

Утверждены
решением Правления Ростовского РО РОО
Протокол №5 от 09.06.2009г.

Версия от 03 мая 2009г.
Толкование Российского применения
МСО 2007, МР 10. «Оценка сельскохозяйственного имущества»

**Методические рекомендации
по оценке пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий доходным
подходом**

Методические рекомендации по оценке пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий разработаны Р.В.Бабенко, к.э.н. (ООО НПО «ЛЭИ»)

Рецензенты: доктор биологических наук, профессор Назаренко Ольга Георгиевна (ДонГАУ); кандидат технических наук, профессор Георгий Иванович Микерин (ГУУ); доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна (ГУУ); кандидат экономических наук Козырь Юрий Васильевич (МФТИ); доктор экономических наук, профессор Могила Валерий Федорович (НГМА).

1.0 Введение

1.1 Методические рекомендации по оценке пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий (далее – Методические рекомендации) разработаны в целях методического обеспечения реализации положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.2 Изложены основные принципы оценки рыночной стоимости пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий. Указаны наиболее предпочтительные и заменяющие их способы получения и использования данных.

1.3 Пахотные продуктивные сельскохозяйственные угодья определяют использование данных активов в качестве основного фактора производства, предполагающего оценку настоящей ценности, основанной на получении возможных будущих выгод, поэтому методика расчета содержит в себе приемы сравнительного и доходного подходов.

2.0 Область применения

2.1 Объектом оценки является пахотные продуктивные сельскохозяйственные угодья исходя из их разрешенного, неистощимого и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории и естественно-антропогенного плодородия.

2.2 Предметом оценки является рыночная стоимость.

2.3 Настоящие методические рекомендации неприменимы для оценки, предполагающей перевод объекта оценки в иную категорию разрешенного использования земель и для оценки уникальных земельных участков.

2.4 Не учитывается оценка урожая на корне и затраты будущего сезона, расчет стоимости которых производится отдельно.

2.5 Не используется для оценки прав пользования земельными участками.

3.0 Определения

3.1 Для целей настоящих Методических рекомендаций используются следующие термины и определения:

3.1.1 Агропроизводственная группировка почв - объединение почв, обладающих определенными свойствами, в группы, сходные по своим агрономическим качествам по отношению к какой-либо сельскохозяйственной культуре, группе культур или по общим растениеводческим качествам.

3.1.2 Анализ почвы – совокупность операций, выполняемых с целью определения состава, физико-механических, химических, агрохимических и биологических свойств почвы, ГОСТ 27593-88.

3.1.3 Балл бонитета – относительная величина, полученная в результате бонитировки почвы с сопоставимым методом бонитировки, по ГОСТ 27593-88.

3.1.4 Гумус - совокупность вновь синтезированных высокомолекулярных органических веществ; часть органического вещества почвы, представленная совокупностью специфических и неспецифических органических веществ почвы, за исключением соединений, входящих в состав живых организмов и их остатков.

3.1.5 Естественнo-антропогенное плодородие - свойство почвы, формируемое при синергическом взаимодействии природного почвообразовательного процесса и целенаправленной антропогенной деятельности.

3.1.6 Залежь - пашня, которая более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлена под пар.

3.1.7 Номинальные параметры выборки – параметры выборки, значения которых определяются в терминах категорий и которые невозможно упорядочить.

3.1.8 Объект оценки – земельный участок размером не более элементарного земельного участка (с одним баллом бонитета), в рамках одного кадастрового номера, с кучно расположенными полями.

3.1.9 Пахотные продуктивные земли сельскохозяйственного назначения – поверхности земли сельскохозяйственного назначения (в том числе почвенный слой пашни), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке,

используемые для сельскохозяйственного производства, имеющие естественно-антропогенное плодородие, с установленным севооборотом, либо с возможностью установления оптимального севооборота.

- 3.1.10 Пашня - сельскохозяйственное угодье, систематически обрабатываемое и используемое под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.
- 3.1.11 Период расчета чистого операционного результата – период с 1 января по 31 декабря, либо с 1 октября по 30 сентября, с обязательным указанием варианта расчета.
- 3.1.12 Почва – самостоятельное естественно-историческое органоминеральное природное тело, возникшее на поверхности земли в результате длительного воздействия абиотических и антропогенных факторов, состоящее из твердых минеральных и органических частиц, воды и воздуха и имеющее специфические генетико-морфологические признаки, свойства, создающие для роста растений, ГОСТ 27593-88.
- 3.1.18 Севооборот - набор культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка, с учетом последовательности их возделывания.
- 3.1.19 Ставка дисконтирования – процентное выражение возможности альтернативных инвестиций в объект, аналогичный объекту оценки по валюте, сроку и рискам инвестирования.
- 3.1.20 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. 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 сортосмешанной культурой); 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.

