

СПОД РОО 03-18-2023

**АССОЦИАЦИЯ
«Русское общество оценщиков»
Стандарты и правила оценочной деятельности
(СПОД РОО)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного
назначения. Сельскохозяйственные угодья: пашня**

СПОД РОО 03-18-2023

**Издание официальное
Москва
2023**

Предисловие

1. Настоящие методические рекомендации разработаны членом Методического совета РОО Горшениной Галиной Владиславовной с непосредственным участием соавторов к.т.н. Баринова Н.П., Усольцевой Г.В.
2. Утверждены решением Совета РОО от «18» января 2024 г., протокол № 99-С.
3. Стандарты полностью соответствуют Уставу Ассоциации «Русское общество оценщиков» (свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации, учетный № 7714064314, дата выдачи 22.07.2020), ОГРН 1207700240813 от 17.07.2020.
4. Вводятся впервые.

Оглавление

1. Область применения	5
2. Используемые специализированные термины и определения	5
3. Особенности оценки сельхозугодий.....	8
4. Подходы к оценке стоимости пашни	9
5. Определение рыночной стоимости сельхозугодий в рамках сравнительного подхода.....	11
5.1. Этапы оценки методом сравнения продаж	11
5.2. Анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах.....	11
5.3. Установление единицы сравнения из числа типичных для рынка оцениваемого земельного участка.....	12
5.4. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения)	12
5.5. Установление ограничений по отбору объектов-аналогов и формирование выборки объектов-аналогов	13
5.6. Установление перечня корректировок согласно имеющимся отличиям каждого объекта-аналога от оцениваемого земельного участка	14
5.7. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.....	15
5.7.1. Корректировка на дату продажи, торг, условия финансирования	15
5.7.2. Корректировка на различие в площади.....	16
5.7.3. Корректировка на местоположение относительно пунктов хранения/переработки/реализации сельскохозяйственной продукции	16
5.7.4. Корректировка на различие в агроклиматическом потенциале территории расположения объекта оценки	16
5.7.5. Корректировка на различие в уровне почвенного плодородия	18
5.7.6. Корректировка на наличие улучшений на земельном участке.....	19
5.7.7. Корректировка на рельеф	19
5.8. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.....	20
5.9. Общие рекомендации	20
6. Определение рыночной стоимости земельных участков, занятых пашней, методами доходного подхода	21
6.1. Допущения и ограничения, принимаемые во внимание при определении стоимости земель, занятых пашней, с применением доходного подхода.	21
6.2. Определение стоимости земельного участка под пашню методом капитализации дохода (земельной ренты)	21

6.3. Определение ставки капитализации	22
6.4. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты, получаемой от сдачи участка в аренду.....	25
6.5. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты от ведения на участке сельскохозяйственного производства (возделывания сельскохозяйственных культур)	25
6.5.1. Определение состава сельскохозяйственных культур, по которым будет рассчитываться земельная рента.	26
6.5.2. Определение величины валового дохода.....	27
6.5.3. Определение величины затрат	30
6.5.4. Определение размера вознаграждения предпринимателя	31
6.5.5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом прямой капитализации земельной ренты от севооборота.....	31
Приложение 1	32
Приложение 2	36
Приложение 3	38
Приложение 4	40
Приложение 5	41
Приложение 6	42

1. Область применения

Действие настоящих Методических рекомендаций (далее Методика) распространяется на оценку рыночной стоимости земель, занятых пашней и предназначенных для производства сельхозпродукции как самостоятельного товара. Оценка земель, занятых пашней для производства кормовых культур для животноводства имеет свою специфику и может не попадать под действие настоящей Методики.

2. Используемые специализированные термины и определения¹

Для целей настоящей Методики применяются следующие термины и определения:

Агроклиматический потенциал - это безразмерный показатель, учитывающий важнейшие климатические параметры рассматриваемой территории (температуру воздуха, относительную влажность, атмосферные осадки, теплообеспеченность), обуславливающие биологическую продуктивность сельскохозяйственных культур.

Земледелие - отрасли сельскохозяйственного производства, основанные на рациональном использовании земли с целью выращивания сельскохозяйственных культур.

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст. 77 ЗК РФ).

Земли сельскохозяйственного использования – это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, которые располагаются на землях населенных пунктов лесного и водного фонда, землях запаса.

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 пар.

Земельная рента – доход 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. Источниками земельной ренты являются:

- арендная плата (в денежной и/или натуральной форме), с учетом затрат на содержание земельного участка (земельного налога, иных затрат);
- относящаяся к земле часть чистого операционного дохода от ведения на участке сельскохозяйственного производства.

¹ ГОСТ 16265-89 Земледелие. Термины и определения, иные источники.

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

Неудобья - 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.

Пар в севообороте — вспаханное поле, оставляемое на одно лето незасеянным (чистый пар) или засеянным культурными растениями с наиболее ранним сроком уборки, после уборки которых до посева озимых культур поле обрабатывают как в чистом пару (занятый пар).

Пашня - земельный участок, используемый для выращивания сельхозпродукции, включая посеvy сельскохозяйственных культур, многолетних трав и чистые пары. К пашне не относят угодья, занятые посевами предварительных культур (не более 2 лет), распаханые с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посеvy.

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.

Посевная площадь - площадь, используемая для посева сельскохозяйственных культур. Посевная площадь может не совпадать с общей площадью земельного участка в связи с наличием дорог, лесополос, неудобий и т.п.

Севооборот - набор культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка, с учетом последовательности их возделывания. Основные типы севооборотов: полевой, кормовой и специальный. Название типа даётся по виду выращиваемой продукции. Полевой тип имеет в своей структуре 50 % и более полевых культур, кормовой тип имеет 50 % и более кормовых пропашных культур, а специальный тип характеризуется наличием в структуре культур, имеющих определённое назначение (предотвращение смыва почвы на склоновых участках) или особую технологию возделывания.

Схема севооборота - перечень сельскохозяйственных культур и паров в порядке их чередования в севообороте.

Сельскохозяйственные угодья (сельхозугодья) - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками, ягодниками).

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. Технологическая карта 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 сортосмесью культур); горюче-смазочные материалы, удобрения и т.п. При составлении карт 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.

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.

Средняя урожайность – урожайность, определенная по хозяйствам определенного района, зоны земледелия, области и т.п., в расчете на единицу общей площади земельного участка.

3. Особенности оценки сельхозугодий

Сельхозугодья имеют следующие особенности, которые требуется учитывать при оценке:

- необходимость поддержания плодородия посредством применения соответствующей агротехники 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 сельхозугодий 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, ранние заморозки и снегопады, иные погодные отклонения);
- влияние колебаний цен на сельскохозяйственную продукцию, ГСМ, сельскохозяйственную технику на величину получаемого от сельскохозяйственного производства дохода;
- сезонный характер сельскохозяйственного производства и цен на рынке сельскохозяйственной продукции.

