

Стоимостная оценка земель, занятых пашней, для целей залога с применением доходного подхода

В статье рассказывается о договоренностях, достигнутых членами рабочей группы по разработке методических рекомендаций по оценке для целей залога земель под сельскохозяйственными угодьями; рассматриваются особенности продуктивных земель сельскохозяйственного назначения, которые необходимо учитывать при оценке; факторы, влияющие на стоимость их стоимость. Также описываются основные этапы и алгоритмы определения стоимости земель, занятых пашней, с применением доходного подхода

ТЕКСТ >

ГАЛИНА ГОРШЕНИНА, РУКОВОДИТЕЛЬ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ПО РАЗРАБОТКЕ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОЦЕНКЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА ЗЕМЕЛЬ ПОД СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ УГОДЬЯМИ

ОЛЬГА МЕДВЕДЕВА, ПРОФЕССОР ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА УПРАВЛЕНИЯ, Д.Э.Н.

Согласно данным государственной статистической отчетности, по состоянию на 1 января 2016 года площадь земельного фонда Российской Федерации составила 1712,5 млн гектаров без учета внутренних морских вод и территориального моря. 22,4% земельного фонда, что составляет 383,7 млн гектаров, заняты землями сельскохозяйственного назначения. Из них к пашне, то есть

землям, используемым для выращивания сельскохозяйственной продукции, относятся 116,3 млн гектаров¹. Учитывая стабильный рост аграрного сектора в России и перспективы его развития, земли сельскохозяйственного назначения, в частности занятые пашнями, являются весьма значимым активом Российской Федерации и должны быть по достоинству оценены. Сейчас по экспериментальным расчетам доля земли в структуре национального богатства Российской Федерации невелика. В 2012 году при разработке Методологических рекомендаций по оценке земли по текущей рыночной стоимости для Федеральной службы государственной статистики (Росстата) все земельные активы России, включая земли сельскохозяйственного назначения, были оценены ориентировочно в 10–14 трлн рублей², что соответствовало на тот период примерно 5% стоимости основного капитала, учитываемого в национальном богатстве³.

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году. — М.: Росреестр, 2016.

² Артеменков А.И., Медведева О.Е., Соловьева С.В. Курс лекций. Оценка стоимости земли в системе национальных счетов. — М., 2015.

³ Под основным капиталом в Методологических пояснениях Росстата понимаются основные средства (основные фонды), к которым относятся произведенные активы, подлежащие использованию неоднократно или постоянно в течение длительного периода, но не менее одного года, для производства товаров, оказания рыночных и нерыночных услуг, для управленческих нужд либо для предоставления другим организациям за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В балансе активов и пассивов и счете накопления отражаются следующие виды основного капитала: жилые здания, нежилые здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, прочие виды основного капитала (см. сайт Росстата http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/accounts/#).

Земли сельскохозяйственного назначения в России, рассматриваемые в качестве актива, пока еще недооценены по сравнению с другими странами. При средней стоимости земель сельскохозяйственного назначения в США 1208 долларов/с и в Восточной Европе 5000 долларов/гектар в России данный показатель в среднем по стране в 2015 году оценивался в 445 долларов/гектар⁴. Хотя в отдельных, преимущественно южных, регионах, этот показатель уже сейчас значительно выше и приближается к данным по Восточной Европе. Так, согласно исследованию компании BEFL⁵, максимальная цена сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае в 2017 году составляла 180 тыс. рублей/гектар, или ориентировочно около 3000 долларов/гектар.

Хотя земли сельскохозяйственного назначения в России в последние годы демонстрируют высокую доходность, особенно в южных и центральных регионах страны, существует ряд проблем при использовании их в качестве залога при получении кредитов. Одной из таких проблем является неразработанность методического обеспечения оценки сельхозугодий для целей залога. Несмотря на то что, казалось бы, имеется законодательная база⁶ и большое количество публикаций и исследований по данной теме, например⁷, вопрос стоимостной оценки сельхозугодий по-прежнему остается сложным и спорным. Отсутствие единообразия методических приемов определения стоимости сельхозугодий и рекомендаций по их применению негативно сказывается на обоснованности полученных при оценке результатов⁸.

До настоящего времени в России отсутствуют федеральный стандарт оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, а также какие-либо официально признаваемые методические документы в данной сфере, имеющие ценность для практического использования. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002

№ 568-р), хотя и содержат раздел «Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения», не могут быть признаны подходящим документом для определения рыночной стоимости в целях залога, так как в них отсутствует информационная составляющая, позволяющая на практике применять описанные способы оценки и получать адекватные результаты; не учитывается современная специфика оценки сельскохозяйственных земель.

