

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**
ANALYSIS OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN KRASNODAR
TERRITORY



УДК 332.72

DOI:10.24411/2588-0209-2020-10243

Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина» (353823 Россия, Краснодарский край, Красноармейский район, станица Марьянская, переулок Спускной), yaninazaiceva@mail.ru

Zaytseva Yanina Viktorovna, senior lecturer, FSBEI HE «Kuban State Agrarian University named after I.T.Trubilin» (353823 Russia, Krasnodar Territory, Krasnoarmeisky district, stanitsa Maryanskaya, pereulok Spusknoy), yaninazaiceva@mail.ru

Аннотация. В статье проведен анализ земельного фонда Краснодарского края, в частности земель сельскохозяйственного назначения. Стоимость земель сельскохозяйственного назначения достаточно дифференцирована от их разрешенного использования. Следует отметить, что наиболее типичной для сельхозугодий является группа предложений 30 - 200 тыс. рублей за га общей площади, максимальная цена за участки, на которых кроме насаждений имеются строения (склады, дом фермера и пр.), зачастую в стоимость таких земель входит и необходимая сельхозтехника. Земельные участки сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под объектами недвижимости или имеющие возможность застройки, имеют более высокую цену, которая иногда приближается к стоимости земель иных категорий (ИЖС, промышленности и т.п.), наиболее типичный ценовой диапазон может составлять от 200 – 500 тыс. руб. за 1 га.

Перспективы использования, а именно возможность перевода участка в другую категорию и использование для жилищного строительства, для

производственно-складских объектов или придорожной инфраструктуры также оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков. Средняя стоимость гектара земельных участков, наилучшее использование которых предполагает перевод в другую категорию и смену вида разрешенного использования, как правило превышает среднюю стоимость земельных участков непосредственно для с/х производства в несколько раз.

Abstract. The article analyzes the land Fund of Krasnodar territory, in particular, agricultural lands. The value of agricultural lands is sufficiently differentiated from its permitted use. It should be noted that the most typical group of offers for farmland is 30-200 thousand rubles per ha of total area, the maximum price for plots where there are buildings in addition to plantings (warehouses, a farmer's house, etc.), often the cost of such land includes the necessary agricultural equipment. Agricultural land plots with permitted use under real estate objects or with the possibility of development have a higher price, which sometimes approaches the cost of land of other categories (residential housing, industry, etc.), the most typical price range may be from 200-500 thousand rubles per 1 ha.

Prospects for use, namely the possibility of transferring lands to another category and use for housing construction, for production and storage facilities or roadside infrastructure, also have a significant impact on the cost of land plots. The average cost of a hectare of land plots, the best use of which involves transferring to another category and changing the type of permitted use, usually exceeds the average cost of land plots directly for agricultural production by several times.

Ключевые слова: рынок, земли сельскохозяйственного назначения, стоимость, земельный фонд, категории земель.

Keywords: market, agricultural land, value, land Fund, land categories.

Объем земельного фонда края составляет 7548,4 тыс. га по информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю)¹.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Сегментировать рынок земельных участков можно по следующим направлениям:

1. Категории земель:

- Земли населенных пунктов;
 - земли сельскохозяйственного назначения;
 - земли промышленности и иного назначения;
 - земли особо охраняемых территорий;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
- под индивидуальное жилищное строительство;
 - под коттеджное строительство;
 - под строительство объектов курортной направленности;
 - под садово-огородническое хозяйство;
 - под фермерское хозяйство;
 - под административно-производственные цели;
 - прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
- собственность;
 - аренда;
 - постоянное бессрочное пользование;
 - оперативное управление.

