

УДК 332.62

Оккель С.А., канд. экон. наук, доцент,

Дальневосточный государственный университет путей сообщения

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ОЦЕНКИ

Оценка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой сложный процесс. Это обусловлено специфичностью объекта оценки, необходимостью идентификации факторов, влияющих на стоимость и обоснованием методов оценки.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ОЦЕНКА, ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

UDC 332.62

Okkel S. A., Cand. Econ. Sci., associate professor,

Far East State means of communication university

THE AGRICULTURAL LANDS AND IT'S VALUATION METHODS

The assessment of agricultural lands is a difficult process. It is caused by specificity of assessment object, need of identification of the factors influencing cost and justification of the assessment methods.

KEYWORDS: VALUATION, ASSESSMENT ACTIVITY, AGRICULTURAL LANDS, VALUATION METHOD OF AGRICULTURAL LANDS

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

Так или иначе, 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. И здесь необходимо обратить внимание на отличия земель сельскохозяйственного назначения, от других категорий земель при проведении оценки и определении обоснованной величины стоимости.

Эти отличия 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.

В общем, 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, ее количеством, спросом и предложением на сельскохозяйственную продукцию, складывающимися 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.

Для определения обоснованной величины рыночной стоимости, существенным и важным представляется идентификация факторов, влияющих на стоимость сельскохозяйственных угодий. Так, в составе таких факторов можно выделить природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур, а также тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства и основные формы организации сельского хозяйства, структуру посевных площадей и преобладающие системы севооборотов, виды сельскохозяйственных угодий и производимых товарных культур, 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.

Поскольку земли сельскохозяйственного назначения являются весьма специфическим объектом оценки, то здесь необходимо учитывать особенности, которые присущи этому объекту оценки. А именно, 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 севооборотов сельскохозяйственных культур, внесение определенного количества удобрений. Также существует прямая зависимость структуры сельскохозяйственных угодий от физико-географических характеристик местности, таких как геоморфологические, почвенные, гидрологические, климатические особенности. При проведении оценки земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать и высокие риски ведения сельскохозяйственного производства, обусловленные природными факторами и форс-мажорными обстоятельствами, а именно засухи, наводнения, ранние заморозки и снегопады, и иные стихийные бедствия. Важно учитывать и большое влияние на величину получаемого дохода от сельскохозяйственного производства колебаний цен на сельскохозяйственную продукцию, горюче-смазочные материалы, сельскохозяйственную технику. В составе отличительных особенностей нельзя не учитывать сезонный характер сельскохозяйственного производства и цен на рынке сельскохозяйственной продукции, а также отсутствие фактического оборота сельскохозяйственных угодий, отсутствие значимых инвестиций в сельскохозяйственное производство, невысокую плотность населения в районах, находящихся в отдалении от крупных промышленных центров, слабое развитие инфраструктуры, в частности, дорог с твердым покрытием и слабое развитие перерабатывающей промышленности.

Следует отметить, что в соответствии с методическими рекомендациями Министерства имущества, оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории. А в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Феде-

рации» проводится оценка земли и устанавливается рыночная стоимость земельного участка.

Важно подчеркнуть, что одним из наиболее востребованных видов стоимости, определяемых при оценке земель сельскохозяйственного назначения, является рыночная стоимость, которая определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Следует сказать, что наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание целевое назначение, разрешенное использование, преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка, перспективы развития района, в котором расположен земельный участок, а также ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости, текущее использование земельного участка.

Так при оценке земельного участка необходимо установить правовой режим, который определяется принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием в соответствии с территориальным зонированием. В свою очередь, целевое назначение земель предполагает определение порядка, условий, пределов эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель, установленных законодательством. Разрешенное использование земель определяет эксплуатацию земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов.

При проведении оценки необходимо учитывать и тот факт, что земельный участок может быть обременен существенными ограничениями. В частности, запретом на изменение целевого назначения земельного участка, запрещением способов использования земельного участка, которые ведут к ухудшению окружающей природной среды, деградации земли и снижению плодородия почв, запретом на размещение социально-культурных, коммунально-бытовых, промышленных и иных зданий, строений и сооружений в пределах соответствующей зоны или земельного участка.

Так или иначе, оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

В целом рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности, оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

В свою очередь, земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения

и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками, например, сараи и иные некапитальные строения, расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

Важно отметить, что при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся качественные характеристики почвенного слоя участка, такие как содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и другие.

Так, при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка. Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемых в баллах бонитета.

Соответственно, выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являют-

ся обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются 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.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц. При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

Так при расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции, при этом учитывается возраст многолетних насаждений, породно-сортовой состав многолетних насаждений, особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка, возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий и виноградников.

Завершая рассмотрение данного вопроса, остановимся на общих рекомендациях по проведению оценки земельных участков.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяется оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать: описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок; описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка; фотографии земельного участка и его улучшений; характеристику состояния рынка земли и недвижимости; установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Таким образом, несмотря на многолетний опыт земельно-оценочных работ в нашей стране, оценка земель сельскохо-

зяйственного назначения сопряжена с большими трудностями как в методическом, так и в информационном отношении. Такое положение обусловлено отсутствием сформированного рынка земель данной категории, и, как следствие, отсутствием устоявшихся и отработанных на практике приемов рыночной оценки, основанных на информации о фактически состоявшихся сделках с земельными участками или имущественными комплексами сельскохозяйственного назначения. Будем надеяться, что с развитием оборота сельскохозяйственных земель положение будет меняться. Оценку можно будет проводить, используя данные реальных сделок купли-продажи земли, что намного упростит процесс оценки.

Так или иначе, рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: основной закон: с изменениями, внесенными Законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 года №6-ФКЗ; от 30.12.2008 года №7-ФКЗ / Российская газета. – 31.12.08. - №267.
2. Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков: распоряжение :утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 года №1102-р / Стройинформ. – август 2008 года . - №8.
3. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) : приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №256, зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 22.08.2007 года, регистрационный номер №10040 / Российская газета. – 04.09.2007. - №194.
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 № 255; зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.08.07 г. Номер № 10045 / Российская газета. – 04.09.2007. - № 194.

5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ: зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 20.07.07 рег. Номер № 10009 / Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 03.09.2007. - № 36.

6. О государственном земельном кадастре : федер. закон: принят 2 февраля 2000 г. № 28-ФЗ (с изм. 22.08.04, 30.06 и 04.12.2006) / Российская газета. – 10.01.2000 г. - № 5.

7. О недрах : федер. закон: Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ от 16.04.1992 г. № 16 ст.834. (с изм. от 01 дек. 2007 г., 29 апреля, 14, 18, 23 июля 2008 г.) / Российская газета. – 05.05.1992 г. - № 102.

8. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон: принят Гос. Думой 26 июня 2002 г. № 101-ФЗ (с изм. 05 феврал 2007 г., 13 мая 2008 г.) / Российская газета. – 27.07.2002 г. - № 137.

9. Об оценочной деятельности : федер. закон : принят 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля 2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.

10. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства РФ: принято 08 апреля 2000 г. № 316 (с изменениями от 11.04, 12.12.2006 г., 17.09.2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. - 2000. - № 16. – ст. 1709.

11. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение: принято 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 2001. - №29. – ст.3026.

12. Горемыкин, В.А. Современный земельный рынок России: Практическое пособие/ В.А. Горемыкин. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2004. – 624 с.

13. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 725 с.

14. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой.- 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008. – 224 с.