Единственным методическим обеспечением стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения, содержащим информацию для практического применения, являются утвержденные в мае 2017 года Методические указания о государственной кадастровой оценке⁹. Однако данный документ регламентирует не рыночную, а иную сферу оценки, а именно определение кадастровой стоимости в целях налогообложения имущества. При этом он так же, как и предыдущие методические документы, обладает рядом недостатков, о которых неоднократно ранее писалось¹⁰.

По итогам анализа полученных с ее помощью результатов возникает сомнение в ее пригодности для определения стоимости сельхозугодий для целей залога из-за больших отклонений от рыночной стоимости. На рисунке показано соотношение справедливой¹¹ и кадастровой стоимостей земель, занятых пашней, в ряде регионов России.

В то же время существующая международная практика по оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в том числе для целей залога, позволяет их оценивать оперативно и без больших трудозатрат. В России также имеется опыт оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий независимыми оценщиками практически во всех регионах, где выращивается сельскохозяйственная продукция, учитывающий отечественные условия и специфику данного сегмента рынка, включая правовую базу и способы их использования в качестве приносящего до-

⁴ Цены на сельскохозяйственные земли в России выросли на четверть. URL: <https://goo.gl/ZWGTz4>

⁵ BEFL. Земельный рынок России 2016: Отдельные аспекты [сайт]. URL: <https://goo.gl/2LUPd2>

⁶ Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков см. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р.

⁷ Методические рекомендации по оценке пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий доходным подходом: утверждены Решением Правления Ростовского регионального отделения общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 5 от 09.06.2009. Полуниин Г.А., Бондаренко Т.Г., Петров В.И. Оценка рыночной стоимости и убытков при изъятии сельскохозяйственных угодий. — М.: Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства, 2012.

Бондаренко Т.Г., Петров В.И., Полуниин Г.А. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения (на примере Московской области) // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2007. — № 6 (69).

Махт В.А., Руди В.А., Осинцева Н.В., Загородникова Е.А. Методическое обеспечение оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. — Омск: Омское книжное издательство, 2009.

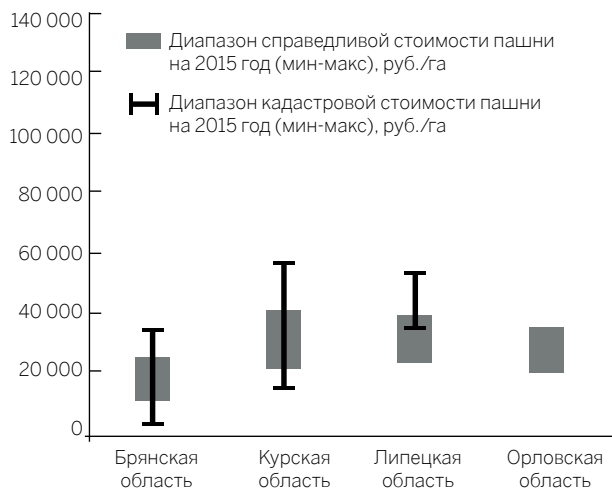
⁸ Медведова О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». Серия: в помощь специалисту-практику. — М., 2004. — Вып. 4.

⁹ Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

¹⁰ Медведова О.Е. О методиках кадастровой и рыночной оценки земель сельскохозяйственного назначения // Вопросы оценки. — 2011. — № 1. — С. 22–29
Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости с позиции профессионального оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2012. — № 5. — С. 41–51.

Коростелев С.П. О «единой федеральной методологии» кадастровой оценки «недвижимости и земли» // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс). 28.05.2017 [сайт]. URL: http://www.labrate.ru/articles/2017-1_korostelev.pdf

¹¹ Авторы исследования под справедливой стоимостью понимают стоимость в соответствии с положениями Международных стандартов оценки (МСО 2011) и Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО).

Сопоставление справедливой и кадастровой стоимости пашни в 2015 году¹²


ход актива¹³. Данный опыт и учет международной практики может позволить выработать приемлемый методический аппарат для решения вопроса определения стоимости сельхозугодий для целей залога.

В стране сформировался определенный рынок сельхозугодий и соответствующих прав на них, например долгосрочной аренды, позволяющей использовать рыночную информацию для корректного применения методов стоимостной оценки земельных активов. Об этом свидетельствуют как ведомственная статистика, так и обзоры консалтинговых фирм, например BEFL, СОВЭКОН¹⁴.

Необходимость развития сельского хозяйства в России обусловила увеличение объемов финансирования государством банков, занимающихся кредитованием сельхозпроизводителей. Об этом факте свидетельствуют данные министерств сельского хозяйства отдельных регионов. Например, как отмечается на сайте министерства сельского хозяйства и продовольствия Ростовской области, уже по состоянию на 01.10.2017 сельхозтоваропроизводителям области предоставлен 91 кредит на сумму более 1,0 млрд рублей, выданных под залог 43,6 тыс. гектаров земель сельскохозяйственного назначения, тогда как в 2016 году было предоставлено 78 кредитов на сумму 344,78 млн рублей под залог 20,28 тыс. гектаров земель сельскохозяйственного назначения¹⁵.