Факторы, которые могут влиять на стоимость сельхозугодий:

- почвенно-климатические, определяющие выбор сельхозкультур, наиболее пригодных для возделывания в конкретных природно-климатических условиях;
- направление производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т. д.) и формы организации (крупное товарное хозяйство, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т. д.);
- структура сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т. д.) и производимых культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т. д.);
- плодородие, технологические свойства почв и рельефа, влияющие на продуктивность земель и урожайность основных товарных культур;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся в регионе расположения объекта оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта продукции, ее хранения и переработки;

- улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (наличие дренажных систем, систем полива, иные виды мелиорации);
- плотность и занятость населения, социально-демографические особенности;
- цены на ГСМ и сельскохозяйственную технику;
- инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем и т. д.);
- конъюнктура цен на сельскохозяйственную продукцию на внутреннем и международном рынках, динамика цен во времени;
- налоговый режим и системы поддержки товаропроизводителей;
- иные факторы, определяемые местной спецификой, особенностями и условиями ведения сельского хозяйства.

Такие показатели, как удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей земельной площади (%); удельный вес пашни в структуре сельскохозяйственных угодий (%); удельный вес посевов сельскохозяйственных культур в площади посевов (%), применяются в качестве дополнительных показателей при определении стоимости земли в следующих случаях:

- при анализе севооборота и его научной обоснованности;
- при выявлении существенных отклонений в структуре севооборота одной или двух сельхозкультур;
- при наличии одних культур в междурядьях других культур;
- при определении доли с/х земель под дорогами, сооружениями² и т.п.;
- при определении доли под оврагами, болотами и т.п.;
- в сравнении с другими аналогичными хозяйствами в сравнительном подходе.

4. Подходы к оценке стоимости пашни

При определении рыночной стоимости такого сельскохозяйственного угодья, как пашня, используются методы сравнительного и доходного подходов. Элементы затратного подхода используются косвенно, при необходимости определения стоимости улучшений (к примеру, дренажных или оросительных сетей) с учетом их износа.

Решения об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов и/или об отказе от использования сравнительного или доходного подхода принимаются в соответствии с общепринятыми в оценочной деятельности принципами и правилами.

² В данном контексте под сооружениями понимаются линейные объекты и сооружения мелиорации или ирригации.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Для целей настоящей Методики в рамках сравнительного подхода рассматривается метод сравнения продаж (количественных корректировок). Условием применения этого метода является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Технология применения этого метода, как и других методов сравнительного подхода, для оценки пашни принципиально не отличается от технологии оценки рыночной стоимости других категорий земель. Различия могут заключаться в критериях отбора объектов-аналогов и перечне элементов сравнения при внесении корректировок в цены объектов-аналогов. Дополнительно рекомендуется учитывать такие элементы сравнения, как агроклиматический потенциал почвы, физические характеристики участка (площадь, конфигурация, рельеф), транспортная доступность, удаленность от мест/хранения, рынков сбыта и др.

Сравнительный подход при оценке пашни используется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках/ценах предложений на аналогичные (сопоставимые) объекту оценки земельные участки.

Доходный подход

Доходный подход базируется на принципе ожидания и предусматривает установление стоимости объекта оценки путем капитализации земельной ренты, получаемой от сдачи участка в аренду или ведения на участке сельскохозяйственного производства (возделывания сельскохозяйственных культур при условии неистощительного и наиболее эффективного использования).

Соответственно, для определения стоимости пахотных угодий (пашни) применяются:

- метод капитализации земельной ренты (части операционного дохода, приходящегося на землю) от ведения сельскохозяйственного производства;
- метод капитализации арендной платы, скорректированной с учетом земельного налога и иных платежей, связанных с содержанием земельного участка.

5. Определение рыночной стоимости сельхозугодий в рамках сравнительного подхода

5.1. Этапы оценки методом сравнения продаж

Оценка методом сравнения продаж (количественных корректировок) состоит из следующих этапов:

- Выбор элементов и единиц сравнения для проведения анализа;
- Подбор объектов-аналогов из одного с объектом оценки сегмента рынка;
- Сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами по выбранным элементам сравнения;
- Внесение корректировок в цены объектов-аналогов в зависимости от различий между ними и оцениваемым земельным участком;
- Установление стоимости оцениваемого земельного участка путем расчета среднего значения скорректированных цен объектов-аналогов.

Далее представлено детальное описание процесса оценки.

5.2. Анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах

Изучаются состояние и тенденции развития рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок. Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый земельный участок, имеющий схожие с ним характеристики и свойства, единый набор ценообразующих факторов и единое ценообразование по каждому из них.

В качестве объектов-аналогов могут быть использованы объекты как проданные, так и выставленные на продажу в течение типичного срока экспозиции.

Рекомендуется уточнять информацию по объектам-аналогам путем интервьюирования с обязательным условием размещения полученной информации в расчетных материалах.

При оценке сельскохозяйственных угодий площадью более 100 га рекомендуется подбирать участки-аналоги сопоставимой площади с возможностью использования исключительно для сельскохозяйственных целей.

В случае использования аналогов меньшей площади необходимо внимательно анализировать их характеристики, в первую очередь местоположение, контурные границы и рельеф. Как правило, небольшие участки могут представлять собой:

- неудобья, малопригодные для сельскохозяйственного производства и предлагаемые на рынке с ликвидационной скидкой,

- участки, примыкающие к крупным земельным массивам, представляющие интерес с целью их присоединения к уже имеющимся площадям собственника. В этом случае удельный показатель цен предложений может не укладываться в логику зависимости стоимости земельных участков от площади, отраженную в справочных материалах.

При подборе объектов-аналогов особое внимание стоит уделить дополнительным улучшениям, расположенным на земельных участках, а также предмету сделки, когда в составе предлагаемого на продажу имущества кроме земельного участка может присутствовать сельскохозяйственная или иная техника (оборудование). В дальнейших расчетах нужно проводить корректировку на эти отличия.

5.3. Установление единицы сравнения из числа типичных для рынка оцениваемого земельного участка

Единицы сравнения определяются из числа удельных показателей, типичных для рынка оцениваемого земельного участка, например, цена за единицу площади. При оценке сельскохозяйственных угодий рекомендуется использовать стоимость за 1 га или за 1 кв.м.

5.4. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения)

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с оцениваемым земельным участком. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объектов сравнения (ценообразующие факторы).

