

## ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ В ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*О.Ю. Шевченко, Д.И. Монахов*  
*Донской государственный технический университет*

## *FEATURES OF ASSESSMENT IN DEFINITION MARKET VALUE OF LANDS AGRICULTURAL PURPOSE*

*O.Yu. Shevchenko, D.I. Monakhov*  
*Donskoy state technical university*

*Экономическая оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения приобрела особое значение даже в условиях монопольной государственной собственности на землю, что указывало на большой интерес к формированию механизма более рационального использования каждого гектара сельскохозяйственных угодий. Такой подход обеспечивал повышенную заинтересованность каждого пользователя таким земельным участком, поскольку в результатах сельскохозяйственной деятельности отражалась не только ее экономическая, но и социальная эффективность. Особое значение фактор оценки приобрел при переходе экономики к рыночным отношениям.*

*Исходя из этого в условиях рыночных отношений все большую актуальность приобретает изучение ценообразования на земельные участки с точки зрения применения экономических подходов к их оценке. В связи с этим проведен анализ различных подходов к оценке земель сельскохозяйственного назначения, определены характеризующие их понятия «стоимость» и «рынок недвижимости», выявлены основные подходы к оценке земель сельскохозяйственного назначения, а также рассмотрены некоторые требования к работе оценщика.*

*Ключевые слова: оценочная деятельность, объект оценки, стоимость, цена, рыночная стоимость объекта оценки, итоговая стоимость объекта оценки.*

*Economic assessment of the land plots of agricultural purpose was of particular importance even in the conditions of exclusive state ownership on the earth that indicated great interest to formation of the mechanism of more rational use of each hectare of agricultural grounds. Such approach provided the increased interest of each user with such land plot as in results of agricultural activity not only its economic, but also social efficiency was reflected. The factor of assessment was of particular importance upon transition of economy to the market relations.*

*Proceeding from it in the conditions of the market relations the increasing relevance is acquired by studying of pricing on the land plots from the point of view of application of economic approaches to their assessment. In this regard the analysis of various approaches to assessment of lands of agricultural purpose is carried out, the concepts "cost" and "real estate market" characterizing them are defined, the main approaches to assessment of lands of agricultural purpose are revealed and also some requirements to work of the appraiser are considered.*

*Keywords: estimated activity, assessment object, cost, price, market value of an object of assessment, total project cost of assessment.*

**Введение.** При большом количестве предложений по продаже объектов недвижимости вполне вероятно ситуация, что рациональный покупатель не решится купить объект, посчитав цену завышенной. Как же определить его реальную рыночную

стоимость? Для этого существуют независимые эксперты по оценке недвижимого имущества, которые за плату выполняют комплекс работ по точному определению рыночной стоимости объекта оценки. Цель данной работы — показать процесс определения этой стоимости, а также отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости, выяснить особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения.

**Оценка стоимости недвижимости** — целенаправленный процесс определения оценщиком рыночной стоимости, а также отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения обусловлены факторами, которые непосредственно влияют на стоимость земель, а также методами ведения производства и использованием определенных технологических процессов. При установлении рыночной стоимости необходимо принимать во внимание особенности сельскохозяйственных угодий.

Сельскохозяйственные угодья — это территория земельных угодий, предназначенная для получения и производства сельскохозяйственной продукции путем обработки почв. Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения подлежат охране и имеют приоритет в использовании. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях — с учетом кадастровой и рыночной стоимости угодий. Угодья подразделяется на следующие виды:

— пашня — обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур сельскохозяйственное угодье;

— пастбище — угодье, применимое для выпаса животных;

— сенокос — угодье, используемое для заготовки кормов;

— залежь — земельный участок, предназначавшийся под пашню, но более года не используемый для посева культур [1];

— многолетние насаждения — сельхозугодье, используемое под искусственно созданные древесные, травянистые или кустарниковые насаждения для получения урожая плодово-ягодной, лекарственной и технической продукции.