Для обеспечения единства в понимании методологии и практического применения подходов и методов стоимостной оценки для целей залога при содействии Российского общества оценщиков в 2016 году была создана рабочая группа для разработки методических рекомендаций по оценке продуктивных сельскохозяйственных земель (далее — Рекомендации).

Ниже представлены основные положения Рекомендаций, касающиеся оценки земельных участков, занятых пашней, методами доходного подхода.

Используемые термины и определения¹⁶

Га (гектар) — единица площади в метрической системе мер. 1 га = 10 000 кв.метров.

Залежь — земельный участок, который ранее использовали под пашню и затем более года, начиная с осени, не использовали для посева сельскохозяйственных культур и не подготовили под пар¹⁷.

Залог — способ обеспечения исполнения обязательства заемщика, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными Законом.

Земельная рента (чистый операционный доход) — разность между валовым доходом от реализации сельскохозяйственной культуры (сельхозпродуктов) и совокупными затратами на ее производство. Величина годовой земельной ренты устанавливается из расчета на 1 га.

Земельный участок — участок земли, выделенный в натуре согласно кадастровому плану и имеющий кадастровый номер.

Земли сельскохозяйственного назначения — земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Неудобья — участки местности, неудобные для пахоты, для механизированной обработки почвы.

Неугодья — земли, которые невозможно физически и/или экономически включить в севооборот, которые не могут быть использованы в виде пастбищ, но которые технологически необходимы (защитные лесополосы, технологические дороги, места стоянки техники и т.д.), однако не могут приносить прямого дохода.

¹² Аналитический обзор справедливой стоимости сельскохозяйственной земли на примере юго-западной части Орловской области. С. 9 [сайт]. URL: <https://goo.gl/Z9M9Gf>

¹³ Горшенина Г.В. Оценка для целей залога земель под сельскохозяйственными угодьями: основные ценообразующие факторы. Единство и противоположность мнений // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2016. — № 7 (178).
Горшенина Г.В. Методические рекомендации по оценке земель, занятых пашней, для целей залога с применением доходного подхода // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2017. — № 9 (192).

¹⁴ Аналитический обзор справедливой стоимости сельскохозяйственной земли на примере юго-западной части Орловской области. С. 9 [сайт]. URL: <https://goo.gl/JgfrMW>
Покупатели переключаются на Поволжье. Агроинвестор. Андрей Сизов о ситуации на рынке сельхозземель [сайт]. URL: <https://goo.gl/LP2WAi>

¹⁵ Министерство сельского хозяйства и продовольствия Ростовской области, раздел «Земельно-ипотечное кредитование» [сайт]. URL: <http://www.don-agro.ru/index.php?id=75>

¹⁶ Межгосударственный стандарт. Земли. ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84).

¹⁷ <https://goo.gl/Unb6Z3>

Объект оценки (оцениваемый земельный участок) — земельный участок, на который оформлено право собственности.

Пашня — земельный участок, используемый для выращивания сельхозпродукции, включая посе́вы сельскохозяйственных культур, многолетних трав и чистые пары. К пашне не относят угодья, занятые посевами предварительных культур (не более двух лет), распаханые с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посе́вы.

План землепользования — картографический документ на землепользование, который дает наглядное представление о пространственном положении и размерах землепользования, содержит информацию о составе и площадях угодий. На плане землепользования соответствующими условными знаками показываются границы землепользования и вкрапленных в него посторонних землепользований, контуры и площади земельных угодий, орошаемых и осушенных земель, населенных пунктов, приусадебных земель, лесополос, гидрография, дорожная сеть, освоенные элементы проекта внутрихозяйственного землеустройства (поля севооборотов и т.п.). Состав земель отражается в экспликации земель хозяйства.

Планы землепользования выдаются землепользователям, а их копии находятся на хранении в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. Планы землепользования составляются организациями по землеустройству с использованием материалов аэрофотосъемок и специальных обследований. Применяются для ведения графического учета земель, контроля за их использованием и других целей.

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Севооборот — набор культур, типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка, с учетом последовательности их возделывания.

Сельскохозяйственное угодье (сельхозугодье) — земельный участок, используемый в на-

стоящее время или пригодный для использования в будущем для получения сельскохозяйственной продукции. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, неудобья, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Технологическая карта — документ, устанавливающий качественную характеристику последовательно перечисленных всех агротехнических работ и приемов по производству одного сельскохозяйственного продукта: объем работ, применяемые средства для выполнения, количество персонала, обслуживающего агрегат, норму выработки агрегата или на ручных работах, количество часов работы и выработку в день, календарные сроки и продолжительность проведения каждой операции. Нормирует затраты по следующим направлениям: необходимые приемы обработки почвы, внесение удобрений; подготовка почвы и семян к посеву, посев; предпосевная и последующая обработка почвы; уход за посевами, борьба с болезнями и вредителями сельскохозяйственных растений; мониторинг развития растений в период жизненного цикла; уборка урожая в оптимальные сроки с учетом сроков массовой уборки, сложившейся на территории выращивания урожая, характеристик сортов, и производительности уборочной техники; снегозадержание, планировка поверхности почвы, поливы; прямые затраты труда с учетом налогообложения; посадочный материал (учитывается использование только районированных сортов с сортовой культурой); горюче-смазочные материалы, удобрения и т.п. При составлении карт учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

