

УДК 29.64

В.С. ГУБИНА

ЗАО «2К Аудит – Деловые консультации / Morison International», г. Электросталь

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Ключевые слова: безрисковая ставка; денежный поток; инвестирование; земельная рента; земельный участок; капитализация; ликвидность; оценка; плодородие почв; сельскохозяйственная недвижимость; сельскохозяйственные угодья; средняя урожайность; ставка капитализации.

Аннотация: Статья направлена на освещение особенностей оценки сельскохозяйственных земель для целей инвестирования. В связи со спецификой сельскохозяйственных земель (плодородие, урожайность и проч.) при оценке требуется учитывать данные характеристики для рационального определения стоимости. При инвестировании в земли сельскохозяйственного назначения инвестор заинтересован в возможном получаемом денежном потоке от реализации продукции, производимой на данной земле, и размере прибыли, что и определяет ценность участка. Именно особенностям расчета стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом их специфики и посвящена представленная ниже статья.

Земля – это основа жизни и деятельности человека, сфера производства продовольствия, источник получения природных ресурсов и нематериальных благ. Любая деятельность человека неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства. Кроме того, земля является местом сосредоточения природных ресурсов, органически связанных с землей.

Земля обладает двойственной природой и может рассматриваться как природный ресурс или некая территория, используемая для разных целей, и как объект недвижимости, имущественные права на который могут выступать в качестве товара. Как природный ресурс земля обладает социальной и экономической цен-

ностью, величина которой зависит от тех функций, которые она выполняет. Как товар земля обладает стоимостью, которая также может быть измерена и определена.

Оценка сельскохозяйственной недвижимости стала развиваться в России в связи с экономическими преобразованиями в стране, направленными на формирование рыночных условий хозяйствования. С появлением возможности инвестирования капитала в приобретение сельскохозяйственных предприятий и сельскохозяйственных земель возникла необходимость в проведении оценочных работ.

В Международных стандартах оценки активы сельскохозяйственного имущества классифицируются следующим образом:

- земля;
- структурные улучшения;
- установки и машины, прикрепленные к земле;
- установки, машины и оборудование (прикрепленные к земле);
- установки, машины и оборудование (не прикрепленные к земле);
- биологические активы (живые существа или растения) [1].

При оценке сельскохозяйственной недвижимости особое значение приобретают физические характеристики недвижимого имущества и факторы окружающей среды. К ним относятся климат, типы почвы и их продуктивная способность, наличие или отсутствие воды для орошения и возможности пастбищ для откорма скота.

Физические и экономические характеристики сельскохозяйственных угодий отличаются от аналогичных характеристик городских земель. Почвы в городских условиях должны быть подходящими, для того чтобы выдерживать улучшения, которые возводятся на них. В сельскохозяйственных объектах имущества почва является главным фактором в произ-

водстве, изменяющимся по своей способности обеспечивать выращивание данного количества конкретной сельскохозяйственной продукции.

Денежный поток от объектов сельскохозяйственной недвижимости обуславливается такими факторами, как цикличность производства, характерная для данного имущества, а также соотношение спроса и предложения на сельскохозяйственную продукцию. Денежный поток будет меняться из года в год в зависимости от вида сельскохозяйственного производства, для которого оно используется, производимых продуктов и циклического характера рынков сельскохозяйственной продукции.

При оценке сельскохозяйственных угодий в России необходимо учитывать, что до января 2003 г. они не являлись объектом купли-продажи и на них отсутствуют иные объекты недвижимости (здания, сооружения), а это ограничивает применение метода сравнения продаж и исключает затратный подход. Повсеместная оценка сельскохозяйственных угодий в настоящее время осуществляется методом капитализации земельной ренты.

Метод капитализации земельной ренты применяется для расчета оценочной стоимости земельных участков, используемых в качестве основного средства производства в сельском хозяйстве. Земельная рента – особый доход, поступающий собственнику земли при распределении общественного продукта.

Совокупность природных условий, влияющих на характер роста и развития растений, создает естественное плодородие земли. Плодородие – это совокупность свойств почвы, прежде всего содержание гумуса, доступных для растений питательных веществ, влаги, обеспечивающих урожай сельскохозяйственных растений. Плодородие земли зависит от многих параметров: запасов органического вещества, питательных элементов, водно-физических свойств почвы, величины осадков, температурного режима, поглотительной способности, подстилающей породы и др. По этой причине при оценке земли учитывают всю совокупность ее свойств и признаков. Влияние того или иного признака на продуктивность сельскохозяйственных угодий учитывают при помощи поправочных коэффициентов. Их рассчитывают, сравнивая урожайность культур на участках с одинаковыми признаками, кроме того фактора, влияние которого нужно выявить.

