



Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

Оценка для целей залога земель сельскохозяйственного назначения: основные ценообразующие факторы и источники получения информации



Горшенина Галина
Руководитель рабочей группы
по разработке методических рекомендаций
по оценке с/х земель для целей залога

Комитет по оценочной деятельности

Ассоциация российских банков

Самара июнь 2017



Категории земель в РФ

Действующее законодательство предусматривает **семь категорий земель**:

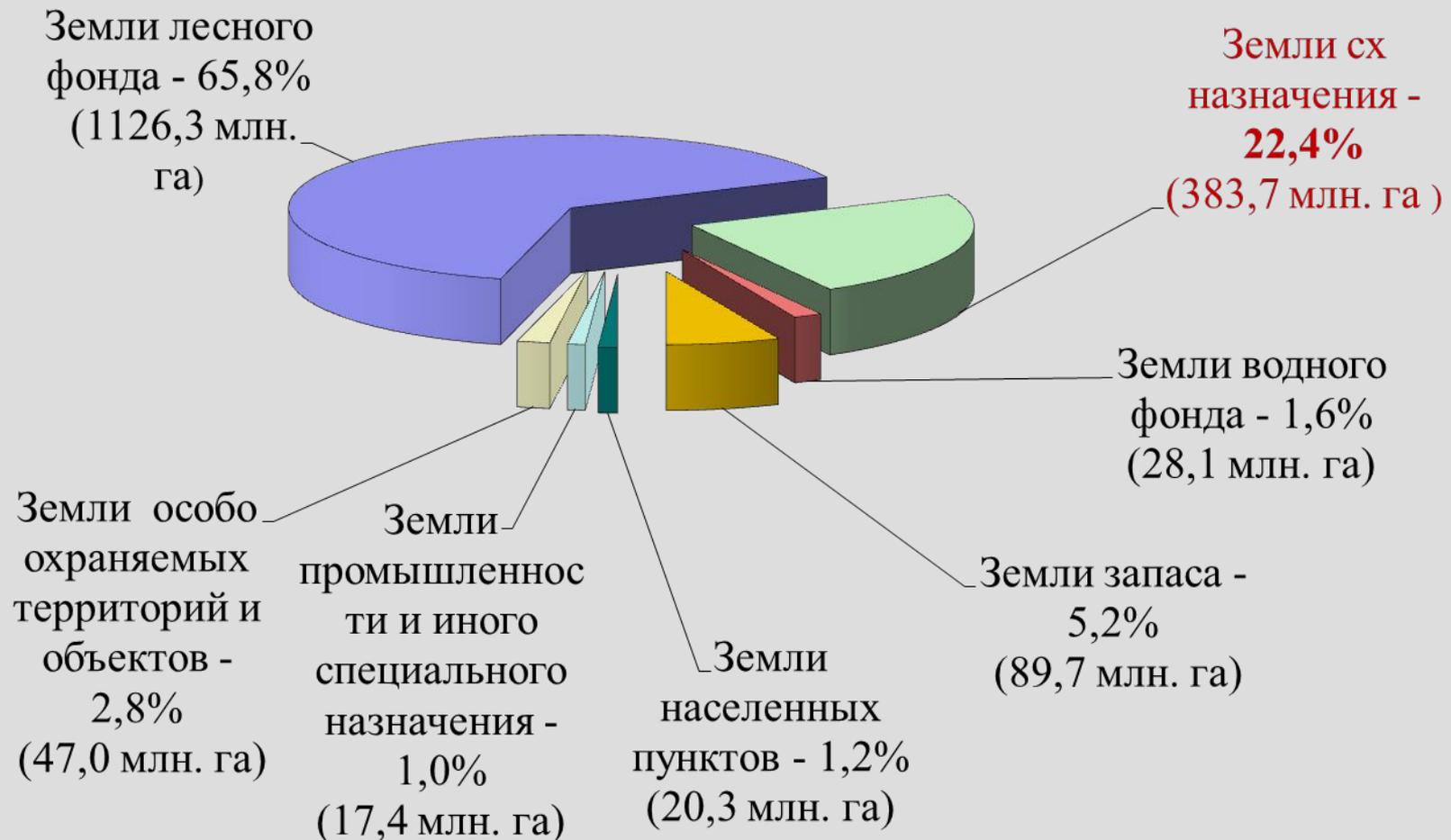
- **земли сельскохозяйственного назначения**;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

К **сельскохозяйственным угодьям** отнесены земли, занятые:

- пашней;
- залежью;
- кормовыми угодьями (сенокосы и пастбища);
- многолетними насаждениями.



Структура земельного фонда РФ по категориям земель





Допущения, используемые при определении стоимости доходным подходом

- оценка проводится по консервативному сценарию;
- если в хозяйстве реализуется не вся продукция, т.е. часть остается на собственные нужды, следует принять допущение, что вся продукция должна быть реализована по рыночным ценам;
- оценка проводится без учёта дополнительного влияния деятельности текущего собственника;
- бюджетные субсидии не учитываются (за исключением общеотраслевых мер поддержки).