Урожай — сельскохозяйственная продукция, являющаяся результатом выращивания районированных сортов сельскохозяйственных культур при достижении ими фазы созревания за период активной вегетации, предусмотренный характеристиками сортов, определенными результатами государственного сортоиспытания и климатическими условиями региона возделывания.

Урожайность — количество продукции растениеводства с единицы посевной площади.

Основным назначением Рекомендаций является обеспечение специалистов банков и практикующих оценщиков кратким руководством по определению стоимости земельных участков, занятых пашней, предоставляемых в качестве обеспечения при кредитовании сельхозтоваропроизводителей.

Областью применения Рекомендаций является стоимостная оценка пахотных сельскохозяйственных угодий, рассматриваемых в качестве залога.

Допущения и ограничения, принимаемые во внимание при определении стоимости земель, занятых пашней, с применением доходного подхода

1. Наиболее эффективным использованием признается сложившийся тип хозяйствования на оцениваемых землях в растениеводстве при преобладающей в округе системе севооборотов (наиболее типичной). Возможность перевода в другие категории земель не рассматривается.
2. Если в хозяйстве реализуется не вся продукция, то есть часть остается на собственные нужды, следует придерживаться допущений, что вся продукция должна быть реализована по рыночным ценам, поскольку продуктивность земель, влияющая на результат оценки, не зависит от дальнейшего использования полученной сельскохозяйственной продукции.
3. В отчете указывается, что оценка проводится для целей залога.
4. Оценка проводится в предположении, что земли не истощены, не загрязнены, отвечают санитарно-эпидемиологическим требованиям к качеству почвы и не требуют дополнительных капитальных вложений на коренное улучшение. Качественные показатели плодородия соответствуют типичным значениям по почвам, аналогичным оцениваемым¹⁸.
5. Прибыль предпринимателя отдельно, как вознаграждение предпринимательских способностей, при определении земельной ренты (или чистого операционного дохода) в структуре расходов не рассчитывается и приравнивается к расходам на управление¹⁹.
6. Земли не делятся на орошаемые, неорошаемые и дренированные, так как возврат капитала, вложенного в различные мелиоративные сооружения и сельскохозяйственную технику, а также норма прибыли на него обычно учитываются при расчете себестоимости производства сельскохозяйственной продукции.

Особенности продуктивных земель сельскохозяйственного назначения, которые следует учитывать при проведении оценки:

- необходимость поддержания плодородия сельскохозяйственных угодий посредством применения соответствующей агротехни-

ки и соблюдения определенных требований к способам ведения производства (например, соблюдение норм выпаса скота, применение определенных систем севооборота, внесение определенного количества удобрений, оставление земли под паром, создание защитных лесополос и др.);

- прямая зависимость структуры сельскохозяйственных угодий от физико-географических характеристик местности (геоморфологические, почвенные, гидрологические и иные особенности), то есть невозможность произвольной замены одного вида угодий другим, например использование под пашню сенокосов или пастбищ;
- высокие риски ведения сельскохозяйственного производства, обусловленные природными и форс-мажорными обстоятельствами (засухи, наводнения, нашествие саранчи, ранние заморозки и снегопады и иные погодные отклонения);
- влияние колебаний цен на сельскохозяйственную продукцию, горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику на величину получаемого от сельскохозяйственного производства дохода;
- сезонный характер сельскохозяйственного производства и цен на рынке сельскохозяйственной продукции.

Методы оценки

Основными методами оценки в рамках доходного подхода являются:

I. Метод прямой капитализации земельной ренты:

- земельная рента, рассчитываемая как чистый операционный доход,
- земельная рента, определяемая по величине рыночной арендной платы за землю.

II. Метод дисконтированных денежных потоков. Применяется в основном для обоснования инвестиций.

В настоящей статье рассматривается только метод прямой капитализации земельной ренты как основной и более обоснованный с позиций отсутствия необходимости прогнозирования периода капитализации и рыночной ставки дисконтирования. Считается, что земля в виде сельскохозяйственных угодий должна использоваться бесконечно, а не какой-то ограниченный период. В отличие от ставки дисконтирования коэффициент капитализации может быть получен с использованием рыночной информации, в том числе о рыночных ставках арендной платы за землю.