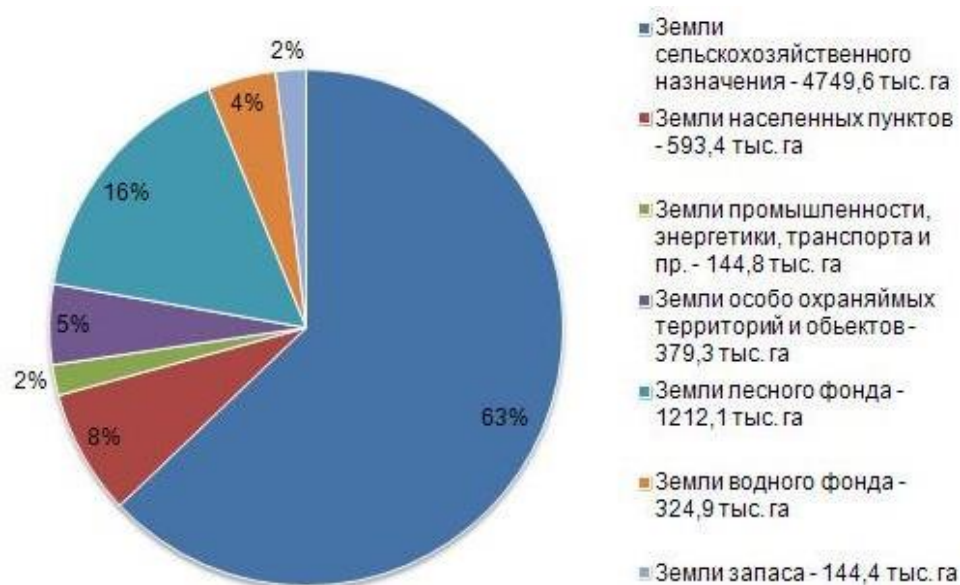


Рисунок 1– Распределение земельного фонда Краснодарского края по категориям земель

Наибольшую долю в структуре земель Краснодарского края занимают земли сельскохозяйственного назначения (4 749,8 тыс. га или 63% от общего объема предложения земельного фонда). Такая доля обусловлена спецификой края как ведущего сельскохозяйственного и аграрного региона России. На втором месте — земли лесного фонда, составляющие 1 211,9 тыс. га или 16%. Третье место занимают Земли

сельскохозяйственного назначения — 8% или 593,1 тыс. га от общего объема предложений земель в Краснодарском крае.

Наибольшую долю в структуре земель населенных пунктов занимают земли сельскохозяйственного назначения, составляющие 336,7 тыс. га, на втором месте — 100,3 тыс. га — земли застройки. На третьем месте — Земли сельскохозяйственного назначения, занятые дорогами.

Остальные доли занимают лесные земли и прочие земли — 22,6 и 19,8 тыс. га соответственно.

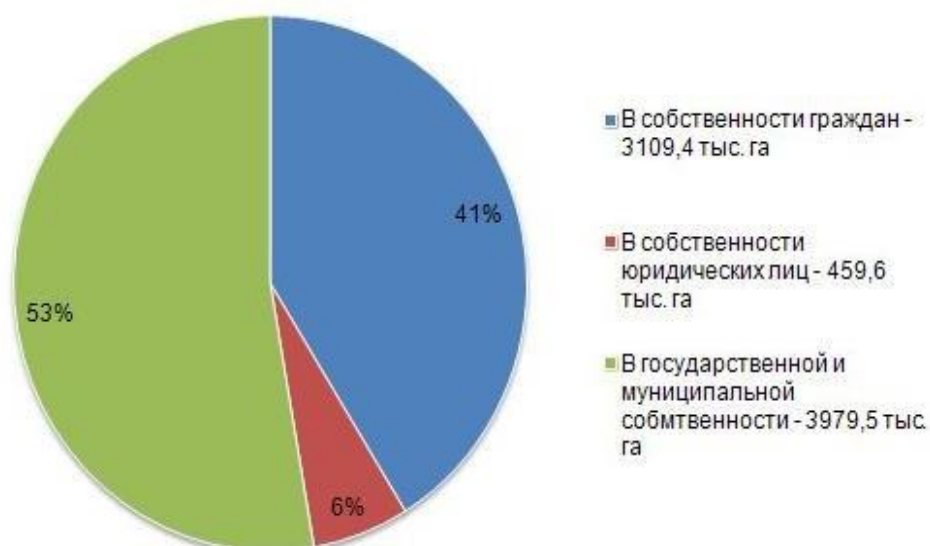


Рисунок 2 – Распределение земельного фонда Краснодарского края по формам собственности

По формам собственности земли Краснодарского края подразделяются следующим образом: наибольшая доля принадлежит государству и муниципальным образованиям — 3979,5 тыс. га, на втором месте — собственность физических лиц и 3109,4 тыс. га, третье место занимают юридические лица — 459,6 тыс. га.

