

# КОММЕНТАРИЙ К МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ



**А.А. Слуцкий,**  
канд. техн. наук,  
заместитель председателя  
комитета по научным  
и методологическим вопросам  
в оценочной деятельности  
Союза саморегулируемых  
организаций оценщиков  
(национальное объединение)

В Методических рекомендациях Минимущества РФ [1] (далее — МР Минимущества) процесс расчета земельной ренты для оценки рыночной стоимости земель сельхозугодий описан следующим образом:

**«Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя».**

Что такое «прибыль предпринимателя» применительно к затратам на ведение сельскохозяйственного производства, здесь никак не разъясняется.

В настоящее время имеет место полная неопределенность в отношении этого термина в практике российской оценки, но при этом есть неясное ощущение, что это не та прибыль предпринимателя, которая имеет место при оценке стоимости недвижимости затратным подходом (и это действительно так). Видимо, поэтому (отбросим конспирологию) в [2, 3] авторы поступили радикально: просто-напросто элиминировали указанную «прибыль предпринимателя» из расчетной формулы того, что они именуют «земельной рентой», оставив там только разницу между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства.

Однако такая разница никак не может быть земельной рентой, которая в соответствии с политэкономической теорией представляет собой не что иное, как пассивный доход от сдачи земли в аренду — полный аналог чистого операционного дохода объекта офисной, торговой или иной коммерческой недвижимости, который никоим образом не связан с доходом и расходами лица, осуществляющего на арендуемой им земле деятельность по выращиванию сельхозпродукции.

Цитаты признанных авторитетов экономики по поводу земельной ренты приведены ниже [4].

**Франсуа Кенэ** (1694–1774), французский экономист, основатель экономической школы физиократов

Рента представляет собой «...доход или чистый продукт от земледелия...», который уплачивается производителем классом землевладельцам, «...после того как последний вычел из ежегодно воспроизводимых им богатств часть, необходимую на возмещение ежегодных затрат...»

**Адам Смит** (1723–1790), шотландский экономист и философ-этик, один из основоположников экономической теории как науки, основатель классической политэкономии

Арендная плата, включающая в себя и ренту, должна быть таковой, чтобы и арендатор получал приемлемый средний доход, и землевладелец — ренту. В результате рента представляет собой «...всю ту часть продукта или всю ту часть его цены, которая остается сверх этой доли», ее «землевладелец, естественно, стремится удержать для себя в качестве земельной ренты, которая, очевидно, будет представлять собою наивысшую сумму, какую только арендатор может платить при данном качестве земли»

**Томас Мальтус** (1766–1834), английский священник и ученый, демограф и экономист

Земельной рентой может считаться «...та часть стоимости всего продукта, которая остается собственнику земли за вычетом всех расходов... включая сюда и прибыли на затраченный капитал, соответственно с обычным и обыкновенным уровнем прибылей на земледельческий капитал в данное время»

**Давид Рикардо** (1772–1823), английский экономист, классик политической экономии

«Рента есть та часть земледельческого продукта, которую платят собственнику за право эксплуатировать производительные и неистощимые свойства почвы»

Такое распределение дохода от продажи сельхозпродукции объективно и сложилось исторически.

**«Развитие капитализма в Англии способствовало тому, что прибыль, получаемая капиталистами, стала приемлемым и желательным явлением в отличие от ренты. Рента стала считаться, если можно так выразиться, “недостойным” доходом. В первую очередь потому, что ее причиной являлась собственность на землю, а не какая-либо деятельность ее владельца по эффективному использованию земельного ресурса» [4].**

**«С развитием капитализма в земледелии землевладелец стал сходить на роль только получателя ренты. Действительно, ведь он не был ни организатором, ни тем более производителем продуктов земли» [5].**

С другой стороны,

**«...основным производителем в английском сельском хозяйстве конца XVIII — начала XIX века становится фермер. В отношении к ренте, а вернее, в принципах ее распределения, проявлялось противоречие между зарождающейся промышленной буржуазией и землевладельцами» [4].**

Таким образом, землевладелец, не осуществляющий сельхозпроизводительную деятельность на принадлежащей ему земле, не имеет никаких прав на валовый доход, но и не несет никаких затрат «на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя». В то же время земельная рента является одной из состав-

ляющих затрат сельхозпроизводителя, которая определяется как остаток после вычета сельхозпроизводителем всех остальных своих производственных затрат.

Таким образом, фактическая земельная рента меньше и, возможно, существенно меньше «разности между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства». А вот в отношении того же, но «с учетом прибыли предпринимателя», такого обоснованно сказать нельзя, поскольку учет этой самой прибыли, которая не является прибылью предпринимателя, используемой в оценке стоимости недвижимости затратным подходом, может выровнять между собой «разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства» и фактическую земельную ренту. Необходимо только правильно ее определить.