Ценообразующими факторами на рынке земель, занятых пашней, могут являться:

- имущественные права;
- наличие обременений, ограничений в использовании;
- условия финансирования и оплаты;
- вид разрешенного использования (Классификатор видов разрешенного использования земельных участков с/х назначения приведен в Приложении 1);
- местоположение (агроклиматические условия района расположения, местонахождение относительно транспортных магистралей, населенных пунктов, от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции и др.);
- размер земельного участка (фактор масштабности);

- физические характеристики (рельеф, конфигурация);
- почвенные характеристики земельного участка (содержание гумуса, НРК, механический состав почвы и т.п.);
- фактическое состояние (обрабатываются участки или заброшены, степень заброшенности, лет);
- наличие/отсутствие территории, не используемой для выращивания с/х культур (полевые дороги, лесополосы и т.п.);
- наличие улучшений (мелиоративных систем);
- наличие имущества, иного, чем недвижимость, например, сельскохозяйственная или иная техника (оборудование).

Выбор конкретных элементов сравнения, в том числе общего количества корректировок, определяется в индивидуальном порядке для конкретного расчета в зависимости от характеристик оцениваемого участка и аналогов. При этом корректировки должны быть введены по всем элементам сравнения, которые существенно влияют на стоимость и по которым различаются объекты сравнения.

5.5. Установление ограничений по отбору объектов-аналогов и формирование выборки объектов-аналогов

С целью формирования однородной выборки объектов-аналогов не рекомендуется рассматривать следующие земельные участки:

- по которым предусмотрены особые условия сделки, противоречащие определению рыночной стоимости;
- публичные оферты, по которым не может быть идентифицирована существенная информация, например, отсутствует дата публичной оферты, что не позволяет откорректировать объект-аналог на изменение цен за период между датами оферты и оценки;
- выходящие за параметрические пределы, устанавливаемые действующими нормативными актами субъекта РФ и ограничивающими минимальные и максимальные значения площади земельного участка;
- которые невозможно идентифицировать по имеющейся в публичной оферте информации, т.е. невозможно установить, являются ли рассматриваемые объекты сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость;

- которые значительно отличаются от оцениваемого земельного участка по своим основным характеристикам, влияющим на ценообразование, за исключением случаев ограниченности рынка в данном сегменте, когда по этой причине невозможно подобрать аналоги с максимально близкими характеристиками;
- удельный показатель стоимости которых значительно отличается от минимального и максимального значений ценового диапазона, установленного при проведении анализа рынка для подобных объектов в данном сегменте вследствие высокой вероятности наличия объективных причин формирования завышенной либо заниженной стоимости данных объектов, информация о которых недоступна выполняющему оценку;
- обладающие другими характеристиками (элементами сравнения), влияющими на стоимость, если недостаточно информации о степени такого влияния (например, объект-аналог требует затрат на устранение экологического загрязнения и/или рекультивацию земельного участка, которые по имеющейся информации трудно прогнозируемы, и т.п.).

5.6. Установление перечня корректировок согласно имеющимся отличиям каждого объекта-аналога от оцениваемого земельного участка

При оценке пашни могут быть использованы следующие корректировки:

- на торг;
- на условия финансирования;
- на местоположение относительно населенных пунктов, от пунктов хранения и переработки с/х продукции и других локальных центров влияния;
- на различие в агроклиматическом потенциале территории расположения участка;
- на различие в уровне плодородия почв;
- на различие в площади и других физических характеристиках (конфигурация, рельеф);
- на наличие подъездных путей с твердым покрытием;
- на наличие улучшений на земельном участке (например, мелиорация);
- на наличие обременений и ограничений в использовании (охранные зоны, сервитуты и др.);
- на иные факторы, существенно влияющие на стоимость земельных участков.

5.7. *Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.*

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для определения скорректированной цены объекта-аналога. Значения корректировок могут быть рассчитаны по рыночным данным, когда они доступны, либо по данным федеральных и местных изданий, а также взяты из специализированных справочников оценщика.

Использование справочных данных не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного проведения анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и(или) предложений с участками пахотных земель, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.

В качестве источника данных по почвенным характеристикам можно использовать, например, информационный ресурс «Почвенно-географическая база данных России» (<https://soil-db.rw>), а также региональные информационные базы.

Использование корректировок, основанных на корректных собственных исследованиях оценщика, имеет приоритетное применение.

Ниже даны рекомендации по определению значений основных корректировок.

5.7.1. *Корректировка на дату продажи, торг, условия финансирования*

Корректировки на дату продажи, на торг, на условия финансирования применяются аналогично тому, как обычно происходит при оценке объектов недвижимости сравнительным подходом.

Источником информации для определения скидки на торг могут являться:

- информация риэлтерских компаний, специализирующихся на рынке недвижимости региона расположения оцениваемого земельного участка;
- аналитические данные, опубликованные в профильных изданиях;
- данные рыночного анализа, включая анализ цен предложений/сделок фактических скидок.

Информацию о диапазонах скидок на торг для земель сельхозназначения, в ряде регионов содержат материалы местных аналитических компаний, а также некоторые справочники оценщиков.

5.7.2. Корректировка на различие в площади

К землям, занятым пашней, как и к любой недвижимости, применимо положение о том, что с увеличением площади удельный показатель стоимости снижается. Однако для ведения сельскохозяйственного производства этот эффект наблюдается для площадей от 100 га как позволяющих организовать рациональное ведение растениеводства. Земельные участки с площадью 5-10 га не представляют интереса для сельхозпроизводителя. В то же время участниками рынка зачастую приобретаются небольшие смежные участки в целях их присоединения к уже имеющимся площадям, что объясняет наличие высоких цен предложений по небольшим земельным участкам. Источником информации для определения скидки на различие в площади земельных участков под пашню назначения могут являться:

- информация риэлтерских компаний, специализирующихся на рынке сельскохозяйственных земель региона расположения, оцениваемого земельного участка;
- аналитические материалы мониторинга соответствующего сегмента рынка земельных участков, график зависимости цен предложений от площади, построенный по результатам анализа цен предложений и сделок с участками, занятыми пашней;
- иные аналитические исследования.

5.7.3. Корректировка на местоположение относительно пунктов хранения/переработки/реализации сельскохозяйственной продукции

Источником информации для определения размера поправки могут являться:

- модели ценообразования, основанные на рыночных данных, в том числе, корректно полученные оценщиком;
- информация риэлтерских компаний, специализирующихся на рынке недвижимости региона расположения оцениваемого земельного участка;
- аналитические материалы мониторинга соответствующего рынка земельных участков;
- данные специализированных справочников оценщика.

