

Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182660/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182660/).

3. Национальный Центр ГЧП. Официальный сайт [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://pppcenter.ru/>.

4. Счетная палата раскритиковала дорожные концессии [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/11/17/847336-dorozhnie-kontsessii>.

УДК: 330.101.

## **ЦЕННОСТЬ АГРАРНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ**

*Романов А.Н., к.э.н., доцент кафедры экономики РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева*

***Аннотация.** Статья посвящена аграрной экономике в условиях ограничений из-за пандемии коронавирусной инфекции. Особую ценность в условиях карантина представляет доступность продуктов питания и их не только бесперебойное снабжение, но и создание стратегического запаса отечественными товаропроизводителями. Важным в процессе трансформации экономических отношений является сохранение многовековых традиций отечественного сельского хозяйства, с учетом развивающихся цифровых технологий и новых вызовов, угроз и ограничений в связи с пандемией. Очевидно, назревают изменения в подходе к оценке системы ценностей в АПК, анализу и прогнозированию в результатах агробизнеса. Очевидно, изменяется восприятие значения сельскохозяйственных угодий для экономики. Учитывая, что меняется и глобальная экономика, вводится определение креативная аграрная экономика, связанная, прежде всего с интеллектуальной собственностью.*

***Ключевые слова:** ценность, собственность, аграрное производство, аграрная недвижимость.*

Уходящий 2020 год запомнится двумя значимыми событиями значительным ослаблением курса рубля и введением ограничений в привычный образ жизни всего населения планеты. Аграрный сектор экономики, по мнению многих экспертов также пострадал от данного воздействия. В условиях снижения платежеспособного спроса населения, падения доходов, массового сокращения рабочих мест и как следствие значительное уменьшение маржинальности предприятий АПК. Одновременно следует отметить возросшие расходы населения на продукты питания, находящегося длительное время на самоизоляции.

Общеизвестно, что рынок продовольствия больше всего близок к

категории совершенного рынка, так как большое количество покупателей и продавцов не могут влиять на рыночное равновесие. Поэтому процессы, происходящие в сегменте АПК, имеют не только экономические последствия, но и социальные для общества в целом на макро- и отдельно на региональном уровне.

Ценность – способность товаров обмениваться, основанная на двух его свойствах: а) товары имеют полезность, удовлетворяют потребности человека; б) созданы трудом. Основанием ценности служит труд, а мерою – количество времени, проведенное в труде, причем образователем ценности является только средне-необходимое время или иначе общественно-необходимое рабочее время, т.е. такое количество рабочего времени, в которое производится количество продуктов, соответствующее запросу общества.

В оценочной практике определения стоимости сформированы четыре специализации, а именно: оценка машин, оборудования, транспортных средств; оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценка недвижимости и земли; оценка предприятия (бизнеса), имущественного комплекса.

Каждая специализация имеет свои особенности. Так в частности, для оценки аграрной недвижимости, как наиболее распространенного объекта, важное место имеют долгосрочная аренда и доходы от нее, как индикатор доходности, или дифференциальная рента для земли и зданий, сооружений, с влиянием на общую величину стоимости недвижимости. В методологии оценки бизнеса обращают внимание на финансовый анализ состояние предприятия, оценке акций с учетом конъюнктуры рынка, ситуации в макроэкономике и соответственно в формировании дивидендов, прибыли для собственников или учредителей, а также увеличении стоимости самого бизнеса (имущественного комплекса).

Современный агробизнес XXI века, по нашему мнению должен опираться на креативную экономику, экономику, базирующейся на новой системе координат, обновленной системе ценностей, включающие интеллектуальную собственность, инновации и предпринимательскую инициативу. Традиционные факторы - земля, труд, капитал в аграрной сфере останутся, но их роль и ценность значительно изменятся. Чтобы оставаться конкурентоспособным, уже мало обладать экономически эффективным производством, необходимо быть лояльным к потребителям, постоянно мониторить ситуацию на рынке продовольствия. Онлайн торговля в 2020 году открыла новые возможности для продвижения и развития фермерских, свежих и качественных органических товаров. И вот тут как раз и важна деловая репутация – гудвилл агробизнеса, а этот актив, как известно, зарабатывается годами.

Как известно, рынок недвижимости развивается циклично, и циклы в его развитии не совпадают по времени с экономическими циклами: спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом, подъем также

наступает раньше. Поэтому возможно прогнозировать ситуацию развития экономики по состоянию рынка недвижимости можно судить о характере изменений и тенденциях.

