

**Аметова Э.Д.**

## **К ВОПРОСУ О МЕТОДИКЕ РАСЧЕТА ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ**

В вопросе определения эффективности использования сельскохозяйственных земель далеко не последнюю роль играет оценка земельных ресурсов. Денежная оценка земель необходима для регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, наследство, под залог с целью получения банковского кредита, а также при дарении, аренде, определении ставок земельного налога, ценообразовании, учете совокупной стоимости основных средств производства и т.д. [ 1 ]

По К.Марксу цена земли является превращенной формой земельной ренты, т.е. того дополнительного дохода, который приносит труд, вложенный в землю. Однако, предельная цена земли должна быть такой, чтобы на вложенный в нее капитал было обеспечено получение среднегодового дохода на уровне не ниже нормы банковского процента. Поэтому, цена земли определяется величиной ренты, помноженной на срок капитализации рентного дохода, исходя из ставки ссудного процента.

В литературе можно встретить несколько понятий оценки земли: “качественная оценка”, “экономическая оценка”, “денежная оценка”, “цена земли”. Следует различать качественную и экономическую оценку земли. В первом случае речь идет об оценке земли как природного тела с точки зрения потенциальных возможностей почвы.

Во втором случае говорят об определении эффективности земли как главного средства производства. Критерием эффективности по разным авторам могут быть такие показатели как:

- урожайность сельскохозяйственных культур;
- валовый доход растительности;
- чистый доход растительности;
- дифференциальный доход или дифференциальная рента и др.

Экономическая оценка в чистом виде основывается на эффективности производства сельскохозяйственных культур.

Денежную оценку иногда отождествляют с ценой земли. Однако, денежная оценка земли – это стоимость капитала в сельском хозяйстве. А понятие “цена земли” намного шире, поскольку цена формируется исходя из денежной оценки земли с учетом спроса и предложения.

Денежная оценка земли достаточно сложна в методологическом аспекте. История экономических исследований по этому вопросу насчитывает не одно десятилетие. Над этой проблемой работали такие известные ученые как Струмилин С.Г., Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Третьяк А.М., Хачатуров Т.С., Черемушкин С.Д., Лукинов И.И., Новиков Ю.Н. и другие.

Науке известны различные методологические подходы к определению денежной оценки земли. В целом выделяют две основных концепции, получившие наибольшее распространение. Это затратная и рентная концепции.

Приверженцы первой (Струмилин С.Г. и другие) считают, что цена земли должна определяться на основе затрат, необходимых для ее освоения и эксплуатации. Еще академик Лукинов И.И. в свое время подчеркивал, что “насколько низший эффект при равновеликих вложениях и затратах, настолько высшая для общества стоимость объекта, который оценивается” [2]. То есть исходя из методики затратной концепции самые худшие с точки зрения качества земли требуют больших затрат и вложений для использования в сельском хозяйстве, и, как следствие, подобные земли получают наивысшую оценку. А это является логически неверным. Кроме того, данная методика имеет еще один существенный недостаток – она не учитывает природные особенности земли.

Ученые, отдающие предпочтение рентной концепции (Хачатуров Т.С., Федоренко Н.П., Новиков Ю.П. и другие), определяют цену земли по дифференциальной ренте. Дифференциальный рентный доход образуется при выращивании сельскохозяйственных культур на разных по качеству землях. Он проявляется в виде прибавочного продукта, который образуется в результате применения равного количества труда на разнокачественных землях. Различают дифференциальную ренту I и дифференциальную ренту II. Источником первой является природная продуктивность (плодородие) почвы, а также выгодное размещение земельных наделов относительно солнечной энергии, водных бассейнов и рынков сбыта продукции. Источником дифференциальной ренты II является высшая окупаемость производственных затрат, вложенных в отдельные земельные наделы. А это в свою очередь зависит от агроклиматического размещения земельного надела и уровня интенсификации производства [3].

Данная методика, на наш взгляд, является наиболее верной и убедительной, поскольку она учитывает природные особенности земли. Кроме того, в соответствии с рентной концепцией высокопродуктивные земли, так как они приносят больший доход, должны иметь наиболее высокую оценку.

До недавнего времени земля в Украине оценивалась в относительных показателях: баллах, условных кадастровых гектарах. Стоимость земли, как основного средства производства, не включалась в себестоимость продукции, а значит не была ценообразующим фактором [1]. Исходя из необходимости в стоимостной оценке земли в марте 1995 г. Кабинет Министров Украины утвердил Методику денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов №213. Следует отметить, что большой вклад в разработку этой методики внесли М.М.Федоров и В.Я.Месель-Веселяк.

Согласно вышеуказанному документу денежная оценка пахотных земель, земель под многолетними насаждениями, природными сенокосами и пастбищами рассчитывается по формуле:

$$\text{Доз} = \text{Род} * \text{Ц} * \text{Ск}, \quad (1)$$

где

Доз - денежная оценка гектара пахотных земель, земель под многолетними насаждениями, сенокосами и пастбищами, грн.;

Ц – цена одного центнера зерна, грн.;

Ск - срок капитализации рентного дохода в годах. Он установлен на уровне 33 лет, что соответствует 3%-ной плате за пользование кредитом.

Род – общий рентный доход на пахотных землях, многолетних насаждениях, сенокосах, пастбищах, ц.

По расчетам специалистов средняя оценка 1 га пахотных земель в Украине в 1995 году была равна 3564 \$ США [4]

Методикой признается абсолютный рентный доход