Здесь нужно отметить, что тема учета в оценке рыночной стоимости недвижимости компонентов, не связанных с недвижимостью, в российской оценке освещена очень слабо, если вообще хоть как-то освещена. Однако, например, в США эта тема берет начало в эпоху «сухого закона», когда родился метод избыточного дохода, поначалу применявшийся для оценки стоимости нематериальных активов, подлежащей компенсации владельцам закрываемых пивоварен и дистиллятных предприятий [6]. В дальнейшем он был взят на вооружение оценщиками бизнеса (см., например, [7]), а еще позднее — оценщиками недвижимости [8, 9].

В настоящее время в канонической книге «Оценка недвижимости» (The Appraisal of Real Estate) вопросу распределения стоимости активов предприятия на компоненты посвящена глава 37 «Оценка недвижимого имущества с компонентами, не относящимися к недвижимости» [8]. В Институте оценки США (The Appraisal Institute) был разработан и несколько лет преподавался спецкурс 800 (Separating Real and Personal Property from Intangible Business Assets, Course 800) [10].

Из методов оценки, перечисленных в главе 37 книги [8], необходимо обратить внимание на метод парсинга дохода (Parsing Income Method), который позволяет оценивать чистый операционный доход от недвижимости как остаток от чистого операционного дохода бизнеса после выделения (сепарирования) их него чистых операционных доходов всех остальных активов бизнеса (движимых и нематериальных). Подчеркнем, что в оценке используется не свободный денежный поток бизнеса, а именно чистый операционный доход.

Метод парсинга дохода широко применяется при оценке недвижимости, являющейся основой для осуществления самых разнообразных бизнес-операций и бизнесов (см. цитированные выше источники).

Если опустить промежуточные обоснования в целях экономии места, общую схему процесса оценки остаточной ренты земель сельхозугодий методом парсинга доходов можно представить следующим образом:

**Чистый операционный доход сельхозпроизводителя как бизнеса**

- Чистый операционный доход от неидентифицированных нематериальных активов (при наличии), задействованных в процессе сельхозпроизводства
- Чистый операционный доход от идентифицированных нематериальных активов (при наличии), задействованных в процессе сельхозпроизводства
- Чистый операционный доход от движимого имущества, задействованного в процессе сельхозпроизводства
- Чистый операционный доход от недвижимого имущества (здания и сооружения), задействованного в процессе сельхозпроизводства
- = **Чистый операционный доход от земли сельхозугодий**

Необходимо особо отметить, что в анализе:

- не участвуют доходы и расходы по инвестиционным и финансовым операциям сельхозпроизводителя;

- участвуют строго те активы сельхозпроизводителя, которые находятся в его собственности, поскольку чистые операционные доходы, приходящиеся на арендованные и взятые в лизинг активы (главным образом — движимого имущества), уже должны быть учтены в составе себестоимости.

Дадим некоторые комментарии к приведенной схеме.

1. Чистый операционный доход бизнеса можно определить по приведенной в МР Минимущества методике «как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства», поскольку именно это он и есть, либо (что, по нашему мнению, более корректно с учетом дальнейших рекомендаций по определению валового дохода и затрат в МР Минимущества) по балансовым данным сельхозпроизводителя — собственника земли:

*Выручка*

- + Амортизация
  - + Оценка произведенной, но не отгруженной сельхозпродукции (например, зерно, хранимое сельхозпроизводителем на элеваторах)\*
  - Коммерческие расходы
  - Управленческие расходы
  - = **Чистый операционный доход от земли сельхозугодий**
2. Чистый операционный доход от неидентифицированных активов представляет собой аномально, экстраординарно высокий по сравнению со средним чистым операционным доходом производителей — прямых конкурентов-аналогов чистый операционный доход бизнеса. Может иметь место, пожалуй, только у региональных монополистов и очень крупных агрохолдингов федерального уровня.
  3. Чистый операционный доход от идентифицированных активов нехарактерен для сельхозпроизводителей. Могут иметь место некоторые нематериальные преимущества, связанные с использованием современной техники, которые, однако, будут учтены в повышенном чистом операционном доходе движимого имущества.
  4. Чистый операционный доход от движимого имущества определяется:
    - либо через рыночные ставки аренды соответствующего движимого имущества (если возможно);
    - либо умножением рыночной стоимости объектов движимого имущества на соответствующие ставки капитализации, которые, в свою очередь, определяются методом рыночной экстракции и/или как ставки доходности, учитывающие как возврат капитала, вложенного в актив, так и рыночную норму доходности на актив (несложно обосновать, что эта величина равна ипотечной постоянной по кредиту с рыночной ставкой для подобных активов и сроком, равным оставшемуся сроку службы актива).
  5. Чистый операционный доход от недвижимого имущества — чистый операционный доход от зданий и сооружений, задействованных в процессе сельхозпроизводства. Спектр таких зданий и сооружений очень широк — от дорог, каналов, сетевых сооружений (свет, газ и пр.), до зернохранилищ и элеваторов. Чистый операционный доход таких здания и сооружения оцениваются как произведение их рыночной стоимости, определенной, как правило, затратным подходом, на рыночную ставку капитализации для промышленно-складской недвижимости (возможно, с некоторой повышающей корректировкой).

