

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**
ECONOMIC REGULATION OF INVESTMENT ACTIVITIES IN THE
AGRICULTURAL REAL ESTATE ON THE EXAMPLE OF THE
TYUMEN REGION



УДК 502.173(571.122)

DOI:10.24411/2588-0209-2020-10239

Зотова Наталия Александровна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры кадастра недвижимости и геодезии, ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» (450001, Приволжский федеральный округ, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.50-летия Октября, 34). zotova-na85@mail.ru

Черных Елена Германовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000, Уральский федеральный округ, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Володарского, 38), e-mail: chernyheg@tyuiu.ru

Zotova Natalia Aleksandrovna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Real Estate Cadastre and Geodesy, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Bashkir State Agrarian University" (450001, Volga Federal District, Republic of Bashkortostan, Ufa, 50-letiya Oktyabrya street, 34). zotova-na85@mail.ru

Chernykh Elena Germanovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activities, FGBOU VO "Tyumen Industrial University" (625000, Ural Federal District, Tyumen Region, Tyumen, Volodarskogo St., 38), e-mail: chernyheg@tyuiu.ru

Аннотация. Статья посвящена тому, что в современных условиях особую актуальность приобретает исследование теоретических основ и разработка практических рекомендаций по совершенствованию

экономического регулирования инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственной недвижимости.

Abstract. The article is devoted to the fact that in modern conditions, the study of the theoretical foundations and the development of practical recommendations for improving the economic regulation of investment activities in the field of agricultural real estate are becoming especially relevant.

Ключевые слова: сельскохозяйственная недвижимость, экономическое регулирование, инвестиционная деятельность, градостроительная деятельность

Key words: agricultural real estate, economic regulation, investment activity, urban planning activity

Цель состоит в разработке предложений по совершенствованию экономического регулирования инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственной недвижимости

Задачи исследования:

- Анализ теоретических основ экономического регулирования инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственной недвижимости
- Анализ практики экономического регулирования инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственного регулирования в Тюменской области
- Расчет показателей эффективности инвестиционного проекта
- Подготовка выводов и предложений по теме исследования

Сельскохозяйственная недвижимость предназначена для различных отраслей сельскохозяйственного производства. К основным видам с/х недвижимости относятся в том числе: молочные фермы, пункты первичной переработки молока, молочные, молочно-сырные и молочно-товарные заводы



Рисунок 1. Основные виды сельскохозяйственной недвижимости

Объект исследования находится в Нижнетавдиском районе

Нижнетавдинский район граничит на севере с Тобольским районом, на юго-востоке с Тюменским районом, на востоке с Ярковским районом, на западе со Свердловской областью. А также граничит на западе - со Свердловской областью.



Рисунок 2. Объект исследования

Инвестиции в сельское хозяйство Нижнетавдинского района - одно из ключевых направлений экономической деятельности правительства Тюменской области, благодаря которому поддерживается экономическая стабильность региона.

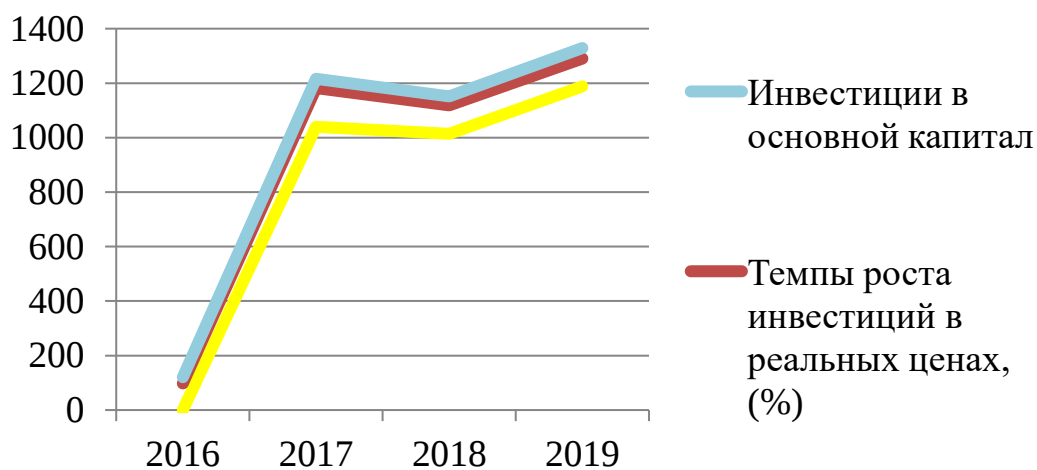


Рисунок 3. Динамика инвестиций в Нижнетавдинском районе в основной капитал в 2016 - 2019 г.