5.7.4. Корректировка на различие в агроклиматическом потенциале территории расположения объекта оценки

Различие в агроклиматическом потенциале (далее — *АП*) в зависимости от наличия/отсутствия доступной и достоверной информации может рассчитываться одним из следующих способов:

- с помощью справочников агроклиматического зонирования³ субъектов РФ;
- путем использования консолидированной поправки на агроклиматический потенциал по данным специализированных справочников оценщика;
- методом расчета показателей *АП* для района расположения Объекта оценки и объектов-аналогов по формуле Почвенного института им.ВВ. Докучаева:

$$АП = \frac{\sum t > 10^{\circ} (КУ - P)}{КК + 100}, \quad (1)$$

где

$\sum t > 10^{\circ}$ — сумма температур выше 10° ;

КУ — коэффициент увлажнения (отношение количества осадков к испаряемости) (величины *КУ* более 1,1 принимаются равными 1,1);

P — поправка к *КУ*:

- при $КУ > 0,76$ $P = 0,20 - 0,6 (1,1 - КУ)$
- при $КУ = 0,76 - 0,36$ $P = 0$
- при $КУ = 0,35 - 0,30$ $P = 0,35 - КУ$
- при $КУ < 0,30$ $P = 0,05$

КК — коэффициент континентальности климата, который определяется по формуле:

$$КК = \frac{360(t^{\circ}_{max} - t^{\circ}_{min})}{\lambda + 10}, \quad (2)$$

где

t°_{max} - средняя температура самого теплого месяца,

t°_{min} - средняя температура самого холодного месяца,

λ - широта местности, берется с точностью до десятых долей градуса;

КК берется в целых числах. Величины *КК* более 200 принимаются равными 200.

Источником информации могут являться:

- для определения $\sum t$, t°_{max} , t°_{min} , *КУ*: сайт «Погода в России (<http://russia.pogoda360.ru/>) и другие;
- климатические (агроклиматические) справочники, издаваемые отделом климатологии ВНИИГМИ-МЦД (www.meteo.ru) по областям субъектов РФ, и другие;

³ Справочник агроклиматического зонирования, М.: Маросейка, 2012.

- для определения Р: материалы Почвенного института им. ВВ. Докучаева (Л.И. Карманов) и другие;
- Также можно воспользоваться данными справочника агроклиматического оценочного зонирования по субъектам РФ (2011 год). В данном справочнике приведены диапазоны данных по КУ, КК и самому АП в разрезе агроклиматических подзон по субъектам РФ;
- для определения λ: сайты <https://maps.yandex.ru/> или <https://www.google.ru/map>.

Как правило, в каждом субъекте РФ выделяются свои агроклиматические зоны, характеризующиеся определенным потенциалом возделывания конкретной культуры, что обуславливает их продуктивность и влияет на состав культур в севообороте. К примеру:

- в Московской области выделяют 3 агроклиматических района. Наиболее благоприятные условия для ведения сельскохозяйственного производства сложились для южного агроклиматического района (Каширский, Зарайский, Луховицкий, городские округа, г.о. Серебряные пруды, части Егорьевского, Коломенского, Шатурского г.о.);
- В Волгоградской области выделяют 12 агроклиматических районов;
- Свердловская область включает 4 агроклиматических района: горнолесной, лесной, лесолуговой, лесостепной;
- Территория Самарской области делится на 3 агроклиматические зоны: южную, центральную и северную.

Пример расчета поправки на различие в агроклиматическом потенциале представлен в Приложении 2.

5.7.5. Корректировка на различие в уровне почвенного плодородия

Корректировка на различие в уровне плодородия почв может быть определена:

- с помощью данных бонитировки почв (бонитировка почв позволяет учитывать качество почв по их плодородию в относительных единицах – баллах)⁴;
- с помощью данных результатов агрохимического обследования (при их наличии).
 - методом регрессионного анализа достаточной выборки однородных аналогов, отличающихся по фактору урожайности преобладающей сельскохозяйственной

⁴ Источники информации о результатах бонитировки почв субъектов РФ: Минсельхоз, Росреестр, проекты землеустройства, отчеты об агрохимических обследованиях, публикации региональных исследовательских центров и т.д.).

культуры, с построением зависимости и формулы уравнения⁵. При построении зависимости рекомендуется выбрать линию тренда с максимальным значением коэффициента детерминации (R^2). Пример расчета с построением экспоненциальной зависимости от фактора урожайности представлен в Приложении 3.

5.7.6. Корректировка на наличие улучшений на земельном участке

Как правило, участки, подготовленные для сельскохозяйственного производства и оснащенные специальными системами (дренажные системы, системы полива, иными системами мелиорации), стоят дороже неподготовленных участков.

Размер корректировки может рассчитываться следующими способами:

- методом «парных продаж» при наличии информации о стоимости/цене предложения объектов-аналогов, отличающихся между собой лишь по оснащению специальными системами. Количество пар объектов-аналогов при этом должно быть не менее четырех-пяти;
- методами затратного подхода;
- с помощью специализированных справочников оценщика.

Конкретное значение корректировки внутри интервала ее возможных значений следует определять с учетом размера участка, степени его оснащенности системами орошения и соответствия фактическим затратам и/или среднерыночным данным.

5.7.7. Корректировка на рельеф

Рельеф – это фактор, в определенной степени обуславливающий почвенное плодородие, а также эффективность использования сельскохозяйственной техники. На участках, расположенных на склонах, отмечаются процессы водной эрозии - смыва и размыва почв в результате разрушительной деятельности стекающих по наклонной поверхности вод.

По степени смытости различают:

- несмытые почвы (уклон менее 1°);
- слабосмытые почвы (уклон 1-3°);
- среднесмытые почвы (уклон 3-5°);
- сильносмытые почвы (уклон 5-7°);
- очень сильносмытые почвы (уклон более 7°).

⁵ При отсутствии данных по баллам бонитета для построения зависимости можно использовать иные показатели уровня плодородия почв (содержание гумуса, NPK, мощность гумусового горизонта, тип почвы и др.).

Сельскохозяйственные культуры по-разному реагируют на эрозированность почв. Наиболее резко снижают урожайность в районах эрозии пропашные культур (подсолнечник, картофель, кукуруза, сахарная свекла и др.), наименее резко - многолетние травы и бобовые культур. В ряде источников указывается, что на слабосмытых почвах недобор урожая составляет 10-30%, на среднесмытых - 40-60% и на сильносмытых - 80% и более.

По этой причине в условиях сложного рельефа применяются почвозащитные севообороты, в составе которых отсутствуют пропашные культуры.

Размер поправки может быть рассчитан с помощью справочных данных, а также через такой показатель, как потеря запасов гумуса (относительно несмытых почв) в соответствии с классификацией Заславского М.Н., указанной в Приложении 4.

5.8. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка происходит путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов аналогично тому, как обычно происходит при оценке объектов недвижимости. Также проводится анализ результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (определенная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость оцениваемого земельного участка в расчете на единицу площади должна быть проанализирована на соответствие рыночным данным и находиться в пределах выявленных диапазонов цен предложений на аналогичные земельные участки).

Учитывая низкую ликвидность участков сельскохозяйственного назначения и, как следствие, высокий разброс цен предложений, при выводе итоговой стоимости рекомендуется придерживаться следующего принципа: при использовании «прямых» аналогов с минимальным количеством корректировок или аналогов с полным набором используемых корректировок, приведших к уменьшению разброса скорректированных цен аналогов — опираться на среднее значение скорректированных цен.

