4. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ СТРОИТЕЛЬНЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЕГО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Сагадиев Н.Н. Сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции. 2009. Т. 13. № 1. С. 7-8
5. ПРИНЦИПЫ ПОСТРОЕНИЯ СИСТЕМЫ НОРМАТИВОВ ПРИ ПОСТРОЕНИИ МОДЕЛИ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЕНИЯ РАСХОДАМИ В СИСТЕМЕ БЮДЖЕТНОГО УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ Савина Н.Б. Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2011. № 10-2. С. 241-245.
6. ПРОЦЕССНОЕ УПРАВЛЕНИЕ. СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ Карамов Р.М. В сборнике: Физика. Технологии. Инновации сборник научных трудов. Министерство образования и науки Российской Федерации, Уральский федеральный университет. Екатеринбург, 2015. С. 314-319.

Оккель С.А.

Подходы к определению рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий

*Дальневосточный государственный университет путей сообщения
(Россия, Хабаровск)*

doi: 10.18411/sr-10-02-2019-07

idsp: sciencerussia-10-02-2019-07

Аннотация

Земельная реформа позволяет сформировать новый земельный строй, соответствующий характеру регулируемой социально-ориентированной рыночной экономике. Для оценки сельскохозяйственных угодий используются сравнительный и доходный подходы. При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий используются общие принципы и методы оценки земли.

Ключевые слова: земельный фонд, рыночная оценка сельскохозяйственных угодий, земельная реформа, принципы и методы оценки земельных участков, оборот земель, земельная рента, земельная доля, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Прежде чем рассматривать отличительные особенности определения рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий, следует сказать, что важнейшим толчком к развитию данного вопроса послужила земельная реформа, которая в свою очередь включает в себя разнообразные мероприятия, такие как организационные, экономические, правовые, технические и другие. Эти мероприятия, так или иначе, ориентированы на совершенствование земельных отношений, которые предполагают формирование нового земельного рынка, соответствующего современным рыночным условиям.

До момента возникновения рыночных отношений все земельные участки сельскохозяйственного назначения и земельные угодья находились только в государственной собственности и принадлежали сельскохозяйственным предприятиям.

В связи с динамичным развитием рынка, активно стал развиваться и земельный рынок, что в свою очередь привело к необходимости проведения земельной реформы.

Необходимо подчеркнуть, что в земельной реформе особое значение придается землям сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственным угодьям, так именно эти земли обеспечивают экономическую безопасность страны.

В целом земельная реформа ориентирована на рациональное использование и охрану земель, поскольку эти объекты земельно-имущественных отношений не подлежат искусственному воспроизводству. И эта реформа подразумевает обеспечение условий для различных форм хозяйствования путем передачи земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий в частную и коллективную собственность.

Так или иначе, проведение масштабных рыночных преобразований повлекло за собой и существенные изменения в земельной реформе, которые влияют и на изменение

форм собственности на земельные участки различного назначения, в том числе и на земли сельскохозяйственного назначения.

Продолжая рассмотрение данного вопроса, существенным и важным представляется исследование земельных реформ, проводимых в Российской Федерации в предыдущие годы.

В Российской Федерации с 1 марта 2015 года введен обновленный порядок передачи земельных участков гражданам и юридическим лицам, а также земель, находящихся в государственной собственности в муниципальную. В связи с чем в оборот были включены земельные участки, которые муниципалитеты выставили на торги по запросам физических лиц. Для реализации земельных участков, подлежащих передаче, была использована кадастровая карта.

Также в 2015 году была подготовлена на Дальнем Востоке программа по передаче 1 гектара земли, непосредственно дальневосточникам и людям, приехавшим на постоянное место жительства.

В свою очередь, Земельный кодекс Российской Федерации в 2015 году предоставил возможность дачникам оформить земельные участки в собственность, которые не были официально зарегистрированы. Вместе с тем, 1 марта 2015 года приостановлен упрощенный порядок с минимумом документов по оформлению в собственность дачных земельных участков.

Так же в 2015 году формируется государственный кадастр недвижимости, в который вносится информация по объектам недвижимости, а именно земельных участках и постройках, расположенных на них.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, информация по земельным участкам должна быть представлена в кадастре, что на тот момент не соответствовало действительности. И для того чтобы провести учет земельных участков, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, было принято решение о проведении кадастрового учета объектов недвижимости. Вместе с тем решение о проведении кадастровых работ и сроках их проведения принимается местными органами самоуправления. А финансирование работ по проведению кадастрового учета будет осуществлено за счет местных бюджетов.

