

Некоторые вопросы оценки пахотных угодий доходным подходом

При оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения доходным подходом даже у опытных оценщиков возникают вопросы, связанные с расчетом валового дохода. Зачастую нас вводят в заблуждение сведения, представленные заказчиком. К примеру, в состав севопольного зернопропашного севооборота трижды включается подсолнечник – в то время, как его появление на поле возможно не чаще чем один раз в пять-шесть лет. Или указывается, что затраты по поле под паром равны нулю. Хотя проведение типичных для пара агротехнических мероприятий (лушение стерни, внесение удобрений, вспашка, боронование, культивация) требует существенных затрат (на уровне 7-9 тыс.руб./га в текущих ценах), и эти затраты учитываются при расчете ЧОД, и так далее.

Во избежание грубых ошибок, Оценщику необходимо:

- 1) Проверять представленные заказчиком данные о принятой системе севооборота. Поскольку в нашей работе оценивается земельный участок, а не бизнес конкретного хозяйства, правильнее принять для расчетов структуру севооборота, типичную для данной местности;
- 2) Проверять представленные заказчиком данные о затратах, средней многолетней урожайности выращиваемых культур и ценам реализации на предмет соответствия рыночным данным;
- 3) Не учитывать представленные заказчиком данные по субсидиям и льготам! Они распространяются на бизнес конкретного производителя и никак не влияют на рыночную стоимость земельного участка.
- 4) Не учитывать долю продукции, предназначенной для собственных нужд, проводить расчеты исходя из допущения, что вся продукция будет реализована по рыночным ценам.

Самым сложным, как правило, является обоснование выбора типичного севооборота. Севооборотом называется научно обоснованное чередование сельскохозяйственных культур и пара во времени и на территории или только во времени, обеспечивающее повышения плодородия почвы урожая и качества сельскохозяйственных культур.

Состав культур в севообороте и последовательность их чередования обусловлены природно-климатическими условиями расположения земельного массива, почвенным плодородием, специализацией хозяйства, биологическими особенностями культур и т.д.

Самым простым способом проверки данных по составу культур в севообороте является наличие в них культур, значительно снижающих урожайность при повторном посеве. Такими в нашей области являются лён – долгунец, сахарная свекла, клевер, горох, соя, подсолнечник. Размещать посевы подсолнечника и льна-долгунца на одном поле возможно не чаще, чем один раз в 5-6 лет, сахарная свеклы и гороха – не чаще, чем в 4-5 лет, сои – не менее чем через 2 года. Допустимы повторные посевы озимых, яровой пшеницы, ячменя, овса. При хорошем уходе и своевременном внесении удобрений эти культуры способны давать высокие урожаи при повторном посеве в течение 2-3 лет. Хорошо выдерживают повторные посевы в течение нескольких лет кукуруза и картофель.

Как правило, типичные севообороты по сути своей являются научно-обоснованными: рачительный хозяин заботится и о сохранности почвенного плодородия, и о получении высоких урожаев при минимальных затратах.

Для различных агроклиматических зон Самарской области разработаны системы научно-обоснованных севооборотов.

В пространственном отношении на территории Самарской области можно выделить южную, центральную и северную климатические зоны, отличающиеся почвенно-климатическими условиями и ценностью сельскохозяйственных земель¹.