5.9. Общие рекомендации

При формировании перечня аналогов в расчетном файле на отдельной вкладке рекомендуется представлять карту (схему) месторасположения участков аналогов с указанием местоположения Объекта оценки с привязкой к крупным городам и центрам потребления/переработки продукции.

6. Определение рыночной стоимости земельных участков, занятых пашней, методами доходного подхода

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

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

- Наиболее эффективным использованием признается сложившийся тип хозяйствования на оцениваемых землях в растениеводстве при преобладающей (наиболее типичной) в округе системе севооборотов. Возможность перевода в другие категории земель не рассматривается.
- Если в хозяйстве реализуется не вся продукция, следует придерживаться допущений, что вся продукция должна быть реализована по рыночным оптовым ценам, поскольку продуктивность земель, влияющая на результат оценки, не зависит от дальнейшего использования полученной сельскохозяйственной продукции.
- Если отсутствует информация, позволяющая считать иначе, 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 оцениваемым.

6.2. Определение стоимости земельного участка под пашню методом капитализации дохода (земельной ренты)

Считается, что земля в виде сельхозугодий должна использоваться неограниченный период. Поэтому

$$C_{зу} = \frac{P_{зу}}{K_k} \times S, \quad (3)$$

где

$C_{зу}$ – рыночная стоимость земельного участка, рублей;

$P_{зу}$ – земельная рента, образующаяся при ведении на участке сельскохозяйственного производства (часть чистого операционного дохода, приходящаяся на землю) или от сдачи участка в аренду (за вычетом земельного налога), рублей/га;

K_k – ставка капитализации (ставка текущей доходности);

S – площадь земельного участка, га.

6.3. Определение ставки капитализации

При оценке пашни ставку капитализации можно определить:

- методом рыночной экстракции;
- с помощью данных исследований аналитиков рынка (справочники оценщика недвижимости, иные источники);
- методом расчетных моделей.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Вариант 1. Метод рыночной экстракции, основанный на определении ставки капитализации с использованием данных о рыночных арендных ставках и ценах:

$$K_{\text{к ар}} = \left(\prod_{i=1}^n \frac{A_{pi}}{C_{zy i}} \right)^{1/n}, \quad (4)$$

где

$K_{\text{к ар}}$ - ставка капитализации для арендной платы (коэффициент аренды);

A_{pi} – величина рыночной арендной ставки i -го земельного участка из зоны расположения объекта оценки, скорректированная на величину затрат по уплате земельного налога (рублей/га/год);

$C_{zy i}$ – рыночная стоимость (цена) того же земельного участка (пашни) из зоны расположения Объекта оценки (рублей/га);

n — количество земельных участков в выборке.

Для определения дохода необходимо собрать данные об арендных ставках за пользование земельными участками под пашней, аналогичными по качеству. При этом можно использовать данные о рыночных ставках арендной платы, формируемые на вторичном рынке, и итоги аукционов по предоставлению земель под пашню в аренду, проводимые муниципальными образованиями. Ставки арендной платы, установленные органами власти по принятым ими методикам, в расчетах не используются как не соответствующие рыночным значениям (такие ставки могут быть выше и ниже рыночного уровня).

Примеры определения ставки капитализации, в том числе, и методом рыночной экстракции приведены в Приложении 5.

Значение ставки капитализации, полученной методом рыночной экстракции с использованием варианта 1, применимо, когда расчет рыночной стоимости объекта оценки производится на базе капитализации земельной ренты от арендных платежей.

Вариант 2. Если в качестве базы для расчета ставки капитализации используется относящаяся к земле часть чистого операционного дохода от ведения сельскохозяйственного производства (за вычетом вознаграждения предпринимателя), формула для расчета ставки капитализации имеет вид:

$$K_{k \text{ од}} = \left(\prod_{p=1}^m \frac{P_{зуп}}{C_{зуп}} \right)^{1/m}, \quad (5)$$

где

$K_{k \text{ од}}$ — ставка капитализации;

$P_{зуп}$ — земельная рента от ведения сельскохозяйственного производства, на p -м земельном участке, рублей/га;

$C_{зуп}$ — рыночная стоимость (цена) p -го земельного участка, рублей;

m — количество земельных участков в выборке.

Значение ставки капитализации, полученной методом рыночной экстракции с использованием варианта 2, применимо, когда расчет рыночной стоимости объекта оценки производится на базе капитализации земельной ренты от ведения сельскохозяйственного производства.

Применение метода рыночной экстракции с использованием формул (4) и (5) может осложниться 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 ставки капитализации методом рыночной экстракции являются:

- наличие на рынке информации о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в один временной период;
- наличие информации о величине чистого операционного дохода, получаемого сельхозпроизводителями данного района при применении научно обоснованных севооборотов, с соблюдением технологии возделывания сельскохозяйственных культур;
- наличие информации о величине вознаграждения предпринимателя.

При невозможности получения ставки капитализации (коэффициента аренды) методом рыночной экстракции допускается капитализация дохода по расчетным моделям с конструированием значения ставки капитализации согласно п.23е ФСО №7 «Оценка недвижимости», а также с использованием справочных данных, не противоречащих результатам анализа рассматриваемого рынка.

Определение ставки капитализации с помощью данных аналитиков рынка

При использовании данных о величине ставки капитализации из публикаций, бюллетеней аналитических компаний или специализированных справочников оценщика в отчете необходимо приводить данные, однозначно свидетельствующие о виде дохода, для которого получена ставка капитализации (ставка текущей доходности, коэффициент аренды), включая, в том числе, учет налогов.

Определение ставки капитализации по расчетным моделям

Если в качестве базы для расчета стоимости земельного участка используется чистый операционный доход от ведения сельскохозяйственного производства (за вычетом вознаграждения предпринимателя), можно использовать ставку капитализации, сконструированную на основе известных ставок конечной доходности (ставок дисконтирования) и прогнозируемых долгосрочных темпов роста доходов, либо методом кумулятивного построения.

Для определения ставки капитализации по известной ставке конечной доходности (ставке дисконтирования) последняя должна быть уменьшена на величину предполагаемого среднегодового темпа роста дохода, приходящегося на землю:

$$K = Y - g, \text{ (6)}$$

где

K – ставка капитализации;

Y – ставка конечной доходности (дисконтирования), определяющая доходность инвестиций в бизнес по производству сельскохозяйственной продукции, ведущийся на оцениваемом или аналогичных ЗУ;

g – прогнозируемый долгосрочный темп роста доходов от сельскохозяйственного производства на пахотных землях.

Кумулятивное построение ставки капитализации не является наилучшей практикой оценки и допускается в порядке исключения при отсутствии иных возможностей определения ставки капитализации.