В том случае, если земельный участок был зарегистрирован в соответствии с законодательством, в кадастре имеются описание границ и координаты, то в данном случае дополнительные меры по обмеру земельного участка не проводятся.

Следует отметить, что начиная с 2018 года, если владельцы земельных участков не оформили их в соответствии с законодательством, то есть, не определены их границы в соответствии с существующими требованиями, то такие земельные участки будут полностью исключены из оборота.

Необходимо подчеркнуть, что принятие решения о дальнейшем существовании неоформленных земельных участков, заброшенных или недостроенных объектах недвижимости будет находиться в компетенции органов местного самоуправления. Также местные власти могут самостоятельно принимать решение о передаче этих объектов недвижимости новым владельцам.

Так, в 2016 году были внесены поправки Правительственной комиссией в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Изменения заключались в том, что граждане и предприятия, арендующие земли сельскохозяйственного назначения более трех лет, получают возможность приобретать эти земли в собственность без проведения торгов.

А в 2018 году проведены мероприятия по определению разрешенного использования земельных участков, в том числе внесены поправки и в Земельный кодекс Российской Федерации.

Необходимо отметить, что разрешенное использование земельного участка устанавливается в соответствии с его целевым назначением, и определяется градостроительным регламентом при соблюдении правил землепользования и застройки.

Здесь также важно подчеркнуть, что градостроительные регламенты не распространяются на земли лесного фонда, особо охраняемые природные комплексы, сельскохозяйственные угодья, а также на земли, предназначенные для размещения объектов связи, промышленности, обороны. В связи с чем, большое число земельных участков, так или иначе, не подлежат регламентации и регулированию, связанных с разрешенным использованием земельных участков. И эти вопросы также необходимо решать на законодательном уровне.

Хотя следует подчеркнуть, что на правительственном уровне много внимания уделяется решению земельного вопроса, но тем не менее, существует еще большое количество проблем, которые необходимо решать по данному вопросу.

И конечно же существенным шагом к развитию земельного законодательства и земельного рынка в России стало принятие Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Это позволило собственникам данной категории земель совершать различные действия с этими объектами недвижимости в соответствии с законодательством и реализовывать свои правомочия в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Именно такое развитие законодательной базы существенно расширило спектр оценочных услуг, а именно проведение независимой профессиональной оценки земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий для определения обоснованной рыночной или иной стоимости для принятия решения о кредитовании, решения имущественных споров. Проведение независимой оценки земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий также необходимо для расчета арендной платы, при передаче в аренду или определении размера компенсации в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Важно отметить, что из всех семи категорий земельных участков, которые обозначены в земельном законодательстве, приоритетное значение отдается именно землям сельскохозяйственного назначения, поскольку предложение таких участков ограничено и ограничено самой природой. Земли сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственные угодья невозможно воссоздать или воспроизвести искусственно.

Следует отметить, что в соответствии с земельным законодательством, эксплуатация земель сельскохозяйственного назначения должна осуществляться при условии сохранения и поддержания их плодородия.

Необходимо отметить, что земли сельскохозяйственного назначения включают в себя два вида. Основная составляющая – это сельскохозяйственные угодья, которые используются как средство производства. Вторая составляющая земель сельскохозяйственного назначения – земли, необходимые для создания инфраструктуры, в частности, для размещения внутрихозяйственных дорог, коммуникация, зданий и сооружений, которые обеспечивают хранение, переработку сельскохозяйственной продукции и непосредственно обслуживают нужды сельского хозяйства.

Так или иначе, на землях инфраструктуры располагаются полевые защитные полосы, деревья и кустарники, необходимые для защиты сельскохозяйственных угодий от воздействия неблагоприятных факторов внешней среды.

Далее необходимо сказать, какие земли включают в себя сельскохозяйственные угодья в соответствии с земельным законодательством. В частности, в Земельном кодексе Российской Федерации, подчеркивается, что сельскохозяйственные угодья в зависимости от их природных свойств и экономической целесообразности их использования в

растениеводстве и животноводстве разделяются на пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями.

При определении обоснованной рыночной или иной стоимости сельскохозяйственных угодий, выделяются поливные и неполивные земли, а также земли, на которых проведены соответствующие мероприятия по улучшению их качественного состава.

Далее в рамках данной статьи перейдем к рассмотрению вопроса оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий.

