

К ВОПРОСУ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В статье описываются вопросы экономической оценки земельных ресурсов, анализируются основные методические подходы, предлагается методика оценки сельскохозяйственных угодий, в частности пашни, на основе анализа применяемых севооборотов.

Ключевые слова: экономическая оценка земельных ресурсов, земельный кадастр, рента, методика оценки, земли сельскохозяйственного назначения, севооборот.

Проблеме экономической оценки земли в научной литературе отводится особое место. Экономическая оценка земли рассматривается главным образом с точки зрения купли-продажи ее и образования рынка земли. Данный подход имеет право на существование. Однако проблема экономической оценки земли значительно шире, так как земля является не только предметом купли-продажи, то есть товаром, но и решающим средством производства.

В соответствии с Федеральным законом РФ «О государственном земельном кадастре» «...государственный земельный кадастр – систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов» [5].

Именно земельный кадастр выполняет основные функции регулирования, управления и контроля земельных отношений, которые складываются в современном обществе.

Оценка земли как направление государственной социально-экономической политики начала развиваться в России с конца XV века, когда появляется поместье как «специфическая разновидность частнофеодальной условной земельной собственности» [4].

В ходе оценки земли создавались писцовые и переписные книги, выполнявшие функции первых земельных кадастров. Эти книги являлись основанием для поземельного обложения населения налогами. Целью ведения кадастра являлось определение тяглоспособности землевладельцев и величины налогообложения. Свообразием таких книг являлось то, что в них

приводились измерения только части земельных угодий:

– при оценке пашни определялась величина только одного поля, площадь каждого из остальных приравнивалась к площади измеренного, кроме того, площади, на которых находились необходимые постройки, включались в общую сумму;

– при оценке сенокоса обычно указывалась его продуктивность (количеством копен сена);

– при оценке леса измерялся «пашенный лес», т. е. пашня, заросшая лесом [1].

Сегодня государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования [5].

Теоретической экономической основой оценки земель является марксистская теория трудовой стоимости, учение о земле, почвенном плодородии и дифференциальной земельной ренте. Первоначально проблема ренты возникла в земледелии, и понятия «земельная рента» и «экономическая рента» совпадали. Сейчас понятие «экономическая рента» шире понятия «земельная рента». Экономическая рента включает земельную ренту, но не сводится к ней. Экономическая рента – это плата за ресурс, предложение которого строго ограничено, земельная рента – это плата за использование земли и других природных ресурсов.

Ренту, которую получают все собственники земли, независимо от ее качества, местоположения, К. Маркс назвал абсолютной [3]. В действительности земля различается (дифференцируется). Вопрос о дифференциальной ренте впервые был детально разработан в трудах Д. Рикардо. По его системе, доход землевладельца складывается из двух частей: он по-

лучает, во-первых, вознаграждение за использованием капиталом, который он употребил на улучшение почвы, на постройку разных хозяйственных зданий и т. п., и, во-вторых, плату за пользование первобытными неразрушимыми свойствами почвы. Кроме того, Давид Рикардо предполагал, что вообще не существует какой-либо иной ренты, кроме дифференциальной, т. к. «всегда составляет разницу продукции, полученной при затрате двух одинаковых количеств капитала и труда». Эту идею поддерживал и К. Маркс.

Различают дифференциальные ренты I и II. Дифференциальная рента I – это дополнительный доход, получаемый за счет эффективности товарного производства, обусловливаемой лучшим качеством земель, агроклиматическими условиями и более удобным местоположением. Количественно она может выражаться как разница в эффективности производства относительно худших (замыкающих) условий хозяйствования.

Дифференциальная рента II определяется как доход, получаемый от дополнительных вложений производственных фондов в земли с относительно более высоким плодородием (качеством) [3].

Развитие земельных отношений невозможно без объективной оценки стоимости земли. Так, система земельных платежей должна базироваться на показателях цены земли, а не наоборот, когда нормативная цена земли определяется исходя из земельного налога в кратном к нему отношении. При этом цена земли, рассчитанная по такой методике, оказывается заниженной.