¹⁸ Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы. СанПиН 2.1.7.1287-03, утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 16 апреля 2003 года, с 15 июня 2003 года [сайт]. URL: <http://www.vashdom.ru/sanpin/2171287-03/>

¹⁹ Применительно к земле априори считается, что данная часть дохода приписывается к земле, являясь неразделимым остатком вместе с земельной рентой (по выражению академика Д.С. Львова). Это обстоятельство также следует из того, что метод прямой капитализации является частным случаем метода дисконтированных денежных потоков (ДДП) при стремлении прогнозного периода получения доходов к бесконечности. В технологии метода в структуре затрат прибыль предпринимателя не выделяется.

Этапы определения стоимости земельного участка под пашню (далее — ЗУ) методом капитализации дохода (земельной ренты)

1. Осмотр ЗУ, анализ правовых документов, установление количественных и качественных параметров оцениваемого ЗУ, установление вида сельхозугодий — под пашню

Для полного описания оцениваемого ЗУ используются следующие документы:

- выписка из ЕГРН о проведенной государственной регистрации права на недвижимое имущество (для объектов, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН после 01.01.2017 включительно) или Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект (для объектов, право собственности на которые зарегистрировано до 14.07.2016 включительно);
- кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) или кадастровый план земельного участка/кадастровый план территории;
- внутрихозяйственная карта (при наличии);
- технологическая карта;
- план посевных площадей;
- справка о размере земельного налога с единицы площади.

В результате осмотра оцениваемого ЗУ и анализа документов рекомендуется определить и установить:

- физические характеристики ЗУ (рельеф²⁰, конфигурацию ЗУ²¹);
- режим фактического хозяйственного использования ЗУ (использование по назначению/не по назначению);
- наличие/отсутствие нарушений в использовании ЗУ в соответствии с видом разрешенного использования;
- наличие/отсутствие улучшений на ЗУ;
- наличие/отсутствие многолетних насаждений, древесно-кустарниковой растительности, зон заболоченности, загрязнения или захламления почвенного и растительного покрова ЗУ;
- наличие/отсутствие обременений²²;
- вид сельхозугодий — под пашню²³,
- природно-климатическая зона и почвенно-климатический район в регионе, где расположен оцениваемый ЗУ. Источником информации о почвенном составе для раз-

личных районов в пределах субъектов РФ может являться единый госреестр почв РФ;

- возможность использования конкретного ЗУ для целей залога.

2. Определение стоимости земель, занятых пашнями

В общем виде определение стоимости земельного участка под пашней методом прямой капитализации дохода осуществляется по формуле:

$$C_{ЗУ} = \frac{Y \times C_{КУ} - Z}{K_k} \times S, \quad (1)$$

где $C_{ЗУ}$ — рыночная стоимость земельного участка, р.;

Y — урожайность сельскохозяйственной культуры, р./га;

$C_{КУ}$ — стоимость реализации сельскохозяйственной культуры, р./га;

Z — совокупные затраты на производство и реализацию сельскохозяйственной культуры, р./га;

K_k — коэффициент капитализации;

S — площадь земельного участка, га.

2.1. Определение состава сельскохозяйственных культур, по которым будет рассчитываться земельная рента

Определять состав сельскохозяйственных культур, по которым будет рассчитываться земельная рента, необходимо из янбора культур, типичных или традиционно возделываемых в регионе, в котором расположен оцениваемый земельный участок (далее также — ЗУ).

Источниками получения такой информации могут быть:

- базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований (например, статистические данные областных и региональных администраций, Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>²⁴), агрономический портал (<http://agronomiy.ru>²⁵);
- Справочник агроклиматического зонирования²⁶.

Допускается использование иных источников, в которых содержатся сведения доказательного значения (технологические карты хозяйства, зональные технологические карты, почвенные карты).

2.2. Определение валового дохода

Валовой доход определяется на основе показателя средневзвешенной урожайности сельскохозяйственных культур, сложившейся в типичных хозяйствах на почвах аналогичного качества при применении наиболее распространенной агротехники

²⁰ Рельеф ЗУ можно установить по топографической карте местности.

²¹ Конфигурацию ЗУ можно установить по плану землепользования.

²² Обременения могут быть в виде инженерных коммуникаций сетевых компаний (например, ЛЭП), права проезда, скотопрогона, пользования водным источником и т.д. Информация об обременениях имеется в выписке из ЕГРН.

²³ К сельскохозяйственным угодьям относятся: пашня; залежь; кормовые угодья (сенокосы и пастбища); многолетние насаждения. Получить информацию о том, к какому виду сельхозугодий относится оцениваемый ЗУ, необходимо у собственника оцениваемого ЗУ.

²⁴ Федеральная служба государственной статистики [сайт]. URL: <http://www.gks.ru>

²⁵ Агрономический портал [сайт]. URL: <http://agronomiy.ru/>

²⁶ Справочник агроклиматического зонирования. — М.: Маросейка, 2012.