6.4. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты, получаемой от сдачи участка в аренду

Подставляя полученные значения $P_{зy}$, S , $K_{к ар}$ в формулу, получаем значение стоимости $C_{зy}$ оцениваемого земельного участка:

$$C_{зy} = \frac{P_{зy}}{K_{к ар}} \times S, \quad (7)$$

где

$C_{зy}$ – рыночная стоимость ЗУ, рублей;

$P_{зy}$ – земельная рента от аренды, рублей/га;

$K_{к ар}$ – ставка капитализации (коэффициент аренды);

S – площадь земельного участка, га.

6.5. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты от ведения на участке сельскохозяйственного производства (возделывания сельскохозяйственных культур)

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, уменьшенная на вознаграждение предпринимателя. Величина годовой земельной ренты обычно устанавливается из расчета на 1 гектар.

Для расчета величины чистого операционного дохода, получаемого от каждой выбранной сельскохозяйственной культуры, может быть использовано следующее выражение:

$$D_{зy i} = VD_i - Z_i, \quad (8)$$

где

$D_{зy i}$ — чистый операционный доход от i -й выбранной сельскохозяйственной культуры, рублей/га;

VD_i - валовой доход от реализации i -й выбранной сельскохозяйственной культуры, рублей/га;

Z_i — совокупные затраты на производство и реализацию i -й выбранной сельскохозяйственной культуры⁶ и уплату налогов, рублей/га.

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) за вычетом вознаграждения предпринимателя. 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 периоду севооборота:

$$P_{zy} = \frac{\sum_{i=1}^n D_{zyi}}{n} - Bn, (9)$$

где

P_{zy} — земельная рента (часть чистого операционного дохода, относящегося к земле);

n - количество полей с учетом пара (равнозначно количеству лет в типовом севообороте);

Bn — вознаграждение предпринимателя.

Чистый операционный доход может быть рассчитан с помощью данных о рентабельности отрасли растениеводства в конкретном регионе (при их наличии).

Пример расчета чистого операционного дохода представлен в Приложении 6.

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

Оценка пахотных угодий (пашни) производится исходя из неистощительного и наиболее эффективного использования, с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории. 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 являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

В качестве консолидированных источников данных можно использовать:

- проекты внутрихозяйственного землеустройства, данные Минсельхоза и районных управлений сельского хозяйства;

⁶ Включая отчисления на восстановление амортизируемых компонентов с/х производства

- данные о структуре посевных площадей по агроклиматическим зонам (Справочник агроклиматического зонирования);
- базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований (например статистические данные областных и региональных администраций, Федеральной службы государственной статистики⁷);
- научную литературу («Основы технологии сельскохозяйственного производства. Земледелие и растениеводство. Под ред. В.С. Никляева. — М.: «Былина», 2000. — 555 с»; «Земледелие. Учебник для вузов / Г.И. Баздырев, В.Г. Лошаков, А.И. Пупонин и др. — М.: Издательство «Колос», 2000. — 551 с.»); статью «Полевые севообороты», проект UniversityAgro.ru (<https://universityagro.ru>) и др.)

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

6.5.2. Определение величины валового дохода

Валовой доход определяется на основе показателя средней многолетней урожайности сельскохозяйственных культур, сложившейся в типичных хозяйствах на почвах аналогичного качества при применении наиболее распространенной агротехники 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 силоса 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;
- данные о рыночных ценах реализации побочной продукции.

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

⁷ Федеральная служба государственной статистики, <http://www.gks.ru>.

$$ВД_i = Y_i \times C_{ци}, (10)$$

где

Y_i — средняя многолетняя урожайность i -й сельскохозяйственной культуры за последние n лет в расчете на единицу общей площади ЗУ, ц/га;

$C_{ци}$ — средняя рыночная цена реализации i -й сельскохозяйственной культуры без учета НДС, рублей/ц.

Аналогично определяется доход от реализации побочной продукции.

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 5 лет и более. При этом в расчет принимаются и годы, когда урожай не был получен вследствие его полной гибели, а также количество культур, включенных в севооборот.

Средняя многолетняя урожайность сельскохозяйственной культуры рассчитывается по формуле:

$$Y_i = \frac{\sum_{j=1}^n Y_{ij}}{m}, (11)$$

где

Y_i — средняя урожайность i -й сельскохозяйственной культуры за последние m лет, ц/га;

Y_{ij} — урожайность i -й сельскохозяйственной культуры в j -м году в расчете на единицу общей площади ЗУ, ц/га;

m — количество лет.

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 хозяйства⁸ (региональные отделения), Федеральная служба государственной статистики, Единая межведомственная информационно-статистическая система (<http://www.fedstat.ru>)).

Возможно использование иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

⁸ Отраслевая информация Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, <https://mcx.gov.ru/>

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

Определение рыночных цен выбранных сельскохозяйственных культур

Цены реализации сельскохозяйственных культур берутся в период сбора урожая. В этом случае высокие цены реализации (в случае, если год оказался неурожайным) и низкие цены реализации (в случае высокого урожая) нивелируют друг друга.

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. При этом следует скорректировать эти оптовые цены на отраслевую инфляцию (индекс удорожания соответствующей культуры).

При отсутствии данных по отраслевой инфляции допускается корректировка по индексу цен потребительской корзины.

Ориентировочный период сбора урожая основных сельскохозяйственных культур в Московском регионе указан в следующей таблице.

Таблица 1 Ориентировочный период сбора урожая

Группа сельскохозяйственных культур	Сельскохозяйственная культура	Период сбора урожая (на примере Московской области)*
Зерновые культуры	Пшеница	Июль — сентябрь
	Ячмень	Август — сентябрь
	Овес	
	Рожь	Июль — август
	Просо	
	Кукуруза	Август — сентябрь
	Полба	
Псевдозерновые культуры	Гречиха	Июль — август
	Киноа	
	Кунжут	
Паслен	Картофель	Июль — август
Астровые	Подсолнечник	
Льновые	Лен	Сентябрь — октябрь
Технические культуры	Сахарная свекла (свекловица)	

* В других регионах периоды сбора могут отличаться от указанных в Таблице 1.

Цены реализации сельскохозяйственных культур берутся не за один год, а за последние 5 лет и более, аналогично тому, как определяется урожайность.

6.5.3. Определение величины затрат

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

$$Z_i = \sum_{l=1}^p Z_{il}, (12)$$

где

Z_i – затраты на производство и реализацию i -той сельскохозяйственной культуры, рублей/га;

Z_{il} – затраты на производство и реализацию i -той сельскохозяйственной культуры по параметру l , рублей/га;

p – количество статей затрат.

Общие затраты на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т. п. в натуральном выражении.

При наличии иных данных о затратах, например, об уровне рентабельности в разрезе культур, допускается использование этих данных. В составе затрат должны быть учтены капиталовложения в поддержание урожайности и амортизационные отчисления на восстановление изнашиваемых компонентов, а также налоги и затраты на реализацию произведенной сельскохозяйственной продукции.