Налоги и другие обязательные платежи за землю формируются по средним условиям хозяйствования на разряде земель и являются обязательными для всех сельскохозяйственных предприятий. При этом хозяйства, использующие землю нерационально, будут платить ренту из прибыли, что для них невыгодно. Это заставляет арендаторов использовать землю более эффективно и рационально. Таким образом, естественное или природное плодородие почв оказывает существенное влияние на экономические показатели эффективности хозяйствования, а дифференциальная рента является объективным отражением уровня использования этого фактора.

Материалы рентных оценок могут быть использованы в решении целого ряда вопросов, таких как:

- определение цены земли;
- совершенствование системы налогообложения сельских товаропроизводителей;
- осуществление инвестиционной политики в земледелии;
- стимулирование эффективного использования земли и санкции за ее ухудшение;
- оценка условий и результатов деятельности сельских товаропроизводителей;
- защита экономических интересов субъектов, участвующих в экономических отношениях, складывающихся по поводу земельных ресурсов.

Несмотря на существование достаточно большого количества факторов, которые влияют на формирование стоимости сельскохозяйственных угодий, все они проявляются в нескольких показателях, а именно прибыли от ведения сельского хозяйства (доходах и затратах) и рыночной стоимости земли. Эти факторы учитываются при выборе методов оценки, определении исходных показателей для расчета и оценки реалистичности и приемлемости полученных результатов.

В сложившейся зарубежной экономической практике используются три основных подхода к оценке объектов недвижимости: сравнения продаж, затратный и капитализации дохода.

В условиях развитого рынка наиболее распространенным можно назвать метод сравнения продаж. Его суть основана на прямом сравнении оцениваемого объекта недвижимости с другими объектами недвижимости, которые были проданы ранее или только выставлены на продажу. В основе данного подхода лежит принцип замещения, который гласит, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, по которому проводится оценка.

В России в настоящее время сфера применения этого метода ограничена, так как он порой дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при не-

достатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов, а также при резких изменениях экономических условий.

Следующий классический способ оценки объектов недвижимости, который также применяется для определения стоимости земель сельскохозяйственного назначения, – это затратный метод.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Еще одним из классических методов оценки является доходный подход. Данный подход используется для оценки объектов, приносящих доход. Основным принципом, лежащим в основе метода, является то, что стоимость объекта недвижимости, в который вложен капитал, отражает качество и количество ожидаемого дохода, который может принести этот объект на протяжении всего срока службы. То есть стоимость представляет собой сумму приведенных к моменту ожидаемых будущих выгод (рентных доходов и выручки от перепродажи).

Предлагаемый методический подход к экономической оценке земельных ресурсов (в частности, земель сельскохозяйственного назначения) осуществляется в разрезе севооборотов, применяемых на предприятии.

Научно обоснованное чередование сельскохозяйственных культур (в том числе и чистого пара) во времени и на полях называют севооборотом. Он служит основой для всех агрономических мероприятий. Севооборот способствует пополнению и лучшему использованию питательных веществ почвы и удобрений, улучшению и поддержанию благоприятных физических свойств, защите почвы от водной и ветровой эрозии, предупреждению распространения сорняков, болезней и вредителей сельскохозяйственных культур. В результате севооборота значительно повышаются плодородие почвы и урожайность сельскохозяйственных культур.

В основе севооборота лежит научно обоснованная структура посевных площадей, т. е. соотношение площадей под различными сельскохозяйственными культурами и чистыми парами, выраженное в процентах к общей площади

пашни. Они разрабатываются в соответствии со специализацией хозяйства и с учетом почвенно-климатических условий. Период, в течение которого культуры и пар проходят через каждое поле в последовательности, установленной схемой, называют ротацией севооборота.

Цена – экономический термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или оставалась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Себестоимость – это денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги. По завершении процесса создания или акта купли-продажи себестоимость становится историческим фактом.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Таким образом, под экономической оценкой земельных ресурсов следует понимать норматив, выражающий в денежной форме полезность (ценность) земельного участка при его использовании в соответствующих целях. Полезность является скорее относительным, или сравнительным, понятием, нежели абсолютной характеристикой. Например, полезность сельскохозяйственных угодий, как правило, измеряется их плодородностью. Стоимость земли непосредственно зависит от количества и качества урожая (либо количества и качества построек, если

участок допускает застройку и т. д.). Таким образом, следует еще раз подчеркнуть, что стоимость земли устанавливается посредством оценки ее полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических факторов и условий внешней среды, определяющих ее продуктивность.