и без использования уникальных (нестандартных) способов возделывания сельскохозяйственных культур. Кроме того, при определении валового дохода следует учесть наличие побочной продукции, такой, например, как солома (при производстве зерновых), которая может быть использована в качестве исходного сырья для производства соломы или сенажа.

Для расчета валового дохода необходимо определить значения ценообразующих факторов, которыми являются:

- данные об урожайности выбранных сельскохозяйственных культур;
- данные о рыночных ценах реализации выбранных сельскохозяйственных культур.

Совокупный валовой доход от всех выбранных сельскохозяйственных культур ($ВД_{наи}$) рассчитывается следующим образом:

$$ВД_{наи} = \sum_{i=1}^n ВД_i, \quad (2)$$

где $ВД_i$ — валовой доход от i -й сельскохозяйственной культуры, р./га;
 n — количество выбранных сельскохозяйственных культур (равно количеству лет в севообороте).

Для расчета валового дохода для i -й сельскохозяйственной культуры используется следующее выражение:

$$ВД_i = Сm_i \times У_i \times k, \quad (3)$$

где $Сm_i$ — средняя рыночная цена реализации i -й сельскохозяйственной культуры за последние n лет, р./ц;

$У_i$ — средняя урожайность i -й сельскохозяйственной культуры за последние n лет, ц/га;

k — коэффициент недосева участка.

2.2.1. Определение урожайности выбранных сельскохозяйственных культур

Для определения урожайности выбранных сельскохозяйственных культур следует использовать данные о средней урожайности по региону, где расположен оцениваемый ЗУ, за последние пять лет и более. При этом в расчет принимаются и годы, когда урожай не был получен вследствие его полной гибели. При отсутствии информации за пять лет следует использовать данные минимум за три года.

Средняя урожайность i -й сельскохозяйственной культуры рассчитывается по формуле:

$$У_i = \frac{\sum_{j=1}^n Y_{ij}}{n}, \quad (4)$$

где Y_{ij} — урожайность i -й сельскохозяйственной культуры в j -м году, ц/га.

Источниками получения информации об урожайности сельскохозяйственной культуры являются базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации

и муниципальных образований (например, статистические данные областных и региональных администраций, Министерство сельского хозяйства²⁷ (региональные отделения), Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru>), Единая межведомственная информационно-статистическая система (<http://www.fedstat.ru>), агрономический портал (<http://agronomy.ru/>).

Возможно использование иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

При наличии достоверных фактов должна быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного года.

2.2.2. Определение рыночных цен выбранных сельскохозяйственных культур

При определении рыночных цен выбранных сельскохозяйственных культур следует определить средние значения оптовых цен реализации производимых сельскохозяйственных культур или групп однородных сельскохозяйственных культур, сложившихся в регионе, в котором расположен оцениваемый ЗУ, в период сбора урожая, установленных Министерством сельского хозяйства Российской Федерации на неделю. Ориентировочный период сбора урожая основных сельскохозяйственных культур²⁸ указан в таблице.

Ориентировочный период сбора урожая основных сельскохозяйственных культур.

Группа сельскохозяйственных культур	Сельскохозяйственная культура	Период сбора урожая
Зерновые культуры	Пшеница	Июль–сентябрь
	Ячмень	Август–сентябрь
	Овес	
	Рожь	Июль–август
	Просо	
	Кукуруза	
Псевдозерновые культуры	Полба	Август–сентябрь
	Гречиха	
	Киноа	
Паслен	Картофель	Июль–август
	Астровые	
	Подсолнечник	
Льновые	Лен	Июль–август
Технические культуры	Сахарная свекла (свекловица)	

Цены реализации берутся за один год, а не за несколько, аналогично урожайности, так как определяется рыночная стоимость, зависящая от состояния рынка и цен сделок на нем в конкретный момент оценки²⁹. Поскольку на цены сделок влияет большое количество факторов, в том числе временных, и данный параметр подвержен значительным колебаниям во времени, влияющим на величину

²⁷ Центр рыночной информации АПК Министерства сельского хозяйства Российской Федерации [сайт]. URL: www.cri.mcx.ru

²⁸ С учетом региональных особенностей могут быть отклонения.

²⁹ Основные характеристики рыночной стоимости — «здесь» и «сейчас».

рыночной стоимости, использование устаревших данных за предыдущие годы может привести к искажению рассчитываемого значения стоимости сельхозугодий.

Источниками информации о рыночных ценах выбранных сельскохозяйственных культур являются:

- территориальные органы Федеральной службы государственной статистики по субъектам Российской Федерации (<http://www.gks.ru>);
- информация сайта Центра рыночной информации АПК Министерства сельского хозяйства Российской Федерации (www.cri.mcx.ru);
- сайты областных и региональных администраций;
- сайты информационных агентств субъектов Российской Федерации, на которых представлены рыночные цены реализации сельскохозяйственных культур на условиях самовывоза:
www.ikar.ru,
www.zol.ru,
www.agrokuban.ru,
www.mtszerno.ru,
www.specargo.ru,
www.agro-bursa.ru;
- периодическая печать и т.д.