Таблица 1

Инвестиции в основной капитал в Нижнетавдинском районе в основной капитал в 2016 - 2019 г.

Наименование показателя	2016г отчет	2017г. отчет	2018г. отчет	2019г. отчет
Инвестиции в основной капитал для полного комплекса предприятий за счет всех источников финансирования, (млн. руб.)	705,1	1 039,8	1 013,6	1 188,2
Темпы роста инвестиций в реальных ценах, (%)	97,7	142,5	105,2	102
Инвестиции в основной капитал	22,91	33,81	33	38,68

В районе ведется серьезная работа по совершенствованию инвестиционной привлекательности, увеличению деловой активности:

- разработан инвестиционный паспорт района;
- ведутся реестры муниципального имущества, инвестиционных площадок и инвестиционных проектов;

На исследуемом земельный участке, находящимся в селе Н.Тавда, расположен Нижнетавдинский молочный завод по улице Первомайская, 52.

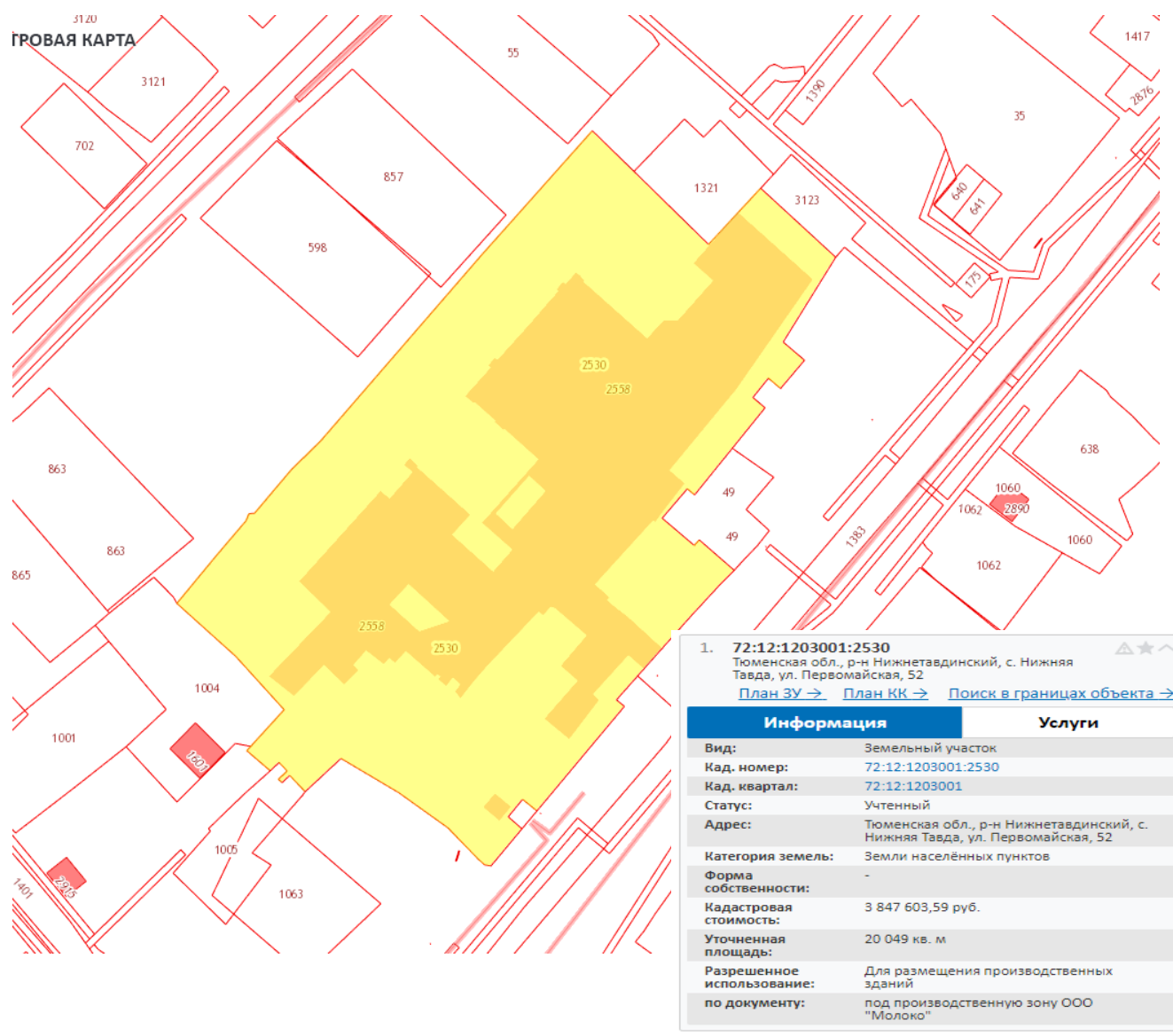


Рисунок 4. Местоположение объекта исследования
(фрагмент публичной кадастровой карты)

В соответствии с картой функциональных зон, земельный участок находится в зоне производственного использования.

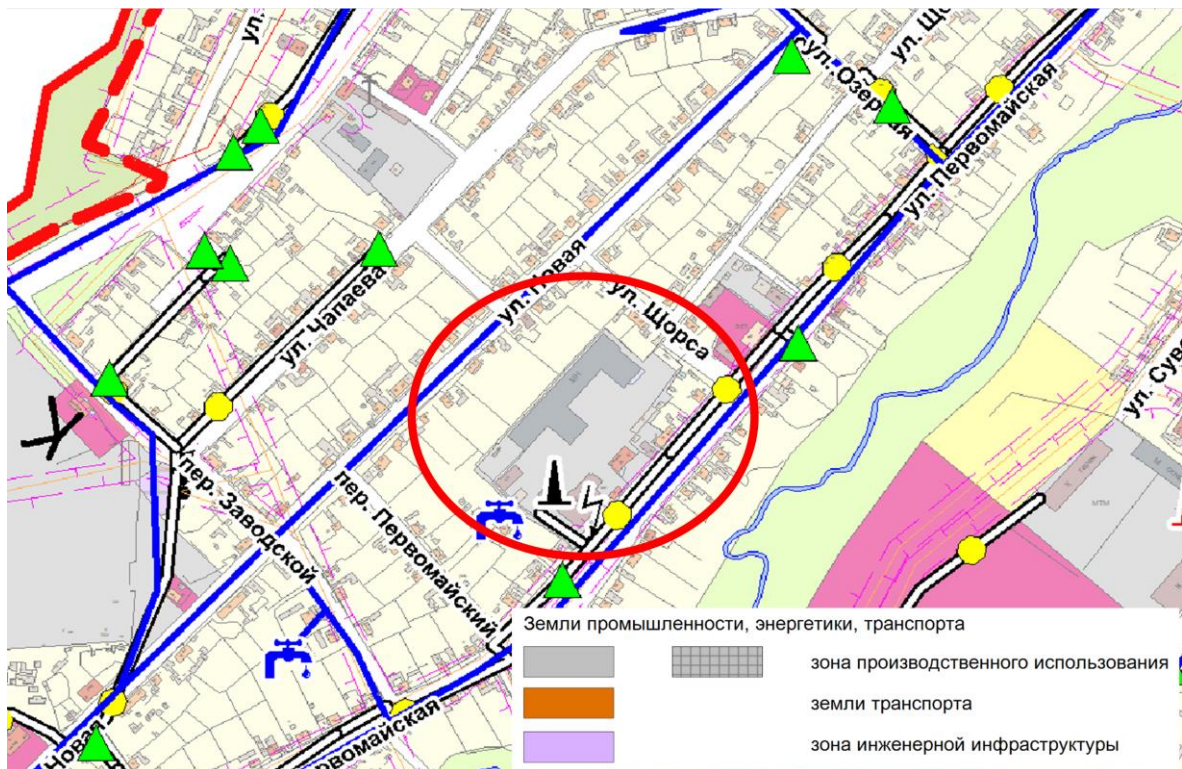


Рисунок 5. Местоположение объекта исследования
(фрагмент генерального плана)

В соответствии с картой градостроительного зонирования, объект находится в зоне сельскохозяйственного производства (СХЗ-2).