3.1.21 Уникальный земельный участок – земельный участок из состава земель особо охраняемых территорий и объектов, а также особо охраняемых природных территорий и входящих в них классификационных кодов по классификатору видов использования земель.

3.1.22 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.

3.1.23 Урожайность – количество продукции растениеводства с единицы земельной площади.

3.1.24 Элементарный земельный участок – пахотные продуктивные земли сельскохозяйственного назначения, не превышающие максимально допустимого размера элементарного земельного участка по ГОСТ 28168-89.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1 К оценке пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий применимы международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) в том случае, если в Задании на оценку явно указано на необходимость применения МСФО:

4.1.1 При оценке в использовании - 16 «Основные средства» и 41 «Сельское хозяйство»;

4.1.2 При оценке в обороте - 40 «Инвестиционное имущество» и 41 «Сельское хозяйство».

4.2 К оценке пахотных продуктивных сельскохозяйственных угодий применимы используемые на территории Российской Федерации «Положения по бухгалтерскому учету» (ПБУ) в том случае, если в Задании на оценку явно указано на необходимость применения ПБУ.

4.3 Если в Задании на оценку явно не указаны стандарты, в контексте которых необходимо производить оценку, то оценщик вправе самостоятельно выбирать используемый набор стандартов.

5.0. Рекомендации

5.1 Порядок определения рыночной стоимости пахотных продуктивных земель сельскохозяйственного назначения: описание объекта оценки, описание рынка, реализация приемов сравнительного и доходного подходов, согласование результатов.

5.2 Описание объекта оценки

5.2.1 Для точного описания объекта оценки используются Свидетельство о государственной регистрации права собственности, Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), Кадастровый план земельного участка, План землепользования (ситуационный) с указанием смежных землепользований и экспликацией земельных угодий.

5.2.2 Можно использовать Справку о размере земельного налога с единицы площади и Паспорта земельного участка (землевладения).

5.2.3 При отсутствии плана землепользования используется выкопировка плана землепользования сельхозорганизации, другого землепользователя из состава земель которых был выделен данный земельный участок (в границах, определенных при постановке земельного участка на кадастровый учет).

5.2.4 Также при отсутствии плана землепользования, в качестве такового, могут использоваться графические проекты внутрихозяйственного землеустройства, почвенные, геоботанические, мелиоративные и другие карты с топографической основой, позволяющей четко идентифицировать земельный участок и установить его фактическое использование.

5.2.5 Для удостоверения юридической значимости имеющихся документов, рекомендуется получение справки о содержании правоустанавливающих документов на земельный участок (подлинники) по установленной Минюстом России форме с датой выдачи не более одного месяца.

5.2.6 В свободной форме принимается описание проявления негативных последствий, таких как водная и ветровая эрозия, вторичное засоление и заболачивание, загрязнение и т.п.

5.3 Описание рынка

5.3.1оборот земель сельскохозяйственного назначения в районе местонахождения земельного участка рекомендуется описывать с учетом следующих факторов:

5.3.1.1 Наличие предложений, каналы формирования спроса и предложения, а также наиболее типичные варианты оборота аналогичных объектов на рынке, с указанием обычных институциональных участников рынка;

5.3.1.2 Наличие неэффективно обрабатываемых аналогов и залежей, с учетом экономической целесообразности перевода их в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий;

5.3.1.3 Перспективы использования альтернативных технологий, применение которых может привести к утрате интереса к агрохимическим свойствам объекта оценки;

5.3.1.4 Перспективы продажи продукции, производимой с применением аналогов объекта оценки с указанием типичных каналов товародвижения на этом рынке;

5.3.1.5 Перспективы закупки удобрений, ядохимикатов, топлива, механизации обработки для доходного использования объекта оценки;

5.3.2 При наличии других факторов, способных оказать существенное влияние на стоимостные характеристики объекта оценки, необходимо их явное указание.

5.4 Описание почв рекомендуется производить, применяя почвенную диагностику с агрохимическими методами определения факторов по легкогидролизуемому азоту (азот-N), подвижным формам фосфора (фосфор-P), подвижным формам калия (калий-K), гумусу (h), значению рН-фактора (рН) с параметрами минимального, максимального значения по региону, и фактическими данными по объекту оценки. При отсутствии физической возможности применения предпочтительных агрохимических методов определения факторов, могут быть использованы иные агрохимические методы с упоминанием примененного метода.