Земли сельскохозяйственного назначения являются объектом инвестирования и требуют определения соответствующего вида стоимости. В п. 7 гл. III Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255 дано следующее определение инвестиционной стоимости: «При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки».

Есть несколько целей использования того или иного земельного участка. Можно рассчитать инвестиционную стоимость земельного участка, не застроенного в настоящее время, и каким будет получаемый доход от его использования при возведении объекта недвижимости на нем, к примеру, аграрно-промышленного комплекса, фермерского хозяйства и проч. Также возможным вариантом использования земельного участка сельхозназначения является его использование в качестве сельхоз угодия. Именно этот вариант и будет рассмотрен в данной статье.

Расчет стоимости земельного участка для целей инвестирования производится доходным подходом, который отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Метод капитализации земельной ренты предназначен для оценки стоимости путем преобразования денежного дохода в стоимость с помощью коэффициента капитализации.

Применение данного метода основан на том, что стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения может быть определена как его способность приносить доход в будущем за счет реализации прогнозируемых

Таблица 1. Расчет величины природно-климатического потенциала

№ п/п	Зона	Характеристика природных и почвенных условий	Ранг зоны	Расчет доли конкретной природно-климатической зоны	Величина премии на риск инвестиций в с/х земли
1	6 зона	Лучшие климатические и почвенные условия	1	0,17	1,7 %
2	5 зона	Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 6 зоны	2	0,33	3,3 %
3	4 зона	Хорошие климатические и почвенные условия	3	0,50	5 %
4	3 зона	Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 4 зоны	4	0,67	6,7 %
5	2 зона	Удовлетворительные климатические и почвенные условия	5	0,83	8,3 %
6	1 зона	Менее благоприятные климатические и почвенные условия, чем для 2 зоны	6	1,00	10 %

объемов выращиваемых сельскохозяйственных культур.

Порядок проведения работ:

1) сбор и подготовка исходной рыночной и статистической информации (правоустанавливающие документы на земельный участок, кадастровый план, информацию о категории и разрешенном использовании земельного участка, об ограничениях и обременениях, общая площадь, наличии инженерных коммуникаций, состав почв и проч.);

2) выбор сельскохозяйственных культур для расчета земельной ренты;

3) расчет среднегодовой величины земельной ренты (земельная рента = валовой доход – затраты (с учетом прибыли); валовой доход = цена продажи × нормативная урожайность);

4) расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения и включает следующие элементы.

– *Безрисковая ставка дохода*, которая определяет минимальную компенсацию за капитал, инвестированный в земельный участок с учетом фактора времени. Безрисковая ставка используется в качестве базовой величины, к которой добавляются поправки, учитывающие конкретные риски, связанные с инвестициями в оцениваемый земельный участок.

– *Премия за риск инвестиций* в сельскохозяйственные земли. Учитывает риск получения дохода от инвестиций в сельскохозяйственные земли, обусловленный макроэкономическими факторами и характеристикой объекта оценки (структура земель, региональ-

ное местоположение, эффективность управления сельскохозяйственным производством и др.). Здесь должны учитываться риски вложения в объект недвижимости: систематические (влияют на все объекты недвижимости: экономическая ситуация на рынке, изменение законодательства и др.) и несистематические (связаны с конкретной оцениваемой недвижимостью и не зависят от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты: снижение плодородия почв, неуплата арендных платежей арендаторами и др.), а также статичные (можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные (прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономической конкуренции). Применительно к сельскохозяйственным землям, в силу специфики указанной категории, следует учитывать природно-климатический потенциал региона расположения земельных участков.

Премия за риск инвестирования в сельскохозяйственные земли определяется для соответствующего региона в зависимости от природно-климатического потенциала на основе следующих данных.

