

УДК 332.63

**ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ  
ЗЕМЕЛЬ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

**Минат В.Н.**

*Рязанский государственный агротехнологический университет имени П.А. Костычева*

В статье рассмотрены теоретические вопросы оценки земель сельскохозяйственного назначения и проведена оценка пашни сельскохозяйственного предприятия доходным подходом. Для расчета оценочной стоимости земельных участков применяется метод капитализации ренты. Рента определяется как особый доход, поступающий собственнику земли при распределении общественного продукта. Оценка сельскохозяйственных земель проводится методом капитализации земельной ренты, расчет которой базируется на данных по возделыванию сельскохозяйственных культур.

**Ключевые слова:** оценка, рента, земли сельскохозяйственного назначения, пашня, доходный подход, метод капитализации, урожайность, совокупный почвенный балл, бонитировка, Рязанская область.

**VALUATION OF AGRICULTURAL LAND  
WITH A REVENUE APPROACH**

**Minat V.N.**

*Ryazan State Agrotechnological University named after P.A. Kostychev*

In the article theoretical questions of an assessment of lands of agricultural purpose are considered and an assessment of arable land of the agricultural enterprise by the profitable approach is carried out. To calculate the valuation of value of land plots the method of capitalization of rents. Rent is defined as the special income received by the owner of the land in the distribution of the social product. The evaluation of agricultural lands is carried out by the method of capitalization of land rent, the calculation of which is based on data on the cultivation of crops.

**Key words:** assessment, rent, agricultural land, arable land, the income approach, the capitalization, yield, total soil score, appraisal, Ryazan oblast.

---

Одной из основных проблем сельского хозяйства является недостаточно эффективное использование имеющихся в наличии земельных ресурсов. Важнейшим фактором эффективного управления и применения земельного потенциала служит методически корректное определение цены земельных участков, что обеспечивает установку рационально обоснованного размера платежа за землю. Результаты оценочной деятельности применимы в анализах и сравнениях результатов деятельности предприятий, которые связаны с использованием земельных участков как средств производства. От качества и уровня использования земель напрямую зависит результативность сельскохозяйственного производства.

Экономическая оценка земли отражает сравнительную ее ценность как особого вида средства производства в системе агропромышленного комплекса, в соответствии с условиями определенных природно-экономических районов. В основе экономической оценки находятся те или иные отличия в качестве почв и природные, экономические

условия производств [1, 4]. Рыночная стоимость сельскохозяйственных земель определяется на основании оценок входящих в состав сельскохозяйственных угодий, а также участков под зданиями для производства, хранения и первичной переработки продукции сельского хозяйства [3, 12].

Основные особенности, учитываемые при проведении оценочных работ по определению рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий [9, 10]:

- важность поддержания плодородия почв с помощью применений определенных агротехник и соблюдения требований к способам осуществления производства (например, соблюдения норм выпаса, организация соответствующей системы севооборотов сельскохозяйственных культур, внесения требуемого объема удобрений), оставление земель под паром, посадка защитных лесополос и т.д. [5];
- зависимость структур сельскохозяйственных угодий от физико-географических характеристик той или иной территории (почвенных, гидрологических, геоморфологических, климатических и других особенностей);
- высокий уровень рисков ведения производства в АПК, которые связаны с наличием природных факторов и рядом других обстоятельств (пример ранние заморозки и снегопад, засуха, наводнение, другие стихийные бедствия);
- значительное влияние на величину дохода, получаемого от сельскохозяйственного производства, колебаний цен на продукцию предприятия, ГСМ, технику и оборудование;
- наличие сезонных колебаний в сельскохозяйственном производстве и ценах на рынке продукции;
- диспаритет цен на сельскохозяйственную продукцию и результаты промышленного производства;
- недостаточный оборот сельскохозяйственных земель;
- незначительные крупные инвестиции в сельское хозяйство;
- низкая плотность населения в сельской местности.

Цель исследования - обосновать целесообразность применения доходного подхода к оценке сельскохозяйственных угодий и подтвердить это конкретным практическим примером.

#### **Объекты и методы исследования**

Объектом настоящего исследования являются земли ООО «Можары» находящиеся в западной части Сараевского района Рязанской области РФ, расположены на расстоянии 25 км от районного центра.

Климат на территории организации – умеренно-континентальный. На его формирование влияют как географическая широта (от которой зависит количество поступающей солнечной радиации), так и циркуляция воздушных масс.

Для территории предприятия характерен общий перенос воздушных масс с запада на восток. Воздух с Северного Ледовитого океана проникает реже. Зимой он обуславливает ясную морозную погоду, летом его влияние ощущается слабо – он быстро трансформируется в континентальный умеренный воздух. Рельеф территории, которая принадлежит предприятию, преимущественно равнинный. Данный фактор позволяет осуществлять широкую механизацию основных работ. ООО «Можары» расположено на границах 2-х зон, а именно лесной и лесостепной.