Определение стоимости земельного участка с/х назначения методом прямой капитализации дохода

$$C_{зу} = \frac{Y \times C_{ку} - Z}{K_k} \times S,$$

где

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

Y – урожайность сельскохозяйственной культуры, руб./га;

$C_{ку}$ – стоимость реализации сельскохозяйственной культуры, руб./га;

Z – совокупные затраты на производство и реализацию сельскохозяйственной культуры, руб./га;

K_k – коэффициент капитализации;

S – площадь земельного участка, га.



Определение состава сельхозкультур, по которым будет рассчитываться земельная рента

Определение состава сельскохозяйственных культур, по которым будет рассчитываться земельная рента, необходимо осуществить из **набора культур типичных или традиционно возделываемых в регионе**, где расположен оцениваемый ЗУ.

Источниками получения такой информации могут являться:

- базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований (например, статистические данные областных и региональных Администраций, Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru>), агрономический портал (<http://agro> <http://agronomiy.ru/>)),
- Справочник агро-климатического зонирования,
- допускается использование иных источников, содержащих сведения доказательного значения (технологических карт хозяйства, зональных технологических карт, почвенных карт).

Если хозяйство не придерживается севооборота, типичного для региона, где расположен оцениваемый земельный участок, а специализируется на выращивании какой-либо культуры, оценка производится исходя из типичного для данного региона севооборота.

Если хозяйство специализируется на выращивании иной (иных) сельхозкультур, необходимо проанализировать и обосновать причины такой специализации хозяйства.



Определение валового дохода

Валовой доход рассчитывается для единицы площади ЗУ в 1 га.

Для расчета валового дохода необходимо определить значения ценообразующих факторов, которыми являются:

- данные об урожайности выбранных с/х культур
- данные о рыночных ценах реализации выбранных с/х культур.

Кроме того, при определении валового дохода необходимо **учесть наличие побочной продукции**, такой, как, например, солома (при производстве зерновых), которая может быть использована в качестве исходного сырья для производства силоса или сенажа.



Расчет валового дохода

Валовой доход для i -той культуры рассчитывается по формуле:

$$ВД_i = СТ_i \times Y_i \times k,$$

$СТ_i$ - средняя рыночная цена реализации i -й культуры за последние n лет, руб./ц;

Y_i – средняя урожайность i -той культуры за последние n лет, ц/га;

k – коэффициент недосева участка (учет дорог и их разворотов, окраин участка и т.д.).



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.**

При отсутствии информации за 5 лет следует использовать данные минимум за 3 года.

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

Источниками получения информации об урожайности с/х 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 хозяйства (региональные отделения), Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru>), Единая межведомственная информационно-статистическая система (<http://www.fedstat.ru>), агрономический портал (<http://agrohttp://agrohttp://agronomiy.ru/>))

Возможно использование иных источников, содержащих сведения доказательного значения.



Определение коэффициента недосева

Валовой доход для i -той культуры рассчитывается по формуле:

$$ВД_i = СТ_i \times Y_i \times k,$$

$СТ_i$ - средняя рыночная цена реализации i -й культуры за последние n лет, руб./ц;

Y_i - средняя урожайность i -той культуры за последние n лет, ц/га;

k - коэффициент недосева участка (учет дорог и их разворотов, окраин участка и т.д.).



Определение затрат

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

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки с/х сырья и центрам материально-технического снабжения.

Источниками получения информации о затратах могут являться:

- фактические данные хозяйствующего субъекта;
- статистические данные территориальных органов Федеральной службы государственной статистики по субъектам Российской Федерации (<http://www.gks.ru>); областных и региональных Администраций; Минсельхоза;
- агроплан,
- технологические карты.



Определение земельной ренты

Земельная рента от использования ЗУ для производства сельхозпродукции определяется как **разность между валовым доходом от реализации с/х культуры и совокупными затратами на ее производство.**

Если рассчитанное значение земельной ренты получилось отрицательным, для дальнейших расчетов оно принимается равным нулю.

Совокупную земельную ренту от всех выбранных с/х культур за один севооборот следует определять как **среднеарифметическое значение земельных рент по от каждой выбранной с/х культуры (с учетом пара).**

Если в пределах одного ЗУ на разных полях возделывается нескольких с/х культур, совокупную земельную ренту следует определять как средневзвешенную величину из земельных рент, полученных от разных с/х культур. В качестве весовых коэффициентов следует использовать доли площади, занятой каждой с/х культурой в общей площади пашни.



Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации можно определить:

- методом рыночной экстракции (при достаточном количестве необходимой информации);
- по средней ставке кредитов юридическому лицу банков из ТОП-10.



Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

Спасибо за внимание!

Горшенина Галина Владиславовна
+7 (903) 721 91 60

Gorshenina.galina@yandex.ru