Оценка стоимости недвижимости — целенаправленный процесс определения оценщиком рыночной стоимости, а также отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения обусловлены факторами, которые непосредственно влияют на стоимость земель, методами ведения производства и наличием технологических процессов. При определении рыночной стоимости необходимо учитывать особенности сельскохозяйственных угодий:

— риски при ведении сельскохозяйственного производства, обусловленные техногенными и природными факторами;

— необходимость в поддержании почвенного плодородия угодий, применении агротехники и соблюдении нормативных требований к способам ведения хозяйства, например, внесение минеральных удобрений, создание защитных лесополос, применение систем севооборотов сельскохозяйственных культур [2];

— сезонность производства, влияет на величину получаемого дохода, что, в свою очередь, приводит к нестабильности цен на рынке сельскохозяйственной продукции, сельскохозяйственной техники, на горюче-смазочные материалы;

— произвольная замена угодий одного вида другим из-за их структуры, зависящей от геоморфологических, гидрологических, почвенных особенностей местности, например, использование под пашню пастбищ или сенокосов;

— невысокая плотность населения, в связи с этим земля теряет стоимость в сравнении со стоимостью пригородной земель, так как ее некому обрабатывать, а затраты на восстановление производства превышают потенциальные доходы;

— слабое развитие перерабатывающей промышленности в регионах с дальней доступностью, а также медленное развитие инфраструктуры в них является причиной отсутствия рынка сбыта, обеспечивающего потребление всей произведенной продукции.

Учет этих особенностей может происходить по-разному. Например, необходимость поддержания плодородия почв учитывается путем внесения в состав издержек сельскохозяйственного производства затрат на проведение мелиоративных и агротехнических работ по внесению удобрений. Данная особенность учитывается при расчете стоимости по средневзвешенному доходу от культур, участвующих в приемлемых для местности севооборотах. Риски ведения сельскохозяйственного производства высоки и, как правило, обусловлены природными факторами, которые могут учитываться через использование в расчетах среднесрочной урожайности [3].

Теория остаточного дохода является основополагающей при оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, которая образуется при аграрном использовании земель. При лучшем и доступном местоположении земельных участков, а также высоком качестве почв можно получить земельную ренту. Земельную ренту принято определять как остаточный доход, который подсчитывается как разница между стоимостью произведенной продукции и общими затратами на производство. Остаточный доход включает в себя также отдачу на капитал, амортизацию основных фондов и прибыль предпринимателя. Показатель прибыли предпринимателя как рента есть остаточная величина, определяемая исходя из условий рынка. Показатель этот сложно определить, поэтому эту величину принято заменять нормой отдачи на капитал, то есть учитывать в виде оплаты труда директора или не учитывать в расчетах вообще. Далее по приемлемой ставке процента капитализируется земельная рента, и в результате получается капитализированная оценка стоимости земель.

Рыночная стоимость угодий сельскохозяйственного назначения формируется под воздействием основных факторов, учитываемых при оценке объектов недвижимости. При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель используются общие принципы и методы оценки недвижимости, но с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства.

Эти отличия заключаются в:

- определении статей совокупного дохода и способов его оценки, структуры и состава издержек;
- применении принципа наиболее эффективного использования через выбор технологий и систем ведения сельскохозяйственного производства, с применением обеспечивающих получение максимального дохода систем севооборотов 27 культур;
- выборе элементов сравнения, градации и критериев отбора объектов-аналогов.

Основными методами рыночной оценки земель являются методы сравнительного и доходного подходов. Однако в условиях неразвитого земельного рынка в отдельных регионах и отсутствия информации о сделках с земельными участками метод доходного подхода становится единственным способом оценки сельскохозяйственных угодий.

Для оценки непосредственно земель не применяется затратный подход, так как земля не может оцениваться по стоимости его замены или воспроизводства. Земля не создана человеком и не может быть воспроизведена физически. Метод затратного подхода применяется в тех случаях, когда необходимо определить стоимость замещения сельскохозяйственной инфраструктуры, зданий, сооружений, конструкций, затрат на улучшение земли, например, стоимость создания дренажных систем. Для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, защитных лесополос, садов, искусственных водоемов метод также применим.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В странах с развитым земельным рынком считаются точными и надежными результаты, полученные в результате использования методов сравнительного подхода. Но в условиях нашего рынка недвижимости применение сравнительных методов частично затруднено из-за отсутствия вообще или неточной информации о сделках с сельхозземлями [4].

Объявления о продаже земель сельскохозяйственного назначения встречаются часто. Запрашиваемые цены за сотку колеблются в большую сторону, что часто не соответствует разрешенному использованию земель для сельскохозяйственного производства. Занижение цены предпринимается с целью ухода от налогов при совершении сделки купли-продажи. Эти негативные факторы влекут за собой неточности в использовании сравнительного подхода при проведении оценки.

Самым оптимальным методом оценки в условиях нашего рынка недвижимости является метод доходного подхода. К методу доходного подхода для оценки стоимости сельскохозяйственных земель и иного имущества относятся:

— методы дисконтирования, приведение всех выплат к определенному моменту времени;

— методы капитализации дохода, расчет общего размера капитала, который будет больше или равен проценту по займу [5].