Источниками получения информации о затратах могут быть:

- фактические данные хозяйствующего субъекта;
- статистические данные территориальных органов Федеральной службы государственной статистики в субъектах Российской Федерации; областных и региональных администраций; Министерства сельского хозяйства Российской Федерации;
- программный комплекс «Агроплан»;
- технологические карты⁹.

⁹ Технологические карты включают весь объем затрат, связанных с возделыванием культуры: стоимость семян и удобрений, ГСМ и энергоносителей, фонд оплаты труда, амортизацию и ремонт с/х техники.

6.5.4. Определение размера вознаграждения предпринимателя

Основными факторами производства являются земля, труд, капитал и предпринимательская способность. В общем виде распределение дохода между собственником земельного участка - арендодателем и предпринимателем - арендатором осуществляется не в равных долях, а соразмерно рискам, которые несет каждый из них. Если собственник земельного участка является одновременно и предпринимателем, часть дохода также должна быть отнесена на вознаграждение его предпринимательских способностей.

Определение численных показателей распределения дохода от сельхозпроизводства является отдельным методическим вопросом, который не рассматривается в данных МР и до его разрешения и внесения изменений в данные МР остается на профессиональное усмотрение оценщика.

6.5.5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом прямой капитализации земельной ренты от севооборота

Подставляя полученные значения $P_{зу}$, S , K_k в формулу, получаем значение стоимости $C_{зу}$ оцениваемого земельного участка:

$$C_{зу} = \frac{P_{зу}}{K_k} \times S, (13)$$

где

$C_{зу}$ – рыночная стоимость ЗУ, рублей;

$P_{зу}$ – земельная рента (часть чистого операционного дохода от севооборота, приходящаяся на землю), рублей/га;

K_k – ставка капитализации для дохода от севооборота;

S – площадь земельного участка, га.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков для сельскохозяйственного использования (в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)
(с изменениями на 23 июня 2022 года)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
<p align="center">В скобках указаны иные равнозначные наименования.</p> <p>Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное. (Примечание в редакции, введенной в действие с 13 августа 2022 года <u>приказом Росреестра от 23 июня 2022 года N П/0246</u>. - См.предыдущую редакцию)</p> <p>Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.</p>		
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной	1.3

	с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях	1.5.1
(Строка дополнительно включена с 8 октября 2021 года приказом Росреестра от 16 сентября 2021 года N П/0414)		
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки	1.9

	продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения	1.17

	рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Сенокосение	Косение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20

Пример расчета поправки на агроклиматический потенциал

В пространственном отношении на территории Самарской области можно выделить южную, центральную и северную агроклиматические зоны, отличающиеся ценностью сельскохозяйственных земель.¹⁰

Северная зона включает территорию восьми муниципальных районов: Елховского, Исакинского, Камышлинского, Клявлинского, Кошкинского, Сергиевского, Челновершинского, Шенталинского. Это зона повышенного увлажнения со среднегодовым количеством осадков 430-550 мм и среднегодовой температурой воздуха +3°. Биоклиматический потенциал продуктивности пашни северной зоны по зерновым культурам – 29,9 ц/га.

В состав центральной зоны входят Безенчукский, Борский, Богатовский, Волжский, Кинельский, Кинель-Черкасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский и Шигонский районы. Среднегодовое количество осадков - 350-506 мм, среднегодовая температура воздуха – 4,0-4,4°. Биоклиматический потенциал продуктивности пашни северной зоны по зерновым культурам – 24,7 ц/га.

Южная зона – это территория шести муниципальных районов: Алексеевского, Большеглушицкого, Большечерниговского, Красноармейского, Нефтегорского, Пестравского, Хворостянского. Среднегодовое количество осадков - 350-360 мм. Среднегодовая температура воздуха – 4,6°. Биоклиматический потенциал по урожайности зерновых культур на 35% ниже, чем в северной агроэкономической зоне (22,1 ц/га).

Таблица 2 Агроэкономические зоны Самарской области

Зона	Муниципальные районы	Агроклиматический потенциал продуктивности пашни по зерновым культурам, ц/га
Северная (лесная)	Елховский, Исакинский, Камышлинский, Клявлинский, Кошкинский, Сергиевский, Челно-Вершинский, Шенталинский	29,9
Центральная (переходная, лесостепная)	Безенчукский, Богатовский, Борский, Волжский, Кинельский, Кинель-Черкасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский, Шигонский	24,7
Южная (степная)	Алексеевский, Большеглушицкий, Большечерниговский, Красноармейский, Нефтегорский, Пестравский, Хворостянский	22,1

Оцениваемый участок и объекты-аналоги расположены в разных агроклиматических зонах. Расчет поправки приведен ниже.

¹⁰ Некрасов Р. В. Пространственный аспект развития АПК Самарской области. Альманах современной науки и образования, № 3 (22) 2009, стр.125-129.

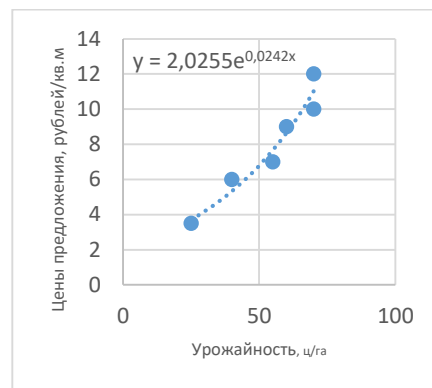
Таблица 3 Расчет поправки на агроклиматический потенциал

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение оцениваемого объекта	Иса克林ский район, с/п Б.Микушино	Кинельский район, к-з им.Кирова	Кинель-Черкасский район, Большевик	Борский район	Кинель-Черкасский район, Большевик	Кинель-Черкасский район, Большевик
Агроклиматическая зона	Северная	Центральная	Центральная	Центральная	Центральная	Центральная
Агроклиматический потенциал продуктивности пашни по зерновым культурам, ц/га	29,9	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7
Поправка, %		21,05%	21,05%	21,05%	21,05%	21,05%

Пример расчета поправки на почвенно-климатические условия с помощью косвенных показателей (через урожайность наиболее распространенной сельскохозяйственной культуры)

Таблица 4 Пример расчета с построением экспоненциальной зависимости

Тип	Район	Урожайность, ц/га	Цены предложения, рублей/кв.м	Стоимость объекта оценки, рублей/кв.м
Объект	Кореновский	70		11,02*
Аналог 1	Абинский	60	9	
Аналог 2	Северский	55	7	
Аналог 3	Крыловский	40	6	
Аналог 4	Тихорецкий	25	3,5	
Аналог 5	Кореновский	70	10	
Аналог 6	Кореновский	70	12	



**оценка по экспоненциальной зависимости*

Таблица 5 Пример расчета с использованием значений корректирующих коэффициентов из Справочника оценщика под редакцией Л.А.Лейфера

Тип	Район	Урожайность, ц/га	Агроклиматические условия	Цены предложения, рублей/кв.м	Коэффициент по Справочнику	Размер поправки, %	Скорректированные цены предложений, рублей/кв.м	Стоимость объекта оценки, Рублей/кв.м
Объект	Кореновский	70	Наилучшие	-				9,9
Аналог 1	Абинский	60	Средние	9	0,78	28%	11,5	
Аналог 2	Северский	55	Средние	7	0,78	28%	9	
Аналог 3	Крыловский	40	Худшие	6	0,62	61%	9,7	
Аналог 4	Тихорецкий	25	Худшие	3,5	0,50	100%	7	
Аналог 5	Кореновский	70	Наилучшие	10	1	0%	10	
Аналог 6	Кореновский	70	Наилучшие	12	1	0%	12	

Из данного примера видно, что Аналоги 3 и 4 не желательно использовать в качестве объектов-аналогов в силу значительной величины поправок на урожайность.