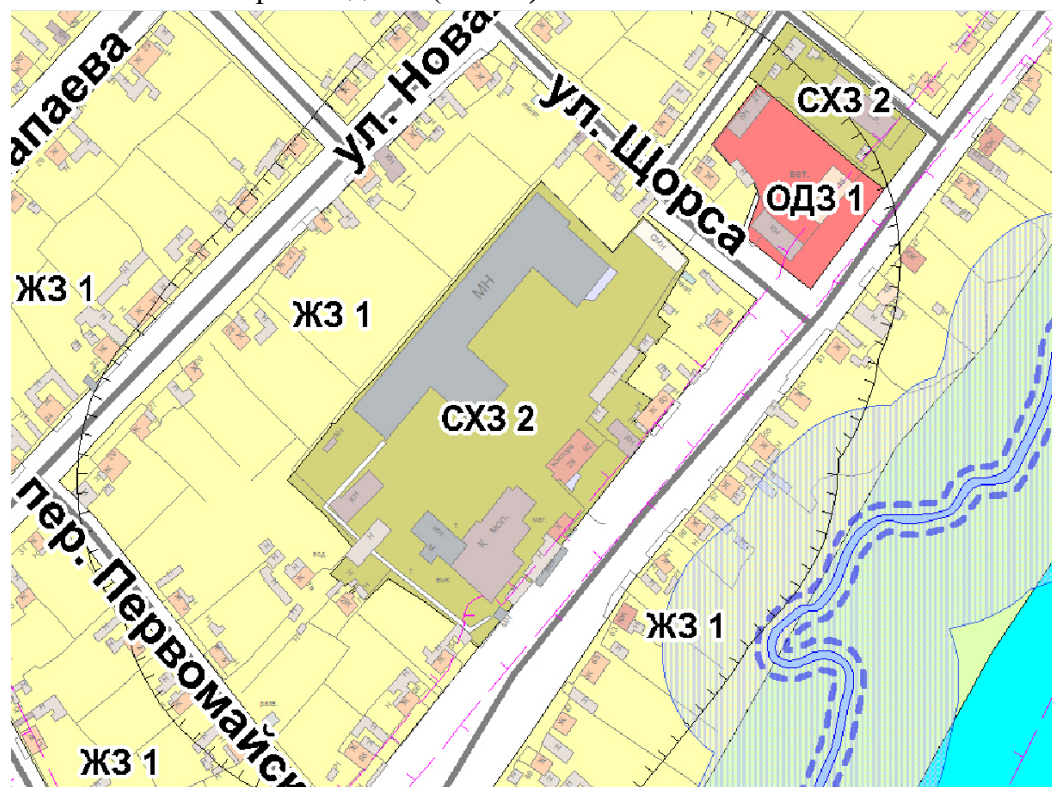


Рисунок 6. Местоположение объекта исследования
(фрагмент правил землепользования и застройки)

На сегодняшний день компания ООО «ПК «Молоко» – это небольшая холдинговая компания, в которую входит сельхозструктура – ООО «Тавдинское земледелие».

ООО «Тавдинское земледелие» специализируется на производстве продукции растениеводства, животноводства. Есть две животноводческие фермы, специализирующиеся на производстве молока и мяса, различное оборудование, механические мастерские, склады, фактически расположенные в селе Нижняя Тавда.

Анализ эффективности использования земельной площади, находящейся в аренде, в ООО «Тавдинское земледелие» в 2016-2018 г. представлен на таблице 2.

Таблица 2

Эффективность использования земельной площади в
ООО «Тавдинское земледелие» в 2016-2018 г.

№ п/п	Показатели	ООО «Тавдинское земледелие»			Единицы измерения
		2016	2017	2018	
1	Общая земельная площадь	14488	12993	12993	Га
	В том числе сельхоз. угодия	13430	11337	11337	Га
	Из них пашни	11337	11337	11337	Га
	Сенокосы	-	-	598	Га
	Пастбища	2093	-		Га
	Сады и прочие земли	-	1656	15	Га
2	Общая площадь посевов	5013	4835	4855	Га
3	Стоимость валовой продукции всего	46442	37586	37586	Тыс. руб.
	В т. ч растениеводства	23793	22128	22128	Тыс. руб.
	животноводства	13793	12658	12658	Тыс. руб.
4	Выручка от реализации продукции всего	36271	34633	35845	Тыс. руб.
	В т. ч. растениеводства	9138	17962	22233	Тыс. руб.
	животноводства	23793	10892	11147	Тыс. руб.
5	Полная себестоимость реализованной продукции всего	29182	35963	33668	Тыс. руб.
	В т.ч. растениеводства	16431	16198	16267	Тыс. руб.
	животноводства	10871	11636	14435	Тыс. руб.