Следует отметить, что отличительной особенностью оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий является экономический характер земельной ренты. Необходимо подчеркнуть, что под земельной рентой понимается доход, получаемый собственниками сельскохозяйственных угодий, который ни в коей мере не зависит от степени их участия в производственно-хозяйственной деятельности, осуществляемой на земельных участках. Вместе с тем, земельная рента представляет собой часть общего дохода от сельскохозяйственных угодий, обусловленного монопольным правом на земельный участок и существующими географическими и экономическими условиями.

Иными словами, в современном понимании земельная рента – это своего рода доход от использования ограниченных природных ресурсов, который определяется как разница между стоимостью произведенной продукции и затратами на ее производство. При этом так же необходимо учитывать амортизацию основных фондов, отдачу на капитал и прибыль предпринимателя.

В то же время земельная рента может определяться и как разность между общественной стоимостью продукта и наименьшей его индивидуальной стоимостью на лучших и средних по качеству землях.

В целом земельная рента подразделяется на два вида, а именно, абсолютную ренту, которая основана на монопольном праве собственности на землю, и дифференциальную. В свою очередь дифференциальная рента включает дифференциальную ренту I, которая обусловлена природным и географическим положением земельного участка, и дифференциальную ренту II, которая возникает при соблюдении высокой культуры земледелия, применения труда и капитала на приобретение элитных семян, удобрений, осуществление мелиоративных работ на сельскохозяйственных угодьях, проведение селекционных работ как в растениеводстве, так и в животноводстве.

Рассмотрев кратко теорию земельной ренты, можно сказать что взаимоотношения между собственником земельного участка и арендатором заключаются в том, что правообладатель земли стремится получить от арендатора максимальную прибыль, а арендатор, в свою очередь, предполагает, что та часть дохода, которая получена его трудом, капиталом и предпринимательскими усилиями, должна оставаться его распоряжении. Иначе нет необходимости использовать современные технологии, и привлекать дополнительные средства в развитие производства.

В данной ситуации перед оценщиком встает сложная проблема по определению обоснованной величины арендной платы за сельскохозяйственные угодья, при чем ему необходимо учитывать пожелания всех заинтересованных сторон, участвующих в оценке.

Так или иначе, особенности и определенные сложности по определению арендной платы связаны непосредственно с экономическим характером земельной ренты.

Для определения обоснованной величины рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий оценщики применяют два основных подхода – сравнительный и доходный.

При использовании сравнительного подхода оценщики опираются на метод сравнения продаж, который предполагает подбор достаточного количества аналогов на региональном земельном рынке.

Следует особо отметить то, что цена предложения на рынке сельскохозяйственных угодий весьма низкая. В некоторых случаях цена предложения существенно ниже

кадастровой стоимости, которая близка к реальной ситуации в экономике, но тем не менее она далека от реальной стоимости сельскохозяйственных угодий.

В свою очередь, доходный подход, который оценщики применяют для определения рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий, базируется на основополагающем принципе оценке – принципе наилучшего и наиболее эффективного использования. Так или иначе, наиболее эффективное использование сельскохозяйственных угодий представляет собой важнейшую составляющую при определении их рыночной стоимости.

Собственно, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта направлен на проведение детального исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации вариантов, совместимых с оцениваемым объектом, а также расчет доходности и оценки стоимости объекта при каждом варианте использования. Таким образом, заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может быть сделано после расчета стоимости.

Так или иначе, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется по нескольким вариантам, таким как рыночный анализ, анализ реализуемого варианта, анализ наиболее эффективного использования.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка должен отвечать таким критериям, как юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность, максимальная продуктивность.

Первоначально рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, далее анализируются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность.

Необходимо отметить, что такая последовательность процедуры анализа наилучшего и наиболее эффективного использования обосновывается тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии финансирования не возможен, если он юридически не подтвержден или невозможна его физическая реализация.

Важно отметить, что проверка юридической допустимости оцениваемого варианта проводится в первую очередь. Здесь необходимо отмечать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования объекта по ее прямому назначению.

На выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования сельскохозяйственных угодий может повлиять наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. Если вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки ограничен договором аренды, то это необходимо отразить в отчете по оценке.

Также необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть отражены в договоре о приобретении сельскохозяйственных угодий.

Так или иначе, выбор вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки должен рассматривать и его физическую осуществимость. Вместе с тем, критериями физической осуществимости сельскохозяйственных угодий являются размер, форма, район, состояние грунта, подъездные пути к участку, риск возникновения стихийных бедствий.