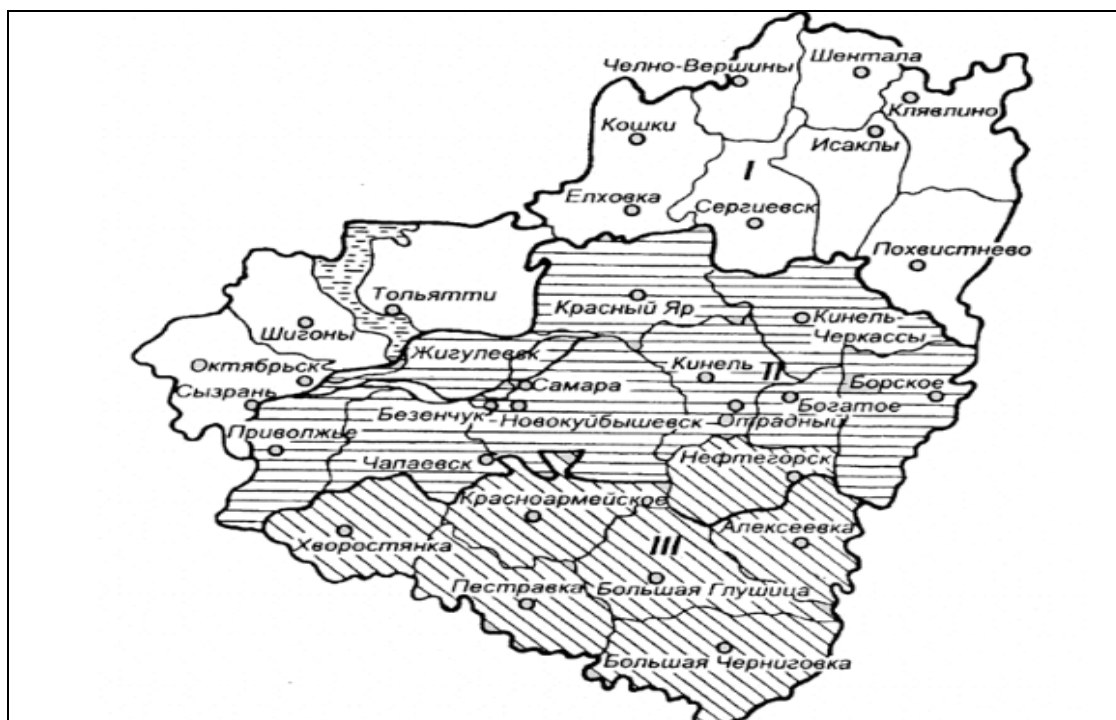


Рис.1. Агроклиматическое зонирование Самарской области

Информация по агроэкономическим характеристикам муниципальных районов в разрезе агроклиматических зон, представлена ниже.

Агроэкономические зоны Самарской области²

Зона	Муниципальные районы	Биоклиматический потенциал продуктивности пашни по зерновым культурам, ц/га	Площадь сельскохозяйственных угодий (пашни), тыс. га	Средняя кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий, руб.	Основные направления аграрной специализации
Северная (лесостепная)	Елховский, Исаклинский, Камышлинский, Клявлинский, Кошкинский, Сергиевский, Челно-Вершинский, Шенталинский	29,9	924 (654)	20097	молоко, зерно, мясо КРС
Центральная (переходная)	Безенчукский, Богатовский, Борский, Волжский, Кинельский, Кинель-Черкасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский, Шигонский	24,7	1702 (1288)	24206	мясо свиней и птицы, молоко, зерно, подсолнечник, картофель, овощи
Южная (степная)	Алексеевский, Большеглушицкий, Большечерниговский, Красноармейский, Нефтегорский, Пестравский, Хворостянский	22,1	1341 (1054)	13535	зерно, подсолнечник, мясо КРС

Примечание: Приведенные данные могут использоваться оценщиками и при проведении оценки земель с/х назначения сравнительным подходом

¹ Основные пути повышения эффективности растениеводства Самарской области. <http://old.samara-ark.ru/temp/plant.pdf>

² Некрасов Р.В. Пространственный аспект развития АПК Самарской области, Альманах современной науки и образования, N 3(22), 2009 г., стр.125.

По данным Самарской сельскохозяйственной академии³, для вышеперечисленных агроэкономических зон характерные следующие типичные севообороты,