Распределение субъектов РФ по зонам для определения ранга природно-климатического потенциала [4]:

1 зона: Республика Саха, Магаданская область, Мурманская область, Коми-Пермяцкий АО, Корякский АО, Ненецкий АО, Таймырский АО, Ханты-Мансийский АО, Чукотский АО, Эвенкийский АО, Ямало-Ненецкий АО;

2 зона: Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Калмыкия, Республика

Карелия, Республика Коми, Республика Марий Эл, Республика Тыва, Удмуртская Республика, Республика Хакасия, Чеченская Республика, Алтайский край, Красноярский край, Приморский край, Хабаровский край, Амурская область, Архангельская область, Астраханская область, Вологодская область, Ивановская область, Иркутская область, Калужская область, Камчатская область, Кемеровская область, Кировская область, Костромская область, Новгородская область, Новосибирская область, Омская область, Пермская область, Псковская область, Сахалинская область, Тверская область, Томская область, Тюменская область, Читинская область, Ярославская область, Еврейская АО, Агинский Бурятский автономный округ, Усть-Ордынский Бурятский АО;

3 зона: Чувашская Республика, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область (в части нечерноземов), Калининградская область, Ленинградская область, Московская область, Нижегородская область, Орловская область, Рязанская область, Саратовская область (в части нечерноземов), Смоленская область, Тульская область;

4 зона: Республика Башкортостан, Республика Дагестан, Республика Ингушетия,

Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Мордовия, Республика Северная Осетия, Республика Татарстан, Чеченская республика, Волгоградская область (в части черноземов), Курганская область, Оренбургская область, Пензенская область, Ростовская область, Самарская область, Саратовская область (в части черноземов), Свердловская область, Ульяновская область, Челябинская область;

5 зона: Белгородская область, Воронежская область, Курская область, Краснодарский край, Липецкая область, Тамбовская область;

6 зона: Республика Адыгея, Ставропольский край.

– *Премия за низкую ликвидность*, которая учитывает риск, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации участка из-за недостаточной развитости или неустойчивости земельного рынка. Для ее расчета необходимо проанализировать динамику цен рынка сельскохозяйственных угодий, а также типичный срок их экспозиции.

– *Расчет стоимости земельного участка.*

Таким образом, используя указанную методику, можно рассчитать стоимость земли для инвестиционных целей.

Список литературы

1. Международные стандарты оценки. Международное руководство по оценке. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества : 8-е изд. – М. : РОО, 2008. – С. 277.
2. Ванданимаева, О.М. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества : учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева; под ред. И.В. Косоруковой. – М. : Маркет ДС, 2009. – С. 195–204.
3. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков : учеб. пособие; 3-е изд., перераб. и доп. / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2010. – С. 151–166.
4. Полунин, Г.А. Оценка рыночной стоимости и убытков при изъятии сельскохозяйственных угодий / Г.А. Полунин, Т.Г. Бондаренко, В.И. Петров. – М. : ИП В.В. Насирдинова, 2012. – 270 с.

1. Mezhdunarodnye standarty ocenki. Mezhdunarodnoe rukovodstvo po ocenke. Ocenka stoimosti sel'skhozajstvennogo imushhestva : 8-e izd. – M. : ROO, 2008. – S. 277.
2. Vandanimaeva, O.M. Ocenoch'naja dejatel'nost'. Ocenka stoimosti imushhestva : ucheb. posobie / O.M. Vandanimaeva, P.V. Dronov, N.N. Ivlieva; pod red. I.V. Kosorukovoj. – M. : Market DS, 2009. – S. 195–204.
3. Petrov, V.I. Ocenka stoimosti zemel'nyh uchastkov : ucheb. posobie; 3-e izd., pererab. i dop. / V.I. Petrov; pod red. M.A. Fedotovoj. – M. : KNORUS, 2010. – S. 151–166.
4. Polunin, G.A. Ocenka rynochnoj stoimosti i ubytkov pri iz#jatii sel'skhozajstvennyh ugodij / G.A. Polunin, T.G. Bondarenko, V.I. Petrov. – M. : IP V.V. Nasirdinova, 2012. – 270 s.

V.S. Gubina

ZAO "2K Audit – Business Consulting / Morison International", Elektrostal

Assessment of Agricultural Lands for Investment

Keywords: agricultural grounds; average productivity; agricultural real estate; assessment; capitalization; capitalization rate; cash flow; investment; land rent; land plot; liquidity; risk-free rate; soil fertility.

Abstract: The article focuses on some features of assessing agricultural lands for investment. Due to specifics of agricultural lands (fertility, productivity and etc.) the assessment requires to consider these characteristics for rational determination of the cost. Investing in agricultural lands the investor is interested in making profits from the sale of produce, and its size, that determines the land value. So, the article is devoted to the features of calculation of cost of agricultural lands taking into account their specifics.

© В.С. Губина, 2013