Полезность сельскохозяйственных угодий зависит от их размера и формы. Определенные варианты дают большой эффект с использованием участка конкретного размера. И в данном случае, необходимо рассмотреть возможность расширения имеющихся сельскохозяйственных угодий, так как не все участки могут иметь возможность увеличения его размеров.

Форма земельных участков оказывает влияние на конечную продуктивность, так как затраты на освоение земельных угодий неправильной формы могут быть значительно выше, что в итоге влияет на их стоимость, по сравнению с участками правильной формы.

Необходимо отметить, что развитая инфраструктура, а именно, наличие подъездных путей и инженерных коммуникаций на земельном участке увеличивает его полезность, и, как следствие, итоговую стоимость.

Топографические или почвенные характеристики сельскохозяйственных угодий также оказывают влияние на величину их рыночной стоимости. Негативные характеристики по данному направлению ведут к увеличению затрат на освоение земельного участка. Так как земельные участки, расположенные в одном районе, конкурируют между собой, то в связи с этим оцениваемый участок может быть признан непригодным для варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

Последующим этапом варианта наилучшего и наиболее эффективного использования является анализ финансовой обеспеченности и такой вариант считается финансово обоснованным, если он позволяет получить доход от земельного участка, который превышает эксплуатационные затраты, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Иными словами, все виды использования, которые позволяют получить определенный уровень дохода, рассматриваются как приемлемые в финансовом отношении.

Еще одним из критериев варианта наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная продуктивность, то есть наибольшая стоимость земельного участка. Иными словами, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически осуществимых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость земельного участка.

Предполагаемый вариант наилучшего и наиболее эффективного использования показывает долгосрочную, хорошо разработанную и реальную программу землепользования.

Таким образом, вид использования, обеспечивающих наибольшую доходность сельскохозяйственных угодий и является наиболее эффективным.

Важно отметить, что эксперту-оценщику при составлении отчета по оценке должны быть известны цели, для которых производится оценка сельскохозяйственных угодий, исходя из чего, он должен определить конкретный вид оцениваемой стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что базовым понятием в оценочной деятельности является понятие рыночная стоимость. Применительно к объекту оценки рыночная стоимость для земельного участка, в том числе и для сельскохозяйственных угодий, имеют участки, которые могут удовлетворять потребности пользователя в течение конкретного периода времени.

Надо отметить, что рыночная стоимость сельскохозяйственных угодий зависит от ряда факторов, среди которых можно выделить соотношение спроса и предложения на земельном рынке, характер конкуренции продавцов и покупателей. Также рыночная стоимость не может превышать существующие затраты на приобретение эквивалентного земельного участка и во многом зависит от ожидаемой величины, продолжительности и возможности получения дохода за определенный период времени при условии наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Вместе с тем, рыночная стоимость сельскохозяйственных угодий, в соответствии с Федеральным законом № 135 «Об оценочной деятельности» не является величиной постоянной и определяется на конкретную дату.

Далее перейдем к рассмотрению подходов, используемых для определения рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий.

Необходимо отметить, что важным этапом при определении рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий доходным подходом является определение коэффициента капитализации для земли. Вместе с тем, для определения капитализации в рамках

доходного подхода используются методы рыночной выжимки, метод кумулятивного построения, метод связанных инвестиций и другие.

Следует обратить внимание на то, что рынок земель сельскохозяйственного назначения слабо развит, в связи с чем у оценщиков недостаточно информации по аналогичным продажам земельных участков, что существенно ограничивает применение метода рыночной выжимки. И здесь для оценки сельскохозяйственных угодий наиболее целесообразным методом является метод кумулятивного построения. Данный метод для определения коэффициента капитализации доходным подходом, предполагает применение безрисковой ставки и рисков, характерных для сельскохозяйственного бизнеса.

В частности, метод кумулятивного построения, используемый для определения коэффициента капитализации при оценке сельскохозяйственных угодий, учитывает риск низкой урожайности по причине погодных условий, риск перепроизводства того или иного вида сельскохозяйственной продукции, и, как следствие, весьма низкие закупочные цены. При определении коэффициента капитализации также необходимо учитывать риски, связанные с высокой степенью износа сельскохозяйственной техники и повышением цен на горюче-смазочные материалы, химикаты, удобрения.