Также следует учитывать установленные государством на текущий год закупочные (интервенционные) цены, подлежащие ежеквартальной корректировке с учетом уровня инфляции (при использовании интервенционных цен будет определена нижняя граница стоимости оцениваемого ЗУ).

2.2.3. Определение коэффициента недосева ЗУ

Коэффициент недосева k учитывает площадь ЗУ, не используемую при посеве/сборе урожая — дороги и их развороты, окраины участка и т.д. Коэффициент недосева рассчитывается следующим образом:

$$k = S_{nc} / S, \quad (5)$$

где S_{nc} — площадь, не используемая при посеве/сборе урожая, га;

S — площадь оцениваемого ЗУ, га.

2.2.4. Расчет валового дохода

Величина валового дохода рассчитывается посредством подставления в формулу (3) полученных значений урожайности, стоимости и коэффициента недосева.

2.3. Определение затрат

Затраты на производство и реализацию i -й сельскохозяйственной культуры рассчитываются по формуле:

$$Z_i = \sum_{m=1}^p Z_{im}, \quad (6)$$

где Z_i — затраты на производство и реализацию i -й сельскохозяйственной культуры, р./га;

Z_{im} — затраты на производство и реализацию i -й сельскохозяйственной культуры по параметру m , р./га;

p — количество статей затрат.

Общие затраты по сельскохозяйственным культурам определяются по технологическим картам. Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Источниками получения информации о затратах могут быть:

- фактические данные хозяйствующего субъекта;
- статистические данные территориальных органов Федеральной службы государственной статистики в субъектах Российской Федерации (<http://www.gks.ru>); областных и региональных администраций; Министерства сельского хозяйства Российской Федерации;
- агроплан;
- технологические карты.

2.4. Определение земельной ренты

Земельная рента от использования ЗУ для производства сельскохозяйственной продукции определяется как разность между валовым доходом от реализации сельскохозяйственной культуры и совокупными затратами на ее производство. Величина годовой земельной ренты устанавливается из расчета на 1 гектар.

Для расчета земельной ренты от каждой выбранной сельскохозяйственной культуры используется следующее выражение:

$$P_{zyi} = BД_i - Z_i, \quad (7)$$

где P_{zyi} — земельная рента от i -й выбранной сельскохозяйственной культуры, р./га;

Z_i — совокупные затраты на производство и реализацию i -й выбранной сельскохозяйственной культуры, р./га.

Если рассчитанное значение земельной ренты получилось отрицательным, то для дальнейших расчетов оно принимается равным нулю.

Совокупную земельную ренту от всех выбранных сельскохозяйственных культур за один севооборот следует определять как среднеарифметическое значение земельных рент от каждой выбранной сельскохозяйственной культуры (с учетом пара). Например, если в течение четырех лет поле было занято различными сельскохозяйственными культурами, а один год — паром, то земельная рента будет определяться исходя из сумм земельных рент за пять лет, отнесенных к пятилетнему периоду:

$$P_{zy} = \frac{\sum_{i=1}^n P_{zyi}}{n}, \quad (8)$$

где P_{zy} , P_{zyi} — земельная рента от всего земельного участка или от ЗУ под i -й сельскохозяйственной культурой соответственно, р./га;

n — количество полей с учетом пара (равнозначно количеству лет в типовом севообороте).

Если в пределах одного ЗУ на разных полях возделывается несколько сельскохозяйственных культур, то совокупную земельную ренту следует определять как средневзвешенную величину из земельных рент, полученных от разных сельскохозяйственных культур. В качестве весовых коэффициентов следует использовать доли площади, занятой каждой сельскохозяйственной культурой, в общей площади пашни. Таким образом, совокупная земельная рента от возделывания нескольких сельскохозяйственных культур рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{пашн}} = \frac{\sum_{i=1}^n P_{\text{зyi}} \times B_i}{n}, \quad (9)$$

где $P_{\text{пашн}}$ — совокупная (средневзвешенная) земельная рента от всех выбранных сельскохозяйственных культур, р./га;
 $P_{\text{зyi}}$ — земельная рента от i -й сельскохозяйственной культуры, р./га;
 B_i — весовой коэффициент для i -й сельскохозяйственной культуры, причем

$$\sum_{i=1}^n B_i = 1,$$

где n — количество возделываемых сельскохозяйственных культур.

2.5. Определение коэффициента капитализации

Для целей настоящих методических рекомендаций коэффициент капитализации можно определить:

- методом рыночной экстракции;
- по средней ставке кредита юридическому лицу банков из топ-10.

