

## Основные теоретико-методологические вопросы оценки земель сельскохозяйственного назначения

### *Аннотация:*

В статье раскрывается сущность основных теоретико-методологических вопросов оценки земель в условиях рыночной экономики.

### *Ключевые слова:*

Рыночная стоимость земли, спрос, предложения, рынки сбыта, издержки в сельскохозяйственном производстве, ставка процента на капитал, норма прибыли, типы землепользования, виды сельхозугодий, технологические свойства, местоположения рынка.

В основе оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения лежит теория земельной ренты или избыточного дохода, который образуется при использовании земли для получения сельскохозяйственной продукции. В свою очередь, данный доход определяется не только природными условиями и качеством земли, но и ценами на производимую продукцию. Она определяется также количеством, спросом и предложением на сельхозпродукцию, складывающимся на рынках сбыта, уровнем оплаты труда и других издержек в сельскохозяйственном производстве, а также преобладающей ставкой процента на капитал и сложившейся нормой прибыли в сельском хозяйстве.

*Основными факторами*, влияющими на стоимость сельскохозяйственных угодий являются:

- природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур;

- тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т.д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство или его часть, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);

- структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;

- виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);

- плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;

- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объекта оценки;

- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания; улуч-

шения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);

- плотность, занятость населения, различные социально-демографические особенности;

- цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику; инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем т.д.).

Следует учесть, что при определении стоимости земель сельскохозяйственного назначения оцениваться могут:

- собственно сельскохозяйственные и иные угодья или незастроенные земельные участки, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства или обеспечивающие его;

- застроенные земельные участки с расположенными на них постройками разного назначения и использования;

- сельскохозяйственный имущественный комплекс (сельскохозяйственная недвижимость) в состав которого входят сельскохозяйственные угодья, здания и сооружения, сельскохозяйственная техника, многолетние насаждения, продуктивный и рабочий скот и другое имущество;

- земельные доли.

Во многих странах оценка сельскохозяйственных угодий является составной частью оценки сельскохозяйственного имущества (сельскохозяйственной недвижимости), а стоимость угодий рассматривается в качестве одного из элементов стоимости такого имущества. Поэтому оценка сельскохозяйственных угодий, как правило, проводится в составе оценки сельскохозяйственного имущества. Развитие оборота сельскохозяйственных земель в России, по всей видимости, также потребует решения задач оценки сельскохозяйственного имущества.

Соответственно, сельскохозяйственные угодья будут рассматриваться в качестве одного из его элементов. Выделение перечисленных объектов оценки отвечает наиболее типичным потребностям определения стоимости сельскохозяйственного имущества в условиях рынка. Данные объекты соответствуют объектам оценки сельскохозяйственного имущества, рассматриваемыми Европейскими стандартами оценки.

Стандарты в качестве объектов оценки сельскохозяйственного имущества выделяют: «голую» землю, оброчные фермы (с жилыми домами и сельскохозяйст-

венными постройками), сельскохозяйственные имения и сельскохозяйственное инвестиционное имущество, многолетние культуры, квоты на производство продукции, поголовье скота, машины и мертвый капитал (материальные запасы), зерно в хранилищах и другое.

По действующему в нашей стране законодательству землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель поселений выделяют зоны сельскохозяйственного использования, которые также как и земли сельскохозяйственного назначения предназначены для ведения сельского хозяйства. Если генеральными планами развития поселений не предусмотрено изменение вида использования таких земель, то они оцениваются как сельскохозяйственные угодья, а связанное с ними имущество – как сельскохозяйственное.

Земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на:

- земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами коммуникациями;
- древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;
- земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи (не используемые в настоящий момент земли), а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками).

В составе сельскохозяйственных угодий в целях оценки также могут выделяться поливные и неполивные земли, а также земли, на которых проведены работы по их коренному улучшению: осушению, орошению, очистке полей от камней и валунов, планировке террас и др.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственного имущества используются общие принципы и методы оценки земли, но с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства и вытекающих из этих особенностей отличий в определении дохода, создаваемого сельскохозяйственной недвижимостью, от оценки дохода, генерируемого другими типами недвижимости. Отличия эти заключаются:

- в определении структуры и состава издержек;
- в определении статей дохода и способов его оценки;
- в применении принципа наиболее эффективного использования через выбор технологий ведения сельскохозяйственного производства, системы севооборотов и культур, обеспечивающих получение максимального дохода;
- в критериях отбора объектов-аналогов и выборе элементов сравнения.

Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий (голой земли) осуществляется в основном методами сравнительного и доходного подходов. Методы затратного подхода могут применяться в случае необ-

ходимости определения стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения зданий, сооружений, построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота. Если оцениваются застроенные земельные участки с расположенными на них постройками разного назначения (например, товарные молочные фермы, жилые дома, силосные башни, сараи и т.д.) или имущественный комплекс в целом (фермерское хозяйство, агрофирма), применяются методы всех трех подходов – затратного, сравнительного и доходного.

К **особенностям**, которые необходимо учитывать при проведении **оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий** относятся:

- необходимость поддержания почвенного плодородия сельскохозяйственных угодий посредством применения соответствующей агротехники и соблюдения определенных требований к способам ведения производства (например, соблюдение норм выпаса, установление систем соответствующих севооборота сельскохозяйственных культур, внесение определенного количества удобрений и т.д.), оставление земли под паром, создание защитных лесополос и т.д.;
- прямая зависимость структуры сельскохозяйственных угодий от физико-географических характеристик местности (геоморфологические, почвенные, гидрологические, климатические и иные особенности);
- высокие риски ведения сельскохозяйственного производства, обусловленные природными факторами и форс-мажорными обстоятельствами (засухи, наводнения, ранние заморозки и снегопады, эпизоотии и иные стихийные бедствия);
- большое влияние на величину получаемого дохода от сельскохозяйственного производства, колебаний цен на сельскохозяйственную продукцию, горюче-смазочные материалы, сельскохозяйственную технику;
- сезонных характера сельскохозяйственного производства и цен на рынке сельскохозяйственной продукции;
- сложившийся в стране диспаритет цен на сельскохозяйственную и промышленную продукцию;
- отсутствие фактического оборота сельскохозяйственных угодий;
- отсутствие значимых инвестиций в сельскохозяйственное производство;
- невысокая плотность населения в районах, находящихся в отдалении от крупных промышленных центров;
- слабое развитой инфраструктуры, в частности дорог с твердым покрытием и слабое развитие перерабатывающей промышленности.

*Метод сравнения продаж* в настоящее время практически не имеет своего развития, так как практика его применения пока отсутствует. Однако технология применение данного метода для сельскохозяйственных угодий принципиально не должна отличаться от технологии

оценки рыночной стоимости других категорий земель (земельных участков в городах, пригородных зонах) методом сравнения продаж.

Различия могут заключаться только в критериях отбора объектов-аналогов и перечне элементов сравнения при внесении корректировок в цены продаж объектов-аналогов.

Например, при проведении корректировок помимо элементов сравнения, перечисленных в методе сравнения продаж, могут учитываться такие позиции, как балл бонитета почвы, наличие мелиоративных сооружений, структура посевных площадей, тип почвы и ее технологические свойства, удаленность от рынков сбыта, другие факторы. В настоящее время каких-либо устоявшихся правил и требований к процедуре внесения поправок при оценке земель сельскохозяйственного назначения с учетом их специфики в отечественных нормативных документах не сформулировано.

Оценка сельскохозяйственных угодий *методами доходного подхода* может проводиться как на основе прямой капитализации арендных платежей за землю, так и посредством капитализации чистого операционного дохода, образующегося при ведении сельскохозяйственного производства и представляющего собой земельную ренту. И в том, и в другом случае применяется метод капитализации земельной ренты.

В первом случае величина земельной ренты определяется по доходам от арендных платежей за пользование сельскохозяйственными угодьями.

Во втором случае земельная рента рассчитывается как средняя величина чистого операционного дохода, определенного с учетом ротации основных культур при сложившемся севообороте. При этом определение чистого операционного дохода может проводиться как с использованием техники остатка – при наличии мелиоративных сооружений, так и в обычном порядке на основании данных о средних затратах (издержках) на производство той или иной культуры.

Приведенные примеры в основном касались пашни. Но иногда требуется оценка других видов угодий, например, залежей (не возделываемых в настоящий момент времени угодий), сенокосов, пастбищ.

Для их оценки могут применяться методы, описанные выше.

Залежи могут оцениваться методом капитализации чистого дохода, который можно получить от их предполагаемого использования в будущем. При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из средней урожайности кормовых культур, сложившейся при применяемых наиболее типичных технологиях ведения сельского хозяйства в оцениваемом районе.

При оценке пастбищ валовой доход также может определяться исходя из выхода основной животноводческой продукции в расчете на 1 га. При таком подходе учитываются средняя продуктивность скота, сложившейся в животноводстве, допустимые нагрузки на пастбища (допустимые нормы выпаса) и сложившаяся средняя «землеемкость» (количество гектар в расчете на 1 голову скота) продукции животноводства по обеспеченности сенокосами.

