

ПРОБЛЕМЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Н.С. Константинов, аспирант

*Научный руководитель – В.Г. Гусаков, академик НАН РБ, д.э.н., профессор
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

При оценке земли возможны два пути: оценка в денежных единицах и оценка в относительных величинах (баллах) по определённой шкале на основе сравнения с оптимальными значениями ряда параметров.

Оценка сельскохозяйственных угодий посредством баллов позволяет избежать трудностей, связанных с денежной оценкой, однако имеет ряд недостатков.

Во-первых, оценка сельскохозяйственных земель при помощи баллов предполагает отсутствие возможности использования земли для целей, не связанных с сельским хозяйством. При этом отсутствуют условия определения издержек упущенных возможностей.

Во-вторых, наличие того факта, что сельскохозяйственные земли могут использоваться для различных целей, затрудняет объективное определение балла качества. Приходится вычислять

оценочные баллы с учётом определённого постоянного соотношения площадей посевов различных культур. Однако данное соотношение с течением времени должно изменяться в силу совершенствования технологий, систем севооборотов и колебания потребностей общества в тех или иных сельскохозяйственных продуктах, выраженных в спросе.

В-третьих, эффективное управление различными ресурсами на уровне сельскохозяйственной организации требует их сопоставления в денежных единицах. К примеру, если труд различной квалификации оценивать различными ставками заработной платы, а разные участки земли – разными баллами качества, то невозможно определить, какой из ресурсов приносит больший эффект, какой используется более рационально, а какой – менее.

Следует признать, что оценка земли при помощи баллов плодородия и поправочных коэффициентов с учётом пространственных и технологических условий, а также вычисленные на их основе показатели не в полной мере соответствуют экономическим целям при управлении земельными ресурсами. То, что некоторый параметр, характеризующий земельный участок, имеет определённое соотношение с аналогичным параметром участка в оптимальных условиях, совсем не означает, что такое же соотношение имеют затраты на производство единицы продукции на данных участках. На практике недостаточно знать, что один участок лучше другого. Необходимо знать, насколько один участок лучше другого, причём эта разница должна отражаться в денежном выражении.

При условиях, близких к ситуации совершенной конкуренции, объективную оценку конкретных земельных участков отражают рыночные цены. Они формируются в процессе взаимодействия спроса и предложения и соответствуют интересам всего общества и отдельных субъектов экономики. Цена при совершенной конкуренции, таким образом, представляет собой идеализированную оценку, возможную при ряде теоретических допущений.

Существуют экономические принципы, следование которым приближает величину оценки конкретного земельного участка к оценке в идеальных условиях. Их можно разделить на три группы: принципы, основанные на интересах землевладельцев, на закономерностях процесса использования земли и на закономерностях рыночного механизма [1, с. 52; 2, с. 29].

При денежной оценке земельных участков в настоящее время используются три основных подхода: доходный, сравнительный и затратный. Для денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения основными подходами являются доходный и сравнительный (сравнение с ценами от продаж участков с аналогичными свойствами), а при отсутствии развитого рынка и соответствующей информации – доходный [1, с. 55]. Таким образом, в условиях Беларуси, где отсутствует рынок сельскохозяйственных земель, из трёх подходов наиболее целесообразно использование именно доходного подхода.

При доходном подходе денежную оценку земельного участка целесообразно осуществлять путём капитализации годового дохода с участка земли – деления дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент (коэффициент капитализации).

Доходы с течением времени могут существенно изменяться. Коэффициент капитализации зависит от многих факторов, включая состояние финансовой системы экономики, правовое регулирование земельного рынка и другие. Поэтому расчёты при доходном подходе требуют проведения детальных экономических и рыночных исследований. При этом используется математический аппарат. Однако следует различать точность математических вычислений и точность результатов. Точность вычислений не означает, что результат будет абсолютно соответствовать реальности. Это связано с тем, что при математизации неизбежно приходится абстрагироваться от части реальных явлений.

Существуют различные способы расчета коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации может рассматриваться как процент на капитал и приравниваться к банковской ставке по депозитам, поскольку они в большинстве случаев имеют такой же риск, как и вложения в землю [2, с. 85].

Второй способ – условная капитализация на основе установленного государством срока капитализации. Методическими указаниями по кадастровой оценке земель сельхозпредприятий в Республике Беларусь предлагается два варианта определения срока капитализации рентного дохода [3]. Согласно первому варианту за срок капитализации рентного дохода принимается продолжительность активной жизни арендатора. Этот период обычно составляет 20 лет. По второму варианту цена земли рассчитывается как капитал, обеспечивающий получение годового дохода в размере земельной ренты при сложившейся ставке ссудного процента по долгосрочным кредитам. Применительно к современным условиям Республики Беларусь, когда ставки ссудного процента склады-

ваются в значительной степени под влиянием инфляции, методическими указаниями рекомендуется принимать их на уровне не ниже 8% (срок капитализации рентного дохода – не более 12,5 лет).

Третий подход основан на расчёте коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. Данный метод позволяет учесть ряд рисков различных видов при расчётах. В свою очередь это требует анализа, классификации и определения значений рисков, связанных с инвестициями в земельный участок. Коэффициент капитализации представляет собой сумму коэффициента капитализации при безрисковой ставке дохода и премий за каждый вид риска (риск, обусловленный видом использования земельного участка; риск, связанный с его региональным местоположением и другие).

Таким образом, коэффициент капитализации необходимо рассматривать как аналог процента на вложенные средства в другие виды активов. Земельная рента выступает в качестве аналога поступлений от ценных бумаг или банковских вкладов.

В условиях Беларуси существуют неодинаковые условия для возделывания тех или иных культур (виды почв, климатические особенности и другие). Поэтому вероятность получения высокого либо низкого урожая среди регионов имеет различные значения. В связи с этим, нами предлагается вводить поправку к коэффициенту, учитывающую риск, связанный с особенностями природно-климатических зон и округов.

Совершенствование экономической системы управления сельскохозяйственными землями должно базироваться на платности землепользования. Это, в свою очередь, требует объективной денежной оценки сельхозугодий. Только на её основе возможно эффективное размещение ресурсов между различными видами производства в сельском хозяйстве. Основой для расчёта оценки должна служить земельная рента, которая отражает все сравнительные преимущества отдельного участка по отношению к другим: плодородие, агроклиматические условия, технологические свойства участков, местоположение.

Список использованных источников

1. Третьякова, Г.Б. Принципы и особенности оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения / Г.Б. Третьякова // Вопросы оценки. – 2005. – №4. – С. 51–58.
2. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: КОНКУРС, 2010. – 264 с.
3. Приказ Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 10 марта 1997 г. №13 «Об утверждении Методических указаний по кадастровой оценке земель сельхозпредприятий» // Банк законов: информационный портал Беларуси [Эл. ресурс] – 2010. – Режим доступа: http://www.bankzakonov.com/republic_pravo_by_2010/blockd4/rtf-t9b4x8/index.htm. Дата доступа: 16.09.2011