<sup>2</sup> Наличие такого рода активов традиционно для сельхозпроизводителей. Такие активы имеют высокую ликвидность и, как правило, только растут в цене по мере исчерпания запасов урожая прошлого года.

Таким образом, при «обычной» оценке, в которой нет нематериальных активов обоих вышеуказанных типов, для определения земельной ренты требуется анализировать только традиционные активы недвижимого и движимого имущества, что является вполне традиционной задачей.

В завершение определим формулу для «прибыли предпринимателя — не той прибыли предпринимателя, которая имеет место при оценке стоимости недвижимости затратным подходом», что с учетом вышесказанного уже не представляет собой никакой сложности:

$$\begin{aligned} & \text{Чистый операционный доход от неидентифицированных нематериальных активов} \\ & \text{(при наличии), задействованных в процессе сельхозпроизводства} \\ + & \text{ Чистый операционный доход от идентифицированных нематериальных активов} \\ & \text{(при наличии), задействованных в процессе сельхозпроизводства} \\ + & \text{ Чистый операционный доход от движимого имущества, задействованного} \\ & \text{в процессе сельхозпроизводства} \\ + & \text{ Чистый операционный доход от недвижимого имущества (здания и сооружения),} \\ & \text{задействованного в процессе сельхозпроизводства} \\ = & \text{ **Прибыль предпринимателя для определения земельной ренты в соответствии} \\ & \text{с МР Минимущества}** \end{aligned}$$

В итоге такая прибыль предпринимателя является не чем иным, как совокупным вознаграждением всех факторов сельскохозяйственного производства, включая возврат вложенного предпринимателем капитала (собственного и заемного), что полностью соответствует положениям, сформулированным классиками экономической науки.

Таким образом, при внимательном квалифицированном рассмотрении формула определения земельной ренты в МР Минимущества не имеет никаких противоречий.

## ЛИТЕРАТУРА

- [1] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р). Утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. URL: <https://www.indeks.ru/dokumenty/metodika-opredeleniya-rynochnoy-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/metodika-opredeleniya-rynochnoy-stoimosti-zemelnykh-uchastkov.pdf> (дата обращения 30.08.2023).
- [2] Горшенина Г.В., Медведева О.В. Стоимостьная оценка земель, занятых пашней, для целей залога с применением доходного подхода // Банковское обозрение. 2017. №2 (20). URL: [http://оценщики-рт.рф/wp-content/uploads/2018/01/Оценка\\_пашни\\_доходным\\_подходом\\_Статья\\_БО.pdf](http://оценщики-рт.рф/wp-content/uploads/2018/01/Оценка_пашни_доходным_подходом_Статья_БО.pdf) (дата обращения 30.08.2023).
- [3] Горшенина Г.В. Методические рекомендации по оценке земель, занятых пашней, для целей залога с применением доходного подхода // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 9 (192). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-rekomendatsii-po-otsenke-zemel-zanyatyh-pashney-dlya-tseley-zaloga-s-primeneniem-dohodnogo-podhoda> (дата обращения 30.08.2023).
- [4] Дубянский А.Н. Теория ренты Рикардо в трактовке Зибера // Terra Economicus. 2020. № 18 (3). URL: <https://te.sfedu.ru/evjur/data/2020/3/dubyanskiy.pdf> (дата обращения 30.08.2023).

- 
- [5] *Гордеев Г.С.* Теория земельной ренты Рикардо. Введение в изучение теории земельной ренты Карла Маркса. Ростов н/Д; Краснодар: Буревестник, 1924. 104 с.
- [6] *Jones B.* Dichotomy of the excess earnings method // RMS Blog. 03.10.2017. Available at: <https://rmscommercialgroup.com/blog.php?id=4> (accessed September 12, 2023).
- [7] *Pratt S.P., Reilly R.F., Schweihs R.P.* Valuing Small Businesses and Professional Practices. 3rd edition. N.-Y.: McGraw-Hill, 1998. 887 p.
- [8] Appraisal Institute. The Appraisal Of Real Estate. 15th edition. Chicago, IL: Appraisal Institute, 2010. 705 p.
- [9] *Dicks K., Bissell C.* Valuation Issues in Appraising Realty and Non-Realty Components, Presented at “Going Concern Forum”, Appraisal Institute, 2011 Annual Meeting. Available at: [http://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/GoingConcern\\_Presentation\\_8\\_17\\_2011.pdf](http://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/GoingConcern_Presentation_8_17_2011.pdf) (accessed September 10, 2023).
- [10] *Wolverton M.L., Lennhoff D.C., Vernor J.D., Marchitelli R.* Allocation of business assets into tangible and intangible components: A new lexicon // Appraisal Journal. 2002, Jan 1. Available at: <https://www.thefreelibrary.com/Allocation+of+business+assets+into+tangible+and+intangible...-a082886199> (accessed September 10, 2023).