5.4.1 Предпочтительный агрохимический метод определения рН-фактора – вытяжка, ГОСТ 26483-85.

5.4.2 Предпочтительный агрохимический метод определения гумуса - по методу Тюрина, ГОСТ 26213-91.

5.4.3 Предпочтительный агрохимический метод определения легкогидролизуемого азота - по методу Тюрина и Кононовой (за исключением случаев, когда содержание гумуса превышает 15%).

5.4.4 Предпочтительный агрохимический метод определения подвижных форм фосфора:

5.4.4.1 для карбонатных почв - по методу Мачигина, ГОСТ 26205-91;

5.4.4.2 для подзолистых, дерново-подзолистых, серых лесных и бурых лесных почв - по методу Кирсанова, ГОСТ 26207-91;

5.4.4.3 для нейтральных почв - по методу Чирикова, ГОСТ 26204-91.

5.4.5 Предпочтительный агрохимический метод определения подвижных форм калия:

5.4.5.1 для карбонатных почв - по методу Мачигина, ГОСТ 26205-91;

5.4.5.2 для подзолистых, дерново-подзолистых, серых лесных и бурых лесных почв - по методу Кирсанова ГОСТ, 26207-91;

5.4.5.3 для нейтральных почв - по методу Чирикова, ГОСТ 26204-91.

5.5 Реализация приемов доходного подхода

5.5.1 Расчет выручки

5.5.1.1 Доходы от использования пашни можно условно разделить на первичные и вторичные. Первичные доходы предполагают выявление разности между выручкой и затратами от производства сельхозпродукции непосредственно собственником. Вторичные доходы рассматриваются как фиксированная рента, выплачиваемая при передаче объекта оценки в пользование третьим лицам, и в рамках данных Методических рекомендаций не рассматривается.

5.5.1.2 Для расчета размера выручки рекомендуется использовать цены реализации сельхозпродукции и урожайность сельскохозяйственных культур, участвующих в севообороте на месте, а если обычаем делового оборота является доставка до ближайшей точки перевалки, то в точке первичной перевалки на дату (период) сбора урожая, при наличии соответствующего транспортного оборудования у землепользователя и с учетом логистических издержек в составе затрат. Цены реализации распространяются на сельскохозяйственную продукцию, реализованную товаропроизводителями всех форм хозяйствования и форм собственности заготовительным, перерабатывающим, коммерческим предприятиям, населению на рынках, через собственную торговую сеть. Цены реализации приводятся с учетом налога на добавленную стоимость, без расходов по транспортировке, экспедированию, погрузке и разгрузке продукции, без дотации и бюджетных субсидий.

5.5.1.3 Ссылки на низкую доходность актива вследствие применения трансфертных цен (при их наличии), являются несостоятельными. В случае наличия веских оснований для признания данных о ценах реализации недостоверными, рекомендуется прилагать обоснованный отказ от использования представленных данных, и принимаются данные о наиболее вероятных ценах реализации с паритетными условиями оплаты и отгрузки сельхозпродукции.

5.5.1.4 Исходную урожайность рекомендуется принимать по фактическим данным об урожайности, предоставляемым землепользователем. Подтверждающими документами по усмотрению оценщика, являются либо формы № 29-сх, 2-фермер «Сведения о сборе урожая сельскохозяйственных культур», с отметкой органа Росстата, либо налоговая отчетность с отметками о

приеме в контролирующий орган, позволяющая выявить исходную урожайность методом экстракции, и платежные документы, свидетельствующие об оплате всех налогов, в соответствии с заявленной суммой дохода, либо средняя фактическая урожайность по району минимум за 3 года по данным Росстата.

5.5.1.5 Среднюю урожайность сельскохозяйственной культуры (группы культур или вида продукции) рекомендуется определять сложением показателей исходной урожайности за пять последних лет (а при отсутствии достоверных данных – три года) и делением полученной суммы на пять (три). При этом в расчет принимаются и годы, когда урожай не был получен вследствие полной гибели. Если в какие-либо годы культура не высевалась, то эти годы из расчета исключаются и средняя урожайность определяется на основании оставшихся четырех или трех лет.

5.5.1.6 В случае отсутствия подтверждающих документов об урожайности актива, расчет рекомендуется производить по среднерайонным показателям урожайности культур севооборота за последние три года (при наличии данных – пять лет), с корректировкой на фактическое состояние земель. Культуры принимаются по фактическому севообороту, но только в том случае, если используемый севооборот не приводит к истощению земель. В случае, если севооборот не определен, то принимаются условия, рекомендованные зональными аграрными научными, учебными организациями для местных условий, либо фактически используемые соседними хозяйствами, при условии, что данный севооборот не приводит к истощению земель и не запрещен правовыми актами.