Исключив Аналоги 3 и 4 из расчета, получим следующие значения стоимости оцениваемого земельного участка:

- при проведении расчетов с *построением экспоненциальной зависимости*:

Таблица 6

Тип	Район	Урожайность, ц/га	Цены предложения, рублей/кв.м	Стоимость объекта оценки, рублей/кв.м
Объект	Кореновский	70		11,09
Аналог 1	Абинский	60	9	
Аналог 2	Северский	55	7	

СПОД РОО 03-18-2023

Тип	Район	Урожайность, ц/га	Цены предложения, рублей/кв.м	Стоимость объекта оценки, рублей/кв.м
Аналог 5	Кореновский	70	10	
Аналог б	Кореновский	70	12	

- при проведении расчетов с использованием значений корректирующих коэффициентов из Справочника оценщика под редакцией Л.А.Лейфера:

Таблица 7

Тип	Район	Урожайность, ц/га	Агроклиматические условия	Цены предложения, рублей/кв.м	Коэффициент по Справочнику	Размер поправки, %	Скорректированные цены предложений, рублей/кв.м	Стоимость объекта оценки. Рублей/кв.м
Объект	Кореновский	70	Наилучшие	-				10,6
Аналог 1	Абинский	60	Средние	9	0,78	28%	11,5	
Аналог 2	Северский	55	Средние	7	0,78	28%	9	
Аналог 5	Кореновский	70	Наилучшие	10	1	0%	10	
Аналог б	Кореновский	70	Наилучшие	12	1	0%	12	

Классификация почв по степени смытости (по Заславскому М.Н.)

Таблица 8

Категории почв по степени смытости	Потеря запасов гумуса (относительно запасов гумуса в несмытой почве), %
Слабо смытые	10-20
Средне смытые	20-50
Сильно смытые	50-70
Очень сильно смытые	Более 70

Примеры определения ставки капитализации (числовые значения условны)

Пример 1

Величина арендных платежей за каждый из 5 аналогичных ЗУ в рассматриваемом районе составляет 1800, 1900, 2000, 2100 и 2200 рублей/га в год.

Земельный налог равен 100 рублей/га в год.

Удельные цены указанных земельных участков под пашню составляют 38 000, 36 000, 40000, 45 000 и 42 000 рублей/га соответственно.

Ставки текущей доходности при этом составляют: $(1800-100)/38000 = 4,47\%$; $(1900-100)/36000 = 5,00\%$; $(2000-100)/40000 = 4,75\%$; $(2100-100)/45000 = 4,44\%$; $(2200-100)/42000 = 5,00\%$;

Таким образом, $K_k = (0,0447*0,05*0,0475*0,044*0,05)^{0,2} = 0,0473 = 4,73\%$.

Примечание: Данная ставка капитализации в последующем может быть использована для определения рыночной стоимости земельного участка только в том случае, когда капитализируются доходы от арендной платы.

Пример 2

Чистый операционный доход от типичного севооборота, характерного для рассматриваемого района, за вычетом вознаграждения предпринимателя, для 5 отобранных аналогичных земельных участков составляет: 7400, 7600, 8000, 8400, 8600 рублей/га в год.

Рыночные цены земельных участков под пашню составляют, соответственно 32000, 37000, 40000, 43000, 47000 рублей/га.

Ставки текущей доходности при этом составляют: $7400/32000 = 23,1\%$; $7600/37000 = 20,5\%$; $8000/40000 = 20,0\%$; $8400/43000 = 19,5\%$; $8600/47000 = 18,3\%$;

Таким образом, $K_k = (0,231*0,205*0,20*0,195*0,183)^{0,2} = 0,202 = 20,2\%$.

Пример 3

Участок сдан в аренду по ставке 1800 рублей/га в год.

Земельный налог, уплачиваемый арендодателем, составляет 90 рублей/га в год.

Ставка капитализации для аренды, определенная методом рыночной экстракции, составляет 4,75%.

Таким образом, стоимость земельного участка равна:

$$C_{зу} = (1800-90)/0,0475 = 36000 \text{ рублей/га}$$

Пример 4

Доход от семипольного севооборота, включающего подсолнечник, пар, озимые, ячмень, яровую пшеницу, гречиху, горох, за вычетом вознаграждения предпринимателя, составляет 7500 рублей/га в год.

Ставка капитализации для земельной ренты от ведения с/х производства, определенная методом рыночной экстракции, составляет 20%.

Таким образом, стоимость земельного участка равна:

$$C_{зу} = 7500/0,20 = 37\,500 \text{ рублей/га}$$

Пример расчета чистого операционного дохода от ведения сельскохозяйственного производства (рублей/га)

Таблица 9

№ поля в севообороте	Наименование с/х культуры	Средняя многолетняя урожайность, ц/га	Цена реализации (без НДС*), рублей/ц	Валовой доход, рублей/га	Затраты, руб/га	Прибыль до налогообложения, руб/га	ЕСХН, руб/га (6%)**	ЧОД, руб/га
1	Озимая пшеница	18,4	1100	20240	7789	12451	747	11 704
2	Яровая пшеница	14,4	1100	15840	6366	9474	568	8 906
3	Однолетние травы на сено	12,5	460	5750	3322	2428	146	2 282
4	Озимая пшеница	18,4	1100	20240	7789	12451	747	11 704
5	Ячмень	14,5	1020	14790	6366	8424	505	7 919
6	Подсолнечник	10,9	1900	20710	6667	14043	843	13 200
7	Пар	0	0	0	6098	-6098	0	-6 098
	Итого по севообороту	x	x			x	x	7 088
<p>*При реализации продовольственных товаров, в том числе зерна и маслосемян, ставка НДС составляет 10% (пп.1 п.2 ст.164 НК РФ).</p> <p>**Максимальная ставка налога ЕСХН — 6%. Законы субъектов РФ могут уменьшить её до 0%.К примеру, в Челябинской области ставка ЕСХН до конца 2024 года равна 3%.</p>								