Также необходимо учитывать риски, связанные с увеличением арендных ставок за сельскохозяйственные угодья, досрочного прекращения арендных договоров и риски не перезаключения арендных договоров. В связи с чем можно заключить, что коэффициент капитализации для сельскохозяйственных угодий выше, чем, например, для земель поселений. Соответственно, и рыночная стоимость сельскохозяйственных угодий ниже, чем рыночная стоимость земель поселений.

Таким образом, оценщик получит величину, сопоставимую с чистым операционным доходом в методе капитализации земельной ренты. Иными словами, изъятию в виде арендной платы будет подлежать вся земельная рента от сельскохозяйственных угодий, а именно часть, которая создана естественными природными условиями и географическим положением, и часть, в которой арендатор не участвует, так как она создана за счет вложений предпринимателя в качественные семена, современную агротехнику.

Следует отметить, что структура коэффициента капитализации сельскохозяйственных угодий различается для собственника и арендатора. Так для арендодателя ставка капитализации будет ниже, так как составляющих ее рисков существенно меньше. Арендодатель не участвует в производственно-хозяйственной деятельности, но тем не менее он является собственником своего актива.

Для определения обоснованной величины рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий оценщик проводит согласование результатов, полученных с использованием сравнительного и доходного подходов.

Иными словами, для сведения различающихся значений стоимости сельскохозяйственных угодий, полученных классическими подходами к оценке и осуществляется согласование результатов, которое позволяет получить итоговую рыночную стоимость сельскохозяйственных угодий путем взвешивания и суммирования результатов, полученных с использованием двух подходов.

Как правило, одному из подходов отдается приоритетное значение, другой необходим для корректировки проведенных расчетов. Здесь важно отметить, что степень значимости и возможность использования тех или иных методов оценки сельскохозяйственных угодий во многом зависит от особенностей объекта оценки.

Ввиду того, что в Российской Федерации земельный рынок и рынок сельскохозяйственных угодий слабо развит, специфичен, мало информативен и низка достоверность информации, то эти обстоятельства накладывают определенные ограничения на использование в оценке некоторых подходов или методов.

Таким образом, для согласования результатов проведения оценки оценщик присваивает удельный вес, в соответствии с которым ранее полученные значения позволят получить обоснованную рыночную стоимость сельскохозяйственных угодий с учетом всех параметров, основанных на экспертном мнении оценщика.

Необходимо отметить, что при согласовании результатов оценки учитываются полнота и достоверность информации, соответствие цели, преимущества и недостатки используемых подходов в конкретной ситуации.

Иными словами, итоговая величина стоимости объекта представляет собой наиболее вероятную цену сельскохозяйственных угодий.

Следует отметить, что для определения обоснованной величины рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий оценщику необходимо использовать принципы оценки, позволяющие учесть наиболее существенные и значимые факторы. При чем, надо сказать, что в каждой конкретной ситуации одновременно может быть задействовано несколько принципов. Количество и подбор принципов оценки может быть самым разнообразным и во многом определяется спецификой оцениваемого объекта.

Далее перейдем к рассмотрению принципов оценки, необходимых для определения обоснованной величины рыночной стоимости. В данном случае обратим внимание на принципы, которые лежат в основе доходного подхода к оценке сельскохозяйственных угодий

В частности, принцип экономической обоснованности, устанавливает арендную плату в соответствии с доходностью земельного участка в зависимости от его категории и разрешенного использования, с учетом государственного регулирования тарифов на продукцию предприятий, которые занимаются хозяйственной деятельностью на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых предприятиям, осуществляющим производственно-хозяйственную деятельность на таком земельном участке.

В свою очередь, принцип предсказуемости расчета размера арендной платы направлен на определение порядка расчета арендной платы и случаев, в которых необходим пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя, которые регламентируются в нормативно-правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления.

А принцип предельной допустимости простоты расчета арендной платы предполагает возможность определения арендной платы на основе кадастровой стоимости.

Так или иначе, принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, позволяет устанавливать размер арендной платы, который не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

Принцип учета необходимости поддержания социально значимых видов деятельности через установление размера арендной платы не более размера земельного налога, а также защиты интересов лиц, которые освобождены от уплаты земельного налога.

Ну а принцип запрета необоснованных предпочтений, основан на расчете размера арендной платы за земельные участки, которые принадлежат органам самоуправления и отнесены к одной категории земель, предназначены для аналогичных видов деятельности и представляются на общих основаниях, не должны кардинально различаться.