Типичные севообороты для Самарской области

Тип севооборота	Северная и центральная агроклиматические зоны	Южная агроклиматическая зона
Десятипольный	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный 2. Озимые (рожь, пшеница) 3. Пропашные (картофель, свекла) 4. Яровая пшеница 5. Яровые зерновые (ячмень, овес) 6. Однолетние травы, зернобобовые 7. Озимые 8. Кукуруза 9. Яровые зерновые 10. Многолетние травы (выводное поле⁴) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Черный пар 2. Озимая пшеница 3. Озимая пшеница (озимый ячмень) 4. Кукуруза на зерно (выводное поле) 5. Однолетние бобово-злаковые смеси на корм 6. Озимая пшеница 7. Ячмень с подсевом эспарцета 8. Эспарцет 9. Озимая пшеница 10. Подсолнечник
Девятипольный	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный 2. Озимые 3. Яровые зерновые (ячмень, овес) 4. Однолетние травы, зернобобовые 5. Озимые 6. Яровая пшеница 7. Яровые зерновые 8. Кукуруза 9. Яровые зерновые 	----
Семипольные	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный 2. Озимые 3. Яровая пшеница 4. Однолетние травы, зернобобовые 5. Озимые 6. Кукуруза 7. Яровые зерновые 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный 2. Озимые 3. Яровая пшеница 4. Кукуруза 5. Яровая пшеница 6. Просо, однолетние травы на сено 7. Яровые зерновые
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный 2. Озимые 3. Яровые зерновые 4. Однолетние травы, зернобобовые 5. Озимые 6. Яровые зерновые 7. Подсолнечник 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный 2. Озимые 3. Яровая пшеница 4. Кукуруза 5. Яровая пшеница 6. Яровая пшеница 7. Ячмень
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный или занятый⁵ 2. Озимые 3. Яровая пшеница 4. Кукуруза 5. Яровая пшеница 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Пар черный 2. Озимые 3. Яровая пшеница 4. Кукуруза 5. Яровая пшеница

³ Программный продукт кафедры экономики Самарской ГСХА «Расчет технологической карты», т. (84663)46130

⁴ Выводное поле — это поле севооборота, временно выведено из общего чередования культур

⁵ Занятый пар – это пар, занятый культурными растениями часть вегетационного периода, рано освобождающими поле для обработки почвы. Период парования может быть до 60-70 дней.

Шестипольный	6. Яровые зерновые	6. Яровые зерновые
Пятипольный	1. Пар черный или занятый 2. Озимые 3. Яровая пшеница 4. Кукуруза 5. Яровые зерновые	1. Пар черный 2. Озимые 3. Яровая пшеница 4. Кукуруза 5. Яровые зерновые

Проверка представленных заказчиком данные о затратах, средней многолетней урожайности выращиваемых культур и ценам реализации на предмет соответствия рыночным данным может проводиться по данным территориальных органов Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>), публикациям в СМИ⁶, сайте Центра рыночной информации АПК Министерства сельского хозяйства (www.cri.mcsx.ru), на сайтах муниципальных образований, а также на специализированных сайтах <http://agro-bursa.ru>, www.zerno.net, www.zol.ru и др.

Затраты на возделывание сельскохозяйственных культур могут быть определены также и по технологическим картам, учитывающим особенности агротехники той или иной культуры. К сожалению, имеющиеся в открытом доступе технологические карты составлены в ценах 2005-2007 гг⁷. Для их приведения к текущим ценам необходима индексация по видам материалов, работ и услуг, указанных к техкартам. Индексы цен на отдельные виды промышленных товаров и услуг, приобретенных сельскохозяйственными организациями, можно найти на сайте Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>). Интересный программный продукт, предназначенный для расчета технологических карт, разработан доцентом В.И.Несмеяновым (кафедра экономики Самарской ГСХА). Однако его применение требует знания основ агрономии и в сложных случаях разумнее обратиться к разработчику.

При оценке рыночной стоимости пахотных угодий доходным подходом оценщики сталкиваются и с другими вопросами, которые не рассмотрены в настоящей статье: с определением величины прибыли предпринимателя, коэффициента капитализации, учета НДС в ценах реализации, расчета величины упущенной выгоды для целей изъятия, и так далее. Продолжение следует...

⁶ К примеру, в газете «Самарское обозрение» от 25.08.2016 г. №58 (1502) был опубликован обзор текущей ситуации на рынке зерновых Самарской области и указана себестоимость пшеницы 3 класса – 7000-8000 рублей за тонну.

⁷ Нормативно-справочные материалы по планированию механизированных работ в сельскохозяйственном производстве, М., ФГНУ «Росинформагротех», 2008. — 316 с.