Предлагаемая методика определяет состав первичной информации, необходимой для экономической оценки сельскохозяйственных угодий, порядок и методы расчета показателей экономической оценки.

В соответствии с настоящей методикой экономической оценке подлежат следующие объекты экономической оценки:

- пашни;
- сенокосы;
- пастбища;
- земли под многолетними сельскохозяйственными насаждениями.

Земля – это благо природы, которое может принимать товарную форму: она может продаваться и покупаться.

Приобретение земли в собственность означает приобретение права на получение земельной ренты, поэтому земля и приобретает цену. Чем большую ренту дает земельный участок, тем выше его цена. На цену земли влияет также норма ссудного процента. Собственник земли всегда сравнивает получаемую ренту со ссудным процентом, который он может получить, поместив деньги в банк. В этом случае стоимость земли представляет собой сумму денег, которая, будучи отданной в ссуду, ежегодно приносит доход, адекватный ренте, получаемой с этой земли. Следовательно, экономическую оценку земли следует определить как дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Таким образом, возможным становится использование следующей формулы:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+E)^i},$$

где P – стоимость оцениваемого земельного участка при существующем использовании;

R – годовая рента;

t – рассматриваемый период времени;

E – коэффициент капитализации (норма дохода), при которой владелец (собственник) земли согласен работать с целью получения ежегодного дохода в размере ренты.

Покупка земли – это бессрочное вложение капитала. Поэтому,

$$\text{если } t \rightarrow \infty, \text{ то } \frac{1}{(1+E)^t} \rightarrow 0.$$

$$\text{Тогда } \lim P = \lim \sum \frac{R_i}{(1+E)^i} = \frac{R}{E}.$$

Для более точных расчетов необходимо предложить следующую математическую модель для оценки пашни:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n (ВП_n - З_n - П_p)/S_n}{E} * K,$$

где $ВП_n$ – стоимость валовой продукции n -го вида растениеводческой продукции, тыс. р.;
 S_n – структурная площадь n -го вида растениеводческой продукции, га;

$З_n$ – фактические затраты производства и реализации n -го вида растениеводческой продукции, тыс. р.;

K – корректировочный коэффициент для определения стоимости земли в зависимости от вида угодья.

Нижней границей нормы дохода при использовании земельных ресурсов следует рассматривать банковский процент, т. е. тот доход, который был бы обеспечен владельцу, поместившему свои вложения в банковскую систему.

Величину валовой продукции следует определять исходя из выражения:

$$ВП = \sum_{i=1}^n V_n * Ц_n,$$

где V_n – объем производства в зачетной массе n -го вида продукции, ц;

$Ц_n$ – рыночная цена реализации n -го вида продукции, р/ц.

Для определения земельной ренты необходимо соблюдать следующую последовательность расчетов (рис. 1).

1. Получение характеристики растениеводческой продукции (по всем видам севооборотов, применяемых предприятием):
– особенности севооборотов, применяемых на предприятии;

– посевные площади под всеми видами растениеводческой продукции, га;

– структура основных и побочных видов растениеводческой продукции;

– урожайность продукции, ц/га;

– объем производства в зачетной массе каждого вида продукции, ц;

– удаленность оцениваемых земельных участков от мест (пунктов) потребления, км.

2. Определение затрат по посадке, выращиванию, сбору, частичной переработке и доставке до мест сбыта всех видов растениеводческой продукции ввиду высоких темпов инфляции (в настоящее время резко меняется оплата труда, цены на энергоносители, машины и оборудование и т. п.). В этих условиях возможно использование метода прогнозирования затрат по их натуральным показателям – трудо-, энерго- и фондозатратам (через амортизацию). На данном этапе изучается используемая технология создания растениеводческой продукции и система машин (обеспечивающая создание, уход, заготовку всей биомассы и ее доставку на конечные пункты сбыта продукции). При необходимости вносятся корректировки.