К многолетним насаждениям относятся сельскохозяйственные культуры, срок жизни которых превышает один год.

Многолетние насаждения могут оцениваться доходными и затратными методами.

При оценке многолетних насаждений доходными методами следует учитывать такие особенности, как возможность получения доходов от урожая только через определенный срок после создания плантации и на протяжении продуктивного жизненного цикла, неравномерность получения урожая по годам, периодичность плодоношения и другие особенности. Соответственно, при определении дохода от многолетних насаждений требуется учитывать общий период плодоношения, соответствующий продуктивному жизненному циклу, и среднюю урожайность плодово-ягодной продукции. Издержки будут определяться всеми расходами, связанными с созданием плантации, включая и инфраструктуру, уходом за многолетними насаждениями и содержанием объектов инфраструктуры. Наличие перечисленных особенностей означает, что для оценки многолетних насаждений доходным методом наиболее подходит метод дисконтированных денежных потоков.

При оценке многолетних насаждений затратным методом суммируются все виды затрат, связанные с их созданием и уходом за ними. Такими затратами являются затраты на закладку плантации, создание инфраструктуры в виде дорог, систем полива, резервуаров для воды, создание дренажных систем, строительство специальных сооружений для хранения и первичной переработке продукции, создание других подобных объектов, а также затраты на содержание объектов инфраструктуры и уход за многолетними культурами.

Европейскими стандартами оценка стоимость многолетних культур, рассчитанная подобным образом, называется капитальной стоимостью. Она определяется стоимостью земли, стоимостью инфраструктуры, затратами на посадку культуры и текущими годовыми затратами, связанными с уходом за многолетними насаждениями и доведением их до состояния, в котором они находятся на дату оценки. На эту величину начисляются проценты при определении отдачи на капитал и величины его возмещения.

Оценка застроенных земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения проводится по традиционной технологии методами доходного, затратного и сравнительного подхода. Сельскохозяйственные постройки (улучшения) оцениваются по доходу, который они могут приносить от их сдачи в аренду, по затратам на восстановление (замещение) за минусом износа и по ценам сделок с аналогичными объектами. К стоимости улучшений, рассчитанной затратным методом, добавляется стоимость земли, определенная из цен сделок с аналогичными незастроенными участками.

Под сельскохозяйственным имуществом комплексом понимается любое сельскохозяйственное предприятие. В основном к подобным объектам оценки относятся бывшие колхозы и совхозы, преобразованные в иные организационно-правовые формы и крестьянские фермерские хозяйства.

Основным принципом оценки сельскохозяйственного имущественного комплекса является суммирование стоимости его составных частей. Иначе говоря, сельскохозяйственное предприятие оценивается как единое целое, состоящее из различных элементов сельскохозяйственной недвижимости: земли, строений, иных элементов обустройства, жилья, лесных и многолетних насаждений.

Наиболее типичными составными частями сельскохозяйственного имущественного комплекса являются:

1. Сельскохозяйственные угодья.
2. Жилые дома.
3. Сельскохозяйственные постройки и объекты обустройства угодий.
4. Лесные участки (если лес имеет значение для получения дохода).
5. Замкнутые водоемы (например, пруды для разведения рыбы).
6. Многолетние насаждения.
7. Объекты хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Каждый из перечисленных элементов оценивается соответствующими методами оценки недвижимости, вытекающими из понимания особенностей формирования

соответствующих категорий рынков, типа сельскохозяйственного имущества и вероятных потенциальных» покупателей. Стоимость земельной доли оцениваются посредством отнесением общей стоимости сельскохозяйственных угодий предприятия к числу долей.

#### Примечания:

1. Методические рекомендации по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель. – М.: РосНИИземпроект, 1997. – 137 с.
2. Чешев А.С. Организационно-хозяйственные аспекты использования и оценки земель / А.С. Чешев, В.Ф. Вальков, О.Н. Бейчук и др. / Ростов-на-Дону: СКНЦВШ, 1998. – 224 с.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. пособие. – М.: Дело, 1998. – 342 с.
4. Рабинович Б. М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиции. – М.: Филинь, 1997. – 386 с.
5. Оценка природных ресурсов: Учеб. пособие / Под общ. ред. В.Л. Антонова, П.Ф. Лойко. – М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2002. – 476 с.
6. Оценка стоимости недвижимости: Учеб. пособие/ С.В. Грибовский. – М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2003. – 688 с.