5.5.1.7 В расчетах, при наличии достоверных фактов, должна быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона.

5.5.2 Расчет затрат

5.5.2.1 Для подтверждения уровня прямых затрат рекомендуется использовать данные фактических технологических карт, применяемых при нормировании затрат на обработку объекта оценки, либо применяемые в соседних хозяйствах с сопоставимой агропроизводственной группировкой почв, в рамках сопоставимой технологии обработки. В составе технологических карт приводятся затраты, необходимые для организации производственного процесса, в котором задействован объект оценки.

5.5.2.2 При отсутствии фактических технологических карт по объекту оценки, рекомендуется использование данных по аналогам с сопоставимыми параметрами агропроизводственной группировки почв и балла бонитета.

5.5.2.3 При отсутствии технологических карт, в состав прямых затрат включаются суммы, фактически уплачиваемые в период расчета чистого операционного дохода.

5.5.2.4 Если ранее землепользователем использовалось страхование урожая в полном объеме, то для компенсации периодов неурожая, в целях стабилизации денежного потока, может быть введен расчет страховых платежей на условиях «без бюджетных субсидий» до уровня среднерайонной урожайности, или фактической урожайности (при документальном подтверждении).

5.5.2.5 В состав общехозяйственных затрат включаются компенсационные расходы по использованию основной и вспомогательной техники, годовой размер поимущественных налогов, заработная плата вспомогательного персонала с учетом налогов, относимых на зарплату, плата за банковский процент при учете конкретных обстоятельств расчета, и другие расходы, косвенно необходимые для организации производственного процесса, в котором задействован объект оценки. Данные расходы принимаются в размере, пропорциональном доле объекта оценки в площадях всего растениеводческого хозяйства.

5.5.2.6 В случае диверсифицированного сельскохозяйственного производства, расчет доли общехозяйственных затрат на растениеводство в полном объеме общехозяйственных затрат производится пропорционально доли выручки по каждому направлению. В случае вертикальной интеграции сельскохозяйственного производителя, в расчет принимать обоснованные трансфертные цены, возникающие при передаче сельхозпродукции между бизнес-единицами.

5.5.3 Расчет чистого операционного результата

5.5.3.1 Чистый операционный результат по культурам принятого в расчете севооборота рассчитывается как разность между выручкой от реализации сельскохозяйственной продукции и затрат на производство сельскохозяйственной продукции, состоящих из прямых и общехозяйственных затрат.

5.5.3.2 Чистый операционный результат рассчитывается как среднее арифметическое значение чистых операционных результатов по культурам принятого в расчете севооборота.

5.5.3.3 При наличии фактических данных о чистом операционном результате по культурам принятого в расчете севооборота за несколько (до пяти) лет до даты оценки, расчет чистого операционного результата может быть произведен с

приведением данных в текущий уровень цен через среднегодовой индекс потребительских цен, исчисленный с октября по сентябрь.

5.5.4 Дисконтирование

5.5.4.1 Чистый операционный результат переводится в стоимость при полном праве собственности посредством дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования принимается эффективная доходность к погашению ценных бумаг, которые по своим характеристикам могут быть включены в Ломбардный список Банка России при условии реализуемости их оборота в размере, сопоставимом с чистым операционным доходом объекта оценки, с учетом транзакционных издержек. Должны быть учтены обстоятельства, связанные с параметрами объекта, оцениваемыми правами на объект и субъект оценки. Обязательно указание на механизм реальной реализации возможности альтернативного размещения чистого операционного результата.

5.5.4.2 При отсутствии полного права собственности, срок дисконтирования рассматривается исходя из данных юридически значимых документов, до периода окончания действия рассматриваемого права на объект оценки только в отношении выгодоприобретателя.

5.5.5 Распределение по факторам производства

5.5.5.1 Произведение коэффициента дисконтирования и чистого операционного дохода дает дисконтированный чистый операционный доход, соответствующий стоимости полного права собственности по совокупности следующих факторов производства: предпринимательские усилия, капитал (в части инвестированного собственного капитала), недвижимость (в части объекта оценки).

5.5.5.2 При отсутствии логически и законодательно подтвержденного правила распределения дисконтированного чистого операционного дохода по факторам производства, распределение дисконтированного чистого операционного дохода производится пропорционально количеству факторов производства.

5.5.6 Результат выделения дисконтированного чистого операционного дохода по фактору недвижимость (в части объекта оценки) является стоимостью объекта оценки, рассчитанной с реализацией приемов доходного подхода.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящие методические рекомендации вступили в силу с 10 июня 2009г.