Полная себестоимость растениеводческой продукции складывается из заработной платы



Рисунок 1. Схема экономической оценки сельскохозяйственных угодий

производственных рабочих, отчислений на социальные нужды, расходов на содержание техники, стоимости посадочного материала, химикатов, т. е. прямых (технологических) затрат, накладных расходов, внепроизводственных расходов.

3. Определение валового дохода от реализации продукции с 1 га сельскохозяйственных угодий по рыночным ценам реализации предприятия.

Для установления цен необходимо использовать информацию о прогнозе спроса и предложения на продукцию на региональных рынках.

4. Определение нормы дохода (коэффициента капитализации). Под нормой дохода следует понимать «норму», при которой владелец (собственник) земли согласен работать с целью получения ежедневного дохода в размере ренты. Нижней границей нормы дохода при использовании земельных ресурсов следует рассматривать банковский процент, т. е. тот доход, который был бы обеспечен владельцу, поместившему свои вложения в банковскую систему (в этом заключается экономический смысл показателя «норма дохода»).

5. На заключительном этапе определяется рента 1 га сельскохозяйственных угодий (в соответствии с рис. 1) и производится определение стоимости 1 га.

Если полученная рента $R > 0$, земельные ресурсы доступны для промышленного освоения и владелец земельного участка будет получать чистый доход.

Если $R < 0$, владелец не получит запланированного чистого дохода.

Если по вышеизложенной методике будут оцениваться не только пашни, необходимо ввести некоторые корректировочные коэффициенты для определения стоимости других категорий земель сельскохозяйственного назначения. Они позволят произвести оценку земельных угодий не только на исследуемых предприятиях, но и на территории всей Оренбургской области в целом.

Результаты экономической оценки сельскохозяйственных угодий, произведенной по настоящей методике, могут быть использованы в следующих целях:

1) при расчете размера платы, взимаемой за перевод сельскохозяйственных угодий в другие категории земель;

2) при определении размеров платежей за пользование земельным фондом;

3) при оценке хозяйственной деятельности землепользователей и лиц, осуществляющих ведение сельского хозяйства;

4) для пересмотра действующих средних размеров ставок земельного налога и нормативной цены земли в законодательном порядке,

следовательно, на результаты оценок могут быть «возложены» полномочия, которые выполняет нормативная цена земли, т. е.:

– для расчета стоимости участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости;

– обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность;

– получения банковского кредита под залог земельного участка.

Список использованной литературы:

1. Арзамасцев А.Д. Экономика агропромышленного комплекса: Управление земельными ресурсами в регионе / А.Д. Арзамасцев. – Йошкар-Ола: МарГТУ, 2002. – 178 с.
2. Быкова Н.Н. Экономическая оценка земли / Н.Н. Быкова – М.: ГНУ ВНИЭТУСХ, 2005. – 146 с.
3. Маркс К., Капитал: сочинения / К. Маркс, Ф. Энгельс. Т.25. Ч. 1.– М.: Издательство политической литературы, 1982. – 864 с.
4. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций / Б.М. Рабинович – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1997. – 224 с.
5. О государственном земельном кадастре: федер. закон. – М.: Российская газета, N 5, 10.01.2000.

Tarasov D.A.

TO THE QUESTION ABOUT ECONOMIC APPRAISAL OF AGRICULTURAL FUNCTION LANDS

In this article the questions of economic appraisal of land resources are described, also general methodical approaches are analyzed and it is suggested the methods of appraisal of agricultural lands specifically tillage on the base of analysis of using crop rotation.

Key words: economic appraisal of land resources, land cadastre, rent, appraisal methodics, lands of agricultural function, crop rotation

Информация об авторе:

Тарасов Д.А. начальник аналитического отдела Оренбургского института менеджмента, ассистент кафедры менеджмент факультета менеджмента, аспирант Марийского государственного технического университета, 460038 г. Оренбург, ул. Волгоградская, 16, тел.: (3532) 361962, 364818