Таким образом, можно сказать, что при определении обоснованной величины рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий оценщики сталкиваются с большими трудностями, так как отсутствие фактического оборота данной категории земель усложняет применение сравнительного и доходного подходов в оценке. На данном этапе экономического развития недостаточно инвестирование в сельскохозяйственное производство, низка плотность населения в районах, удаленных от промышленных

центров, плохая развитость инфраструктуры, в частности, дорог с твердым покрытием и низкий уровень развития перерабатывающей промышленности.

Вместе с тем, хотя в Российской Федерации имеется опыт проведения оценки земельных участков, в том числе и сельскохозяйственных угодий, тем не менее оценка этих объектов является одной из самых сложных. Это обусловлено слабой развитостью земельного законодательства, отсутствием сформированного рынка сельскохозяйственных угодий, и, соответственно, отсутствием наработанных методик и приемов определения обоснованной величины рыночной стоимости, основанных на информации о фактических сделках с земельными участками.

Необходимо подчеркнуть, что с развитием оборота земель сельскохозяйственного назначения ситуация на данном сегменте оценочных услуг существенным образом будет меняться. И качественную оценку можно будет производить, опираясь на данные реальных сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных законом РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений : федер. закон от 22.07.2008 №141-ФЗ (ред. От 29.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
3. Об оценочной деятельности : федер. закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 26.06.2002 №101-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
5. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер.закон от 23.06.2014 (ред.31.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
6. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 №582 (ред. от 05.05.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
7. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель : Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
8. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: распоряжение от 06.02.2002 №568-р (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
9. Об установлении порядка и сроков включения в государственный кадастр недвижимости сведений об установленных до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: приказ Минэкономразвития России от 12.12.2014 №798 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
10. Об утверждении федерального стандарта оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1): приказ Минэконом развития России от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
11. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: приказ Минэконом развития России от 20.05.2015 №298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.

12. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (ред. от 06.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» - Послед.обновление 19.01.2019.
13. Оценка стоимости бизнеса [Текст] : учеб. для академ. бакалавриата/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. МАховикова; С.-Петерб. гос. экон.ун-т. – Москва: Юрайт, 2015. – 412 с.
14. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник для бакалавров. Бусов В.И., Землянский О.А., Поляков А.А., М [Текст]. / Изд-во Юрайт, 2014. – 430 с.

Савинова Л.Ю.
Влияние санкций на экономику России

doi: 10.18411/sr-10-02-2019-08

idsp: sciencerussia-10-02-2019-08

Научный руководитель: Аблязов Вадим Кемалович

В современном мире актуальна тенденция возрастания количества применения экономических санкций. В основном, это происходит из-за глобализации международных экономических процессов, которые характеризуются возрастающей степенью интеграции как рынков товаров и услуг, так и капиталов. В настоящий момент стабильное и устойчивое положение государства определяется, главным образом, уровнем развития его экономики. В связи с этим, прекращение или ограничение экономических отношений может иметь серьезные последствия для нормального функционирования государства.

Политические и экономические события, происходящие в последнее время в мире, неоднозначно сказываются на экономике России. США и Евросоюз ввели в отношении России пакеты санкций, которые заключаются в ограничении доступа крупнейших банков, в том числе компаний энергетического и оборонного секторов к долгосрочным западным кредитам. Западные санкции главным образом направлены на болевые точки российской экономики, а именно, на многочисленные структурные недостатки, несоответствия и неровности, которые накопились в результате ошибок в экономической политике и серьезно ослабили устойчивость отечественной экономики перед внешними угрозами.

Санкции внесли свои коррективы в торгово-экономические отношения России и стран Европейского Союза. В структуре внешней торговли России до введения санкций ведущее место занимал Европейский Союз. Он являлся крупнейшим экономическим партнером страны. В 2017 году ЕС также продолжает быть главным партнером России во внешней торговле. Лидером среди стран Дальнего Зарубежья по объемам взаимной торговли является Китай. В начале 2017 года внешнеторговый оборот с ним составил 4551,5 млрд долл. США.

Второе место по объемам внешней торговли занимают Нидерланды. Тем не менее, и в торговле с этим королевством произошло сокращение на 40 %. Значительно уменьшились объемы торговли с Германией (минус 42,5 %), Италией (минус 24,6 %), Польшей (минус 47,7 %). В десятке стран основных торговых партнеров России произошли также существенные изменения. Великобритания стала уступать Финляндии по объемам торговли и на сегодняшний день Соединенное Королевство занимает уже 13 место среди стран Дальнего Зарубежья и оборот с Россией составляет 0,6 млрд долл. США