Russ.).
17. Shekhovtsev V.V., Mastikhina O.Yu., Nikulin M.V. Analysis of price-forming factors affecting the value of agricultural land plot intended for arable land. *Economy. Entrepreneurship*. 2023;8:250-255. DOI: 10.34925/EIP.2023.157.8.043. (In Russ.).

Информация об авторе

В.М. Круглякова – доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», vinikat@mail.ru.

Information about the author

V.M. Kruglyakova, Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor, the Dept. of Construction Organization and Real Estate Management, Moscow State University of Civil Engineering (National Research University), vinikat@mail.ru.

Статья поступила в редакцию 04.04.2025; одобрена после рецензирования 19.06.2025; принята к публикации 26.06.2025.

The article was submitted 04.04.2025; approved after reviewing 19.06.2025; accepted for publication 26.06.2025.

© Круглякова В.М., 2025