Среднегодовая температура воздуха составляет + 4<sup>0</sup>С. Среднемесячная температура самого теплого месяца, июля: + 20<sup>0</sup>С. Средняя температура января составляет – 10<sup>0</sup>С. Максимальная температура, зафиксированная в с. Можары: +40<sup>0</sup>С, минимальная: –43<sup>0</sup>С. В течение года осадки распределяются неравномерно.

Для осуществления оценки в пределах участка сельскохозяйственного назначения можно выделить следующие [2, 7]:

- сельскохозяйственные угодья (сенокосы, пастбища, пашня, залежь и многолетние насаждения);
- земли под зданиями, строениями, сооружениями, которые используются для производства, хранения и первичной переработки продукции АПК;
- земли под внутрихозяйственными дорогами, древесно-кустарниковой растительностью для защиты земель, коммуникациями, замкнутые водоемы.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, применимые для предпринимательской деятельности, оценивают, обычно, с помощью метода сравнения продаж или метода капитализации ренты.

При применении методики сравнения продаж и методики капитализации земельной ренты среди основных факторов стоимости необходимо учитывать как плодородие земли, так и влияние экологических факторов. Основные факторы, которые определяют плодородие земельного участка [7]:

- качественные характеристики почвенного слоя, а именно влагообеспеченность, аэрация, содержание питательных веществ, механический состав, структурный состав, кислотность и др.,
- микроклимат;
- рельеф.

Земельная рента представляет собой разности между валовым доходом и издержками на ведение производства с учетом возможности получения прибыли.

Валовой доход на 1 земельной рассчитывается произведением нормативной урожайности сельскохозяйственных культур на их рыночную цену [8].

Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур зависит от плодородия земельного участка, измеряемого в баллах бонитета [11].

Выбор основных и сопутствующих культур, по которым осуществляют расчеты земельной ренты, проводят в соответствии с набором сельскохозяйственных культур, которые являются типичными или традиционно возделываемыми в местах нахождения того или иного земельного участка. В этом случае основными критериями подбора культур и их возможного чередования служат обеспечение наибольшего дохода и сохранность плодородия [6].

При расчетах валового дохода с распаханых участков может учитываться и возможность получения нескольких урожаев за один сезон по овощной продукции.

### **Результаты и их обсуждение**

Проведем оценку пахотных угодий хозяйства методом капитализации ренты (таблица 1). Она будет осуществляться в несколько этапов.

Таблица 1

## Характеристика почв в ООО «Можары», для пашни

№ п/п	Наименование почв, входящих в группу	Механический состав почв	Почво-образующие породы	Совокупный почвенный балл (СПБ)	Площадь, (П), га
1	Черноземы оподзоленные малогумусные среднемощные, черноземы выщелочные малогумусные, среднемощные	Тяжело -суглинистый	Моренные, покровные, лессовидные суглинки	83	1720
2	Черноземы оподзоленные среднегумусные среднемощные, черноземы выщелочные среднегумусные среднемощные	Тяжело -суглинистый	Моренные, покровные, лессовидные суглинки	90	1578
3	Черноземы выщелочные, малогумусные среднесмытые	Тяжело -суглинистый	Моренные, покровные, лессовидные суглинки	48	467
4	Лугово-черноземные	Тяжело -суглинистый	Моренные, покровные, лессовидные суглинки	78	372
5	Черноземы оподзоленные среднегумусные мощные, черноземы выщелочные среднегумусные мощные, черноземы типичные среднегумусные	Тяжело -суглинистый	Моренные, покровные и лессовидные суглинки	96	138
6	Дерново - средне, сильноподзолистые (в том числе засоренные камнями)	Песчаный и супесчаный	Моренные, покровные суглинки, глины, двучленные отложения	29	121
7	Черноземы луговые среднегумусные среднемощные и мощные	Тяжело -суглинистый	Моренные, покровные, лессовидные суглинки	68	64
8	Аллювиальные зернистые дерново - глееватые; слоистые дерново - глееватые; дерново - глееватые	Тяжело, средне -суглинистый	Аллювиальные отложения	56	26
9	Аллювиальные дерновые зернистые, дерновые, дерновые карбонатные	Тяжело -суглинистый	Аллювиальные отложения	72	11
10	Дерново-слабо, средне, сильноподзолистые глееватые	Легко, средне -суглинистый	Моренные, покровные суглинки, глины	29	4