Отдельно отметим востребованность оценки сельскохозяйственного предприятия. Сельскохозяйственное предприятие представляет собой сложный производственно-экономический и имущественный комплекс для ведения предпринимательской деятельности. Важными элементами агробизнеса являются: земля сельскохозяйственного назначения, живые организмы (животные и растения), сельскохозяйственные машины и оборудование, а также сырье и продукция. Земля, являясь главным средством производства в агробизнесе принципиально отличается от других средств, а именно тем, что не имеет стоимости в которой лежат трудовые затраты. Земля творенье природы, она не создана трудом человека, не изнашивается, не амортизируется, общеизвестно, что 1 см. плодородной почвы восстанавливается более 100 лет. Поэтому мы призываем к бережному отношению и что наиболее важно, сохранению нашего национального богатства, так как земля пространственно и территориально ограничена. В сельском хозяйстве предложение земли абсолютно неэластично и определяющим фактором, влияющим на величину стоимости объекта аграрной недвижимости, является местоположение. Близость к рынкам сбыта, развитость инфраструктуры положительно влияет на ликвидность объектов аграрной недвижимости.

Если ранее потребность оценки предприятий (организаций) отрасли сельского хозяйства была обусловлена проведением трансформацией экономических отношений, то в настоящее время, (условия пандемии, программы увеличения экспорта аграрной продукции) потребность в ней значительно изменилась.

Оценка, проводимая на базе экономической концепции, дает реальное представление о том, как предприятие будет работать в будущем. Это ценно для всех: собственников бизнеса, управляющих, потребителей, поставщиков и всех заинтересованных в принятии управленческих решений на инвестиционном уровне.

Тимирязевская экономическая научная школа определяет *ценность* аграрной недвижимости как ее способность давать урожай и приносить доход за счет почвенного плодородия [3]. В подтверждение сказанного, согласно ст. 77 и 78 ЗК РФ - основное предназначение сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения это производство, хранение и первичная переработка сельскохозяйственной продукции.

Поэтому, мы считаем, в условиях настоящих событий самое важное - это сохранение и преумножение ценности аграрной недвижимости в виде производства продукции отечественного АПК. Сельскохозяйственное машино и тракторостроение, создание благоприятных экономических условий для собственных сельхозтоваропроизводителей и гарантированный

сбыт продукции, подготовка квалифицированных кадров, все вместе позволит действительно обеспечивать собственное население отечественными продуктами питания.

### **Библиографический список**

1. Романов А.Н. Резервы рынка земли и аграрной экономики. – М.: журнал «Экономика сельского хозяйства», № 3, стр.33-37, 2020.
2. Чутчева, Ю.В., Романов А.Н. Учебное пособие. Экономика недвижимости. – М.: Издательство РГАУ-МСХА, 2016.
3. Экономика сельского хозяйства: учебник / Г.А. Петранева, Н.Я. Коваленко, А.Н. Романов, О.А. Моисеева; под ред. проф. Г.А. Петраневой. – М.: Альфа-М : ИНФРА-М, 2012.

УДК 631.115.8

## **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ В АПК РФ**

*Савосько Ольга Викторовна, инженер кафедры экономики, соискатель, ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева.*

*Аннотация.* Рассмотрено развитие сельскохозяйственного производства за последние 25 лет, определена доля производства продукции по категориям хозяйств, рассмотрена динамика численности и структура сельскохозяйственных производственных кооперативов, основные направления и результаты господдержки малых форм хозяйствования, обоснована актуальность развития сельской кооперации, рассмотрены перспективные направления развития потребительской кооперации в АПК РФ.

*Ключевые слова:* малые формы хозяйствования, сельскохозяйственная кооперация, сельскохозяйственные потребительские кооперативы, государственная поддержка.

Сельскохозяйственное производство является основным элементом агропромышленного комплекса (АПК). Его успешное развитие играет важную роль в обеспечении продовольственной безопасности и в развитии РФ. За последние 20 лет в РФ существенно увеличился объем производства практически всех продуктов сельского хозяйства, особенно в организациях (семена подсолнечника, сахарная свекла, скот и птица на убой – более чем в 3 раза)

По данным Росстата доля продукции, произведенной крестьянскими (фермерскими) хозяйствами (К(Ф)Х) и хозяйствами населения занимает почти половину всей продукции (55% в 2010 году и около 45% в 2019). С