2.5.1. Определение коэффициента капитализации методом рыночной экстракции

Метод рыночной экстракции позволяет рассчитать величину ставки капитализации на основе анализа соотношения величин земельной ренты по аналогичным земельным участкам и цен продаж этих земельных участков по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированным ценам предложений по аренде и продаже. Значение ставки капитализации рассчитывается как среднее арифметическое частных от деления земельной ренты к рыночной стоимости каждого земельного участка. Для определения ставки капитализации методом рыночной экстракции можно воспользоваться следующим выражением:

$$K_k = \frac{1}{m} \sum_{p=1}^m \frac{P_{\text{зур}}}{C_{\text{зур}}}, \quad (10)$$

где K_k — коэффициент капитализации;

$P_{\text{зур}}$ — земельная рента, образующаяся при ведении сельскохозяйственного производства на p -м земельном участке;

$C_{\text{зур}}$ — рыночная стоимость p -го земельного участка;

m — количество земельных участков в выборке.

Как правило, метод рыночной экстракции используется в том случае, если земельная рента рассчитывается на базе арендных платежей за земельный участок. Если в качестве базы используется

чистый операционный доход от ведения сельскохозяйственного производства, то применение метода рыночной экстракции осложняется отсутствием сопоставимых данных. В открытом доступе может не оказаться информации о размерах дохода, приходящегося на тот или иной земельный участок, вовлеченный в сельскохозяйственное производство.

Основными условиями подбора земельных участков для проведения расчетов K_k методом рыночной экстракции являются:

- наличие на рынке информации как о продаже, так и об аренде земельных участков сельскохозяйственного назначения в один временной период;
- количество рассматриваемых пар земельных участков должно быть не менее 4–5.

2.5.2. Определение коэффициента капитализации на основе информации о кредитах юридическим лицам

В качестве ставки капитализации может быть использована усредненная ставка по кредитам юридическим лицам банков из топ-10. Для определения величины ставки капитализации можно использовать следующую формулу:

$$K_k = \frac{1}{j} \sum_{i=1}^j i, \quad (11)$$

где i — максимальная ставка по кредитам юридических лиц банков из топ-10 со сроком кредитного продукта не менее пяти лет;

j — количество банков в выборке.

2.6. Определение стоимости оцениваемого земельного участка

Подставляя полученные значения $P_{\text{зy}}$, S , K_k , k в формулу (1), получаем значение стоимости $C_{\text{зy}}$ оцениваемого земельного участка

3. Определение стоимости земель под пашней методом капитализации арендной платы

Стоимость ЗУ, который сдан или может быть сдан в аренду, может быть определена методом капитализации чистого дохода от сдачи его в аренду посредством следующего выражения:

$$C_{\text{зy}} = \frac{ВД_p - 3}{K_k} \times S, \quad (12)$$

где $ВД_p$ — валовой доход от арендной платы (ренты), р./га;
 3 — затраты, понесенные арендодателем, связанные с получением этой ренты, р./га.

3.1. Определение валового дохода

Для определения валового дохода необходимо собрать данные о размере рыночной арендной платы за земли под пашней, аналогичные по качеству, в том числе данные о рыночной плате за субаренду земли. При этом можно использовать и данные о рыночных ставках арендной платы, формируемые на вторичном рынке, и итоги аукционов по предоставлению земель под пашню в аренду, про-

водимые муниципальными образованиями. Ставки арендной платы, установленные органами власти по принятым ими методикам, в расчетах не используются как несоответствующие рыночным значениям (такие ставки могут быть выше и ниже рыночного уровня).

Также можно использовать данные о ставках субаренды земли в случае, если существует рынок субаренды земли, а землю в аренду сдают органы власти. В этом случае чистый доход будет рассчитываться как сумма рыночной ставкой арендной платы за субаренду и ставки арендной платы, выплачиваемой арендатором органам, сдающим землю в аренду.

Если расчеты по арендной плате проводятся натуральной продукцией, то величина арендной платы может быть определена как стоимость этой продукции в рыночных ценах.

При использовании ставок субаренды необходимо определить ставки арендной платы, установленные органами власти для первичной аренды земли.

Доход от сдачи в аренду оцениваемого ЗУ будет определяться по формуле:

$$I_A = I_{ПА} + I_{СА}, \quad (13)$$

где I_A — доход от сдачи в аренду оцениваемого ЗУ, р./га;

$I_{ПА}$ — первичная арендная плата, р./га;

$I_{СА}$ — вторичная арендная плата (за субаренду), р./га.

3.2. Определение затрат

Затраты, понесенные арендодателем, связанные с получением валового дохода (ренды), могут быть рассчитаны следующим образом:

$$З = Н + И, \quad (14)$$

где $Н$ — налог на землю;

$И$ — другие издержки, связанные с владением оцениваемым ЗУ.

3.3. Определение коэффициента капитализации

Порядок определения коэффициента капитализации аналогичен описанному в разделе 2.5. **Б.О**