Для определения уровня дохода, полученного в будущем, а также стоимости активов, необходимо произвести ряд расчетов. Доход от использования арендованных земель может быть получен за счет реализации прогнозируемых объемов возделываемых культур.

В соответствии с данными договоров аренды земельных участков ООО «Тавдинское земледелие», являясь арендатором, обязан уплачивать арендные платежи. Также ООО «Тавдинское земледелие» взял на себя обязательства по уплате налога на землю. Таким образом, в расходной части денежных потоков необходимо учесть расходы по уплате арендных и налоговых платежей.

Согласно данным договоров аренды ООО «Тавдинское земледелие» обязуется уплачивать арендные платежи, информация о величине которых представлена в таблице 3.

Таблица 3

Размер арендных платежей, уплачиваемых ООО «Тавдинское земледелие»,
согласно договорам аренды, евро

Группа участков	Арендная плата по годам, евро/га/год, без учета НДС								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	10	12	14	16	18	20	20	-	-
2	10	12	12	14	16	18	18	-	-
3	10	12	12	14	16	18	20	22	22
4	10	12	12	14	16	18	20	22	22
5	10	12	14	14	16	18	20	22	22
6	10	12	12	14	14	17	20	20	22

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 4

Таблица 4

Чистый операционный доход по годам, руб./год
(без учета НДС)

ЧОД	Значение показателя								
	01.04.2014-31.12.2014	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022
1 группа участков	4 575 459	4 645 331	4 655 523	4 582 377	4 782 010	4 843 900	5 133 266		
2 группа участков	24 217 503	24 587 318	25 534 686	25 146 786	26 249 245	26 583 780	6 486 098		
3 группа	1 807 999	1 244 625	1 441 271	1 914 527	1 297 062	1 496 917	2 126 302	1 342 480	1 583 158

участков									
4 группа участков	11 871 057	12 001 449	12 416 718	12 164 062	12 661 484	12 776 943	13 039 005	12 944 940	13 348 935
5 группа участков	9 712 692	9 819 369	9 758 278	9 995 239	10 402 073	10 496 881	10 712 236	10 633 989	10 964 780
6 группа участков	9 179 318	9 280 148	9 626 521	9 496 055	10 243 238	10 137 955	10 137 955	10 466 574	10 376 933
Итого	61 364 028	61 578 240	63 432 997	63 299 046	65 635 112	66 336 376	47 634 862	35 387 983	36 273 806

Таблица 5

Расчет коэффициента капитализации для земельных участков методом кумулятивного построения

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	7,04
Премия за риск инвестиций в сельскохозяйственные земли	4,00
Премия за низкую ликвидность	7,04
Ставка капитализации	18,08

Таблица 6

Капитальные расходы

Показатель	Единица измерения	Значение показателя
Здания и сооружения	тыс. руб.	4 627
Машины и оборудование	тыс. руб.	0 898
Транспорт	тыс. руб.	6 143
Прочее	тыс. руб.	627
Капитальные расходы	тыс. руб.	12 295

Таким образом, размер коэффициента капитализации составляет 18,08%.

В целях реализации инвестиционного проекта по ведению хозяйственной деятельности в области растениеводства, компании ООО «Тавдинское земледелие» необходимо понести ряд инвестиционных затрат., связанных с приобретением машин, оборудования, транспортных средств, строительством объектов недвижимости. Данные о капитальных затратах ООО «Тавдинское земледелие» представлены в таблице ниже.

Таблица 7

Показатели эффективности проекта

Показатель	Единица измерения	Значение
Рыночная стоимость инвестированного капитала	тыс. руб.	161 507
Чистая приведенная стоимость (NPV)	тыс. руб.	68 957
NPV на период прогнозирования	тыс. руб.	12 868
NPV на терминальный период	тыс. руб.	56 089
Период окупаемости (PBP)		
Период окупаемости (PBP project)	лет	4,4
Дисконтированный период окупаемости (DPBP project)	лет	7,3
IRR и WACC		
Внутренняя ставка доходности Проекта на период прогнозирования (IRR project)	%	5,70%
WACC на период прогнозирования	%	16,90%
Индекс доходности (PI)		
Индекс доходности инвестиций в Проект (PI project)	-	1,1
Индекс доходности инвестиций в Проект на период прогнозирования (PI project)	-	1,1

Рассчитанные показатели эффективности инвестиционного проекта показывают, что инвестиционный проект является рентабельным для реализации.

Следует отметить, что с учетом специфики рассматриваемых активов рыночная стоимость прав аренды земли, инвестированного капитала и уровень доходов предприятия зависят от показателя производительности производимой продукции.

Проведем сравнительный анализ, исходя из предположения, что все показатели, кроме доходности, остаются одинаковыми. Мы рассчитаем уровень доходов, рыночную

стоимость прав аренды земли, инвестированный капитал, а также основные показатели эффективности инвестиционного проекта при условии, что урожайность возделываемых культур увеличится на 20%.

Таблица 8

Сравнительный анализ основных показателей
инвестиционного проекта

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	
		Фактическая урожайность, увеличенная на 20%	Фактическая урожайность
Рыночная стоимость прав аренды на земельные участки	тыс. руб.	332 000	264 000
Рыночная стоимость инвестированного капитала	тыс. руб.	244 883	161 507
Чистая приведенная стоимость (NPV)	тыс. руб.	152 333	68 957
NPV на период прогнозирования	тыс. руб.	79 951	12 868
NPV на терминальный период	тыс. руб.	72 382	56 089
Период окупаемости (PBP)			
Период окупаемости (PBP project)	лет	3,3	4,4
Дисконтированный период окупаемости (DPBP project)	лет	4,5	7,3
Внутренняя ставка доходности Проекта на период прогнозирования (IRR project)	%	14,3%	5,70%
WACC на период прогнозирования	%	17,0%	16,90%
Индекс доходности (PI)			
Индекс доходности инвестиций в Проект (PI project)	-	1,50	1,1
Индекс доходности инвестиций в Проект на период прогнозирования (PI project)	-	1,40	1,1

Как видно из проведенных расчетов, в случае, если показатели урожайности были бы на 20% выше, данное привело к повышению стоимости прав аренды на 25%, инвестированного капитала – на 51%, снижению срока окупаемости на 1,1 год и увеличению NPV на 83 млн. руб.

В заключении нами были выдвинуты следующие предложения:

- Органам местного самоуправления организовать установление охранной зоны объекта пищевой промышленности, исключив возможность вредоносного воздействия смежных земельных участков

- Органам местного самоуправления разработать проект планировки, проект межевания в кварталах улиц Щорса – Новая - пер. Первомайский, что является непременным условием реализации генерального плана села Нижняя Тавда
- Руководству ООО «ПК «Молоко» и ООО «Тавдинское земледелие» принять во внимание предложенные расчетные показатели эффективности инвестиционного проекта, которые позволят повысить рентабельность производства и спрос на производимую продукцию
- Предусмотреть перспективы развития производства и реализацию продукции молокоперерабатывающего предприятия в договоре о сотрудничестве с северными территориями Тюменской области

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.)/Справочно-правовая система «Консультант плюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ/Справочно-правовая система «Консультант плюс».
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019)/Справочно-правовая система «Консультант плюс».
4. Кодекс об административных нарушениях Российской Федерации: [принят Гос. Думой 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ; в ред. от 08.05.2006] // Рос. газ. – 2001. – 31 декабря.
5. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 года № 1103-1 ред. от 24.12.1993/Справочно-правовая система «Консультант плюс».
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ]
7. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» /Справочно-правовая система «Консультант плюс».
8. Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 03.08.2018 № 339-ФЗ/Справочно-правовая система «Консультант плюс».

Spisok literaturey:

1. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 g.)/Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plyuS».
2. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30 noyabrya 1994 g. № 51-FZ/Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plyuS».
3. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 25.12.2018) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.06.2019)/Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plyuS».
4. Kodeks ob administrativnykh narusheniyakh Rossiiskoi Federatsii: [prinyat Gos. Dumoi 30 dekabrya 2001 goda № 195-FZ; v red. ot 08.05.2006] // Ros. gaz. – 2001. – 31 dekabrya.

5. Zemel'nyi kodeks RSFSR ot 25.04.1991 goda N 1103-1 red. ot 24.12.1993/Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plyuS».

6. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: [prinyat Gos. Dumoi 29 dekabrya 2004 goda № 190-FZ]

7. Federal'nyi zakon ot 30 iyunya 2006 g. № 93-FZ «O vnesenii izmenenii v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii po voprosu оформleniya v uproshchennom poryadke prav grazhdan na otdel'nye ob"ekty nedvizhimogo imushchestva» /Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plyuS».

8. Federal'nyi zakon «O vnesenii izmenenii v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii i stat'yu 22 Federal'nogo zakona «O vvedenii v deistvie chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii» ot 03.08.2018 № 339-FZ/Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plyuS».