Две трети рельефа края занимают равнины. Почвенный покров в крае представлен 108 наименованиями почв: мощные и сверхмощные черноземы, черноземы обыкновенные, серые лесные, бурые лесные, дерново-карбонатные, коричневые, лугово-черноземные, луговые и прочие. На Азово-Кубанской, крупнейшей равнине, находятся плодороднейшие в стране черноземы, отличающиеся от черноземов других регионов России большой мощностью гумусового слоя, часто превышающей 120 см.

Земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на земли, занятые сельскохозяйственными угодьями; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений; земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В эту же категорию земель могут быть отнесены земельные участки крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, а также используемые для ведения

садоводства, животноводства, огородничества и дачного строительства, то есть земельные участки под дачами и огородами.

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашней называется сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Рынок формируется относительно недавно и представлен двумя группами объектов. Первая, более многочисленная по количеству, - предложения земельных наделов (паев, крестьянско-фермерских хозяйств) обычно мелкоконтурных, небольшой площади. При удобном расположении данные участки предлагаются под организацию ДНТ, застройку иными объектами досуга и отдыха, то есть выводятся из сельскохозяйственного оборота. Другая группа объектов позиционируется на рынке как объекты сельскохозяйственного бизнеса. Это обычно комплексный объект недвижимости, имеющий в составе и участки сельскохозяйственного использования (пашня, сенокосы, пастбища), и молочно-товарные фермы, иные производственные объекты. Предложений в данном сегменте рынка не более 5 в год, экспозиция некоторых объектов составляет не менее 36 месяцев. Предложения формируют обанкротившиеся или близкие к банкротству предприятия, спрос возникает или у рядом расположенных успешных сельскохозяйственных предприятий или внешних покупателей. В течении последних двух лет сформировался сегмент рынка - продажа виноградников, участков многолетних насаждений, рисовых полей. Они позиционируются как самостоятельные объекты, в объявлениях о продаже приводится характеристика посадок (технологии, сортовой состав, возраст) среднегодовой урожайности, состоянии систем орошения. Спрос на эти объекты существенно выше, чем просто на участки, но при относительно невысоких ценах предложений сделки заключаются редко, экспозиция участков может составлять не менее 24 месяцев. На рынке представляются и объекты водной поверхности, используемые разведения рыбы, иных видов аквакультуры. Данные объекты позиционируются не только с точки зрения производственных характеристик, но и как объекты для досуга и отдыха. Спрос на эти объекты почти сопоставим с предложениями, но ввиду специфики формы собственности (участки предоставляются в аренду, здания, сооружения находятся в частном владении) сделки заключаются редко. Предложения продажи земельных участков, застроенных зданиями, сооружениями, иными объектами для хранения, производства и переработки сельскохозяйственной продукции позиционируются или как объекты сельскохозяйственного бизнеса (молочно-товарные фермы, различного рода склады, заводы по переработке риса, сахарные заводы, винзаводы) или, в случае их удобного местоположения как участки с целью репрофилирования бизнес. Спрос на эти объекты крайне низок, предложение формируется в основном в случае банкротства или необходимости погашения долгов.

Факторы, влияющие на стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

На стоимость земель сельскохозяйственного назначения влияет довольно значительное количество факторов. Основными из них являются:

- природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, и выбор наилучших или наиболее

доходных для данной местности культур;

- тип землепользования, направление ведения сельскохозяйственного производства (мясомолочное, молочное, зерновое, овощеводческое и т. д.) и основные формы организации сельского хозяйства (крупное товарное хозяйство или его часть, фермерское хозяйство, личное подсобное хозяйство, садово-огородный участок и т.д.);
- структура посевных площадей и преобладающие системы севооборотов;
- структура сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т. д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т. д.);
- плодородие, технологические свойства и другие качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объекта оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания;
- улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (наличие дренажных систем, систем полива, иные виды мелиорации);
- плотность и занятость населения, различные социально-демографические особенности;
- цены на горюче-смазочные материалы и сельскохозяйственную технику;
- инфраструктура хозяйства (наличие дорог, мелиоративных систем и т.д.);
- конъюнктура цен на сельскохозяйственную продукцию на внутреннем и международном рынках;
- налоговый режим и системы поддержки товаропроизводителей;
- иные факторы, определяемые местной спецификой, особенностями и условиями ведения сельского хозяйства.

Как показал анализ рынка, сроки экспозиции земельных участков под сельхоз угодья высоки, а уровень сделок низок. Стандартный срок экспозиции, аналогичной оцениваемым объектам, составляет на дату оценки в среднем 6-12 месяцев. Состояние рынка недвижимости в этой части в целом соответствует и макроэкономической ситуации, и отраслевой специфике. Сельскохозяйственный бизнес относится к категории низкоокупаемых, сопряженных со множеством специфических факторов.

Литература

1. Варламов А. А., Гальченко С. А. Кадастр недвижимости. / А. А . Варламов, С. А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.
2. Волков С. Н. Землеустройство: Землеустройство в ходе земельной реформы (1991 -2005 годы): учебник / С. Н. Волков – М.; Колос, 2007. – 224 с.
3. Зайцева Я. В. Основные направления дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 3 (116). - С. 400-402.
4. Зайцева Я. В. Анализ рынка земельных участков в г. Краснодаре / Я. В. Зайцева // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных

отношений. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. – 2019. – С. 334–342.

5. Зайцева Я. В. Обоснование необходимости проведения землеустроительных работ в условиях земельного рынка / Я. В. Зайцева // В книге: Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник тезисов по материалам Всероссийской (национальной) конференции). Отв. за выпуск А. Г. Кошаев. Краснодар. – 2019. – С. 507–508.

6. Зайцева Я. В. Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения/ Я. В. Зайцева // В сборнике: Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика-2. Материалы международной научной конференции. – 2018. – № 2 (91). - С. 753-757.

7. Зайцева Я. В. Активизация земельного рынка / Я. В. Зайцева // В сборнике: Творчество молодых учёных и студентов в области экономических наук. Материалы международного комплекса научных публикаций молодежи. Краснодар.– 2018. - С. 100-106.

8. Зайцева Я. В. Перспективы рынка земель и земельных отношений в аграрном секторе экономики / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 2 (91). - С. 753-757.

9. Зайцева Я. В. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 12-1(89). - С. 345-347.

10. Миков К. И. Проблема выдела земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения / К. И. Миков, Я. В. Зайцева// В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар. – 2020. – С. 452–454.

11. Радчевский Н. М. Государственная регистрация и учёт объектов недвижимости : учебное пособие / Н. М. Радчевский, З. Р. Шеуджен, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 83 с.

12. Радчевский Н. М. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель/ Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 12 (113). - С. 122-125.

13. Радчевский Н. М. Зарубежный опыт развития земельного рынка/ Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 11 (112). - С. 1079-1081.

14. Тешев И. К. Проблемы массовой оценки объектов недвижимости / И. К. Тешев, А. С. Колпаков, Я. В. Зайцева // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар. – 2020. – С. 156–161.

15. Третьяков А. О. «Остров Федерация» в городе Сочи / А. О. Третьяков, Я. В. Зайцева// В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар. – 2020. – С. 511–514.

16. Яроцкая Е. В. Основы оценки объектов недвижимости : учебное пособие / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 66 с.
17. Цыпкин Ю. А. Оценка земельных ресурсов и агробизнеса: учебное пособие / Ю. А. Цыпкин – PRO-APPRAISER, 2019. – 445 с.

Literatura

1. Varlamov A. A., Gal'chenko S. A. Kadastr nedvizhimosti. / A. A. Varlamov, S. A. Gal'chenko. – M.: KoloSS, 2012. – 680 s.
2. Volkov S. N. Zemleustroistvo: Zemleustroistvo v khode zemel'noi reformy (1991 - 2005 gody): uchebnik / S. N. Volkov – M.; Kolos, 2007. – 224 s.
3. Zaitseva YA. V. Osnovnye napravleniya dal'neishego razvitiya rynka zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya / YA. V. Zaitseva // Ehkonomika i predprinimatel'stvo. – 2020. – № 3 (116). – С. 400-402.
4. Zaitseva YA. V. Analiz rynka zemel'nykh uchastkov v g. Krasnodare / YA. V. Zaitseva // V sbornike: Sovremennye problemy i perspektivy razvitiya zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii. Sbornik statei po materialam Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. – 2019. – S. 334–342.
5. Zaitseva YA. V. Obosnovanie neobkhodimosti provedeniya zemleustroitel'nykh rabot v usloviyakh zemel'nogo rynka / YA. V. Zaitseva // V knige: Nauchnoe obespechenie agropromyshlennogo kompleksa. Sbornik tezisev po materialam Vserossiiskoi (natsional'noi konferentsii). Otv. za vypusk A. G. Koshchayev. Krasnodar. – 2019. – S. 507–508.
6. Zaitseva YA. V. Pravovoi rezhim ispol'zovaniya zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya/ YA. V. Zaitseva // V sbornike: Investitsionnyi menedzhment i gosudarstvennaya investitsionnaya politika-2. Materialy mezhdunarodnoi nauchnoi konferentsii. – 2018. – № 2 (91). – С. 753-757.
7. Zaitseva YA. V. Aktivizatsiya zemel'nogo rynka / YA. V. Zaitseva // V sbornike: Tvorchestvo molodykh uchennykh i studentov v oblasti ehkonomicheskikh nauk. Materialy mezhdunarodnogo kompleksa nauchnykh publikatsii molodezhi. Krasnodar.– 2018. – С. 100-106.
8. Zaitseva YA. V. Perspektivy rynka zemel' i zemel'nykh otnoshenii v agrarnom sektore ehkonomiki / YA. V. Zaitseva // Ehkonomika i predprinimatel'stvo. – 2018. – № 2 (91). – С. 753-757.
9. Zaitseva YA. V. Sostoyanie rynka sel'skokhozyaistvennykh zemel' v Krasnodarskom krae / YA. V. Zaitseva // Ehkonomika i predprinimatel'stvo. – 2017. – № 12-1(89). – С. 345-347.
10. Mikov K. I. Problema vydela zemel'nogo uchastka iz zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya / K. I. Mikov, YA. V. Zaitseva// V sbornike: Sovremennye problemy i perspektivy razvitiya zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii. Sbornik statei po materialam II Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. Otv. za vypusk E. V. Yarotskaya. Krasnodar. – 2020. – S. 452–454.
11. Radchevskii N. M. Gosudarstvennaya registratsiya i uchet ob'ektov nedvizhimosti : uchebnoe posobie / N. M. Radchevskii, Z. R. Sheudzhen, YA. V. Zaitseva. – Krasnodar : KuBG AU, 2020. – 83 s.
12. Radchevskii N. M. Obosnovanie neobkhodimosti gosudarstvennogo regulirovaniya rynka sel'skokhozyaistvennykh zemel' / N. M. Radchevskii, YA. V. Zaitseva // Ehkonomika i predprinimatel'stvo. – 2019. – № 12 (113). – С. 122-125.

13. Radchevskii N. M. Zarubezhnyi opyt razvitiya zemel'nogo rynka/ N. M. Radchevskii, YA. V. Zaitseva // *Ehkonomika i predprinimatel'stvo*. – 2019. – № 11 (112). – С. 1079-1081.
14. Teshev I. K. Problemy massovoi otsenki ob"ektov nedvizhimosti / I. K. Teshev, A. S. Kolpakov, YA. V. Zaitseva // *V sbornike: Sovremennye problemy m perspektivy razvitiya zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii. Sbornik statei po materialam II Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. Otv. za vypusk E. V. Yarotskaya*. Krasnodar. – 2020. – S. 156–161.
15. Tret'yakov A. O. «Ostrov Federatsiya» v gorode Sochi / A. O. Tret'yakov, YA. V. Zaitseva// *V sbornike: Sovremennye problemy m perspektivy razvitiya zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii. Sbornik statei po materialam II Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. Otv. za vypusk E. V. Yarotskaya*. Krasnodar. – 2020. – S. 511–514.
16. Yarotskaya E. V. Osnovy otsenki ob"ektov nedvizhimosti : uchebnoe posobie / E. V. Yarotskaya, A. V. Matveeva, YA. V. Zaitseva. – Krasnodar : KuBG AU, 2020. – 66 s.
17. Tsypkin YU. A. Otsenka zemel'nykh resursov i agrobiznesa: uchebnoe posobie / YU. A. Tsypkin – PRO-APPRAISER, 2019. – 445 s.