С использованием методов доходного подхода оценка угодий может проводиться методом прямой капитализации чистого операционного дохода, образующегося при ведении сельскохозяйственного производства. Метод капитализации земельной ренты применяется в двух случаях. В первом случае земельная рента рассчитывается как средняя величина чистого операционного дохода, который определен с учетом сегментации основных культур при сложившемся севообороте. Определение чистого операционного дохода может проводиться как на основании данных о средних затратах или издержках на производство той или иной посевной культуры, так и с использованием техники остатка при наличии землеустроительных сооружений. Во втором случае величина земельной ренты определяется по доходам исходя из арендных платежей за пользование сельскохозяйственными угодьями [6].

Метод дисконтирования денежного потока целесообразно применять для оценки сельскохозяйственного имущества, срок использования которого ограничен, например, для оценки многолетних насаждений, животноводческих ферм и комплексов, а также для оценки сельхозугодий. Метод капитализации арендной платы основан на определении годового дохода от владения земельным участком делением на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации. Перечень предъявляемых требований к оценщику прописан в федеральном законе [7].

**Выводы.** Подводя итог вышесказанному, нужно подчеркнуть, что выделены два основных подхода (сравнительный и доходный) к рыночной оценке земель сельскохозяйственного назначения. Определено, что при отсутствии информации о близлежащих сельхозугодьях сравнительный подход неэффективен, поэтому основным подходом в точном определении стоимости будет являться доходный подход. Объединяя различные методы оценки сельскохозяйственных угодий, можно определить их рыночную стоимость. Выбор методов оценки происходит согласно стандартам оценки, применение всех подходов к оценке не является обязательным. Оценщик вправе ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно для оценки конкретных активов, имеющих данные.

### **Библиографический список**

1. Земельный кодекс РФ (ред. от 29.07.2017) : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 25.10.17).

2. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : [приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180064/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/) (дата обращения: 25.10.17).

3. Затиная, Н. С. Экономическая оценка природных ресурсов / Н. С. Затиная. — Саратов : Саратовский аграрный университет им. Н. И. Вавилова, 2006. — С. 128–133.

4. Варламов, А. А. Оценка земли и иной недвижимости. В 6 т. Т.5 / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов. — Москва : КолосС, 2008. — 265 с.
5. Оценка недвижимости: уч. пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. — Москва : КНОРУС, 2016. — 752 с.
6. Использование и оценка земельных ресурсов : монография / А. С. Чешев [и др.]. — Ростов-на-Дону : СКНЦ ВШ, 2007. — 262 с.
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 25.10.17).

## **Bibliography**

1. The land code of the Russian Federation (an edition from 7/29/2017): [it is accepted by the State Duma on September 28, 2001, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on October 10, 2001] [. — Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (date of the address: 25.10.17).
2. About the approval of the Federal standard of assessment "The general concepts of assessment, approaches and requirements to evaluating (the FSO No. 1)": [order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of May 20, 2015] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180064/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/) (date of the address: 25.10.17).
3. Zatinatskaya, N. S. Economic assessment of natural resources / N.S. Zatinatskaya. — Saratov: Saratov agricultural university him. N.I. Vavilova, 2006. — Page 128-133.
4. Varlamov, A.A. Otsenka of the earth and other real estate. In 6 t. T.5 / A.A. Varlamov, A.V. Sevostyanov. — Moscow: Colossus, 2008. — 265 pages.
5. Real estate assessment: уч. grant / T.G. Kasyanenko [etc.]. — Moscow: KNORUS, 2016. — 752 pages.
6. Use and assessment of land resources: monograph/Ampere-second. Cheshev [etc.]. — Rostov-on-Don: SKNTs VSh, 2007. — 262 pages.
7. About estimated activity in the Russian Federation: feeder. the law [is adopted by the State Duma on July 16, 1998, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on July 17, 1998] [. — Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (date of the address: 25.10.17).

---

**Ольга Юрьевна Шевченко** – кандидат экономических наук, доцент, докторант, заведующая кафедрой «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Olga Yurevna Shevchenko** - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor, the doctoral candidate, the manager of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

**Дмитрий Игоревич Монахов** – студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Dmitry Igorevich Monakhov** - is the student of the Economy of Environmental Management and Inventory department" the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kafkadastra@yandex.ru](mailto:kafkadastra@yandex.ru)

---