11	Дерновоподзолистые глееватые; дерново-глееватые; светлосерые лесные глееватые, светло - серые лесные оподзоленные глееватые; торфяно и торфянистоподзолистые глеевые	Легко, средне, тяжело -суглинистый	Моренные, покровные суглинки, глины	20	4
12	Луговые среднегумусные среднеспособные, черноземно влажно-луговые; темно серые лесные глеевые, темно серые лесные оподзоленные глеевые	Легко, средне, тяжело -суглинистый	Моренные, покровные суглинки	47	3
13	Аллювиальные глеевые, болотные всех видов	Механический состав всех видов	Аллювиальные отложения	41	2
14	Дерново - глеевые; серые лесные глеевые; болотные низинные и переходные	Легко, средне, тяжело -суглинистый	Моренные, покровные, делювиальные суглинки	31	1
Всего	X	X	X	X	4511

1 этап. Установили, какие группы почв есть на предприятии и их площади. Почвы глинистого механического состава объединили с почвами тяжелосуглинистого механического состава. Слабо эродированные и слабокаменистые почвы сгруппировали с почвами, на которых отсутствуют эрозия и камни. После рассчитывается средневзвешенное значение совокупного почвенного балла распаханых земель по следующей формуле:

$$\text{СПБ ср. пашни} = (\text{СПБ}_1 * \text{П}_1 + \dots + \text{СПБ}_n * \text{П}_n) / \text{П общ.},$$

где СПБ ср.пашни - значение среднего совокупного почвенного балла;

$\text{П}_{1,2,\dots,n}$  – площади под каждой из групп;

$\text{СПБ}_{1,2,\dots,n}$  - почвенный балл соответствующей группы почв;

$\text{П общ.}$ - общая площадь распаханых земель.

СПБ по распаханым землям ООО «Можары» составил 80. Он требуется для оценок стоимостей тех или иных земельных участков.

2 этап: определение нормативной урожайности по всем основным с.-х. культурам, которые выращиваются в хозяйстве.

Планирование урожайности осуществляют следующими способами:

1) урожайность планируем в соответствии с ресурсным потенциалом.  
2) с учетом среднего уровня урожайности за 5 последних лет, который достигнут на предприятии.

3) урожайность культур определяем на основе сведений плана производственно-финансовой деятельности организации на предстоящий год.

3 этап: материальные затраты рассчитываем на основе технологических карт, или берем затраты по сельскохозяйственным культурам в соответствующем году.

4 этап: земельную ренту рассчитываем как разницу валового дохода и затрат на сельскохозяйственное производство. Валовой доход с 1 гектара кормовых культур рассчитываем умножением нормальной урожайности (в центнерах), коэффициентов питательности кормов и рыночных цен на овес. Валовой доход (или стоимость продукции с

одного гектара) определяем для единицы площади участка земли произведением нормативной урожайности сельскохозяйственных культур на их рыночную цену. Цены реализации берутся в среднем по региону.

5 этап: определяем размеры земельной ренты исходя из структур площадей посевов, в качестве которой берем структуру посевов, полученную в результате оптимизации сельскохозяйственного производства.

Размер ренты 1 гектара земельного участка рассчитываем по ниже представленной формуле:

$$P_{\text{ср.}} = (P_1 * D_1 + \dots + P_n * D_n) / 100,$$

где  $P_{\text{ср}}$  - средний размер ренты с земельного участка в соответствии с оптимизированной структуры посевных площадей, руб./га;

$D_1, D_n$  - доля сельскохозяйственных культур в структуре посевной площади, в %;

$P_1, P_n$  - рента с 1 гектара сельскохозяйственных культур, руб./га.

$$P_{\text{ср.}} = 2034 \text{ руб. с одного гектара}$$

6 этап: годовая величина рентного дохода, преобразованная в расчетную стоимость земли при помощи метода прямой капитализации по следующей формуле:

$$C_{\text{пашни ср.}} = P_{\text{ср.}} / СК,$$

где  $C_{\text{пашни ср.}}$  - средняя стоимость 1 га пашни предприятия,

СК - ставка капитализации для участка, представляет собой коэффициент, который представляет собой зависимость земельной ренты ( $P$ ) и текущей стоимости ( $ТС$ ) объекта.

$$ТС = P / СК.$$

Наиболее надежным путем определения величины ставки капитализации является сравнение данных по продажам.

Если развитый рынок недвижимости отсутствует, то ставку капитализации возможно определить как сумму отдельных составляющих. Особенностью ставки капитализации, применяемой при оценке земли, служит то, что она не включает в себя нормы по возмещению капитала.

$$СК = НП + НР + НЛ + ИМ,$$

где НЛ – надбавка за низкую ликвидность объекта недвижимости: 3%;

НП - безрисковая норма прибыли или ставка депозитного вклада: 8%;

НР – надбавка за дополнительный риск, который соответствует вложению в данный актив: 4%;

ИМ – расходы на инвестиционный менеджмент: 2%.

$$СК = 3 + 8 + 4 + 2 = 17\%.$$

Тогда стоимость одного гектара пашни составит:  $(2034,0 / 17) * 100 = 11965$  рублей.

Расчетная стоимость всей пашни предприятия:  $11965 * 4511 = 53$  миллиона 974 тысячи 115 руб., исходя из доходного подхода.

### Выводы

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

1. Почвенное плодородие оказывает непосредственное воздействие на урожайность сельскохозяйственных культур, земельную ренту и стоимость того или иного земельного участка.

2. Данные оценки земель применяются для решения очень многих задач, которые связаны с производственной деятельностью предприятий в сфере сельского хозяйства, планированием рационального использования и охраны земельных ресурсов, для обоснования государственной налоговой системы.

Основными направлениями применения данных касающихся оценки земель являются следующие:

- решение вопросов организации производства, анализа деятельности, связанной с использованием земли, разработок проектов организации территории,
- проведение противоэрозионных, технических и других работ по улучшению качественного состояния земель, экономического стимулирования, эффективного их использования, налогообложения.

Исходя из решаемых задач, могут применяться материалы внутривладельческой, экономической или денежной оценки земель, бонитировки почв.

### Список литературы

1. Акимова, А. Ю., Федоскина И. В., Минат В. Н. Экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения // в сб.: Актуальные проблемы современной науки: Сборн. науч. трудов. - Рязань, 2018. - С. 253-266.
2. Бакулина Г. Н., Минат В. Н. Методика экономических исследований в АПК России // Вестник Рязанского гос. агротехнологического университета им. П.А. Костычева, 2017. - № 1 (33). – С. 90-95.
3. Конкина В. С., Минат В. Н. Методика экономических исследований в АПК России // в сб.: Актуальные проблемы науки и практики XXI века: Материалы Всероссийской научно-практич. конференции; Ряз. фил-л НОУ ВО «Московская академия экономики и права». – Рязань, 2016. – С. 20-25.
4. Медведева Т. Н., Артамонова И. А. Комплексная оценка эффективности использования сельскохозяйственных угодий // Вестник Курганской ГСХА, 2017. - № 4. – С. 3-7.
5. Минат В. Н., Поляков М. В. Влияние характеристик почв на результаты оценки пахотных земель доходным подходом // Вестник Рязанского гос. агротехнологического ун-та им. П.А. Костычева. - 2017. - № 4 (36). - С. 55-60.
6. Минат В. Н., Чепик А. Г. Использование научных методов исследования в аграрном секторе экономики // Вестник сельского развития и социальной политики, 2017. - № 3 (15). – С. 114-116.
7. Минат В. Н., Поляков М. В. Оценка земель сельскохозяйственного назначения доходным подходом // в сб.: Современные научно-практические решения в АПК: Сборник статей Всероссийской науч. – практ. конференции. – Тюмень, 2017. – Ч. 1. – С. 918-927.
8. Минат В. Н., Саморуков А. А. Совершенствование методики экономических исследований в АПК России // в сб.: Инновационная деятельность в модернизации АПК: материалы Международн. научно-практич. конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. В 3-х ч. Ч. 2. – Курск, 2017. – С. 238-341.
9. Поляков М. В., Минат В. Н. Оценка пахотных земель доходным подходом // в сб.: Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук: Сборн. науч. трудов. - Рязань, 2017. - С. 47-53.
10. Чепик А. Г., Минат В. Н. Методическое обеспечение научных исследований аграрного сектора экономики России // Вестник сельского развития и социальной политики, 2017. - № 3 (15). – С. 117-119.
11. Шубочкина Е. В., Минат В. Н. Организационно-экономические аспекты инновационного развития предприятий агропромышленного комплекса // в сб.: Актуальные проблемы современной науки: Сборн. науч. трудов. - Рязань, 2018. - С. 309-318.
12. Ягодкина Е. И., Минат В. Н. Методическое обеспечение проведения научных исследований экономических проблем развития АПК России // в сб.: Актуальные проблемы науки и практики XXI века: материалы Всероссийской научно-практич. конференции; Ряз. фил-л НОУ ВО «Московская академия экономики и права», 2016. – С. 89-94.

**Минат Валерий Николаевич**, кандидат географических наук, доцент кафедры экономики и менеджмента, Рязанский государственный агротехнологический университет имени П.А. Костычева  
390044, Рязанская область, г. Рязань, ул Костычева, д.1  
Телефон: 8 (4912) 35-19-55  
E-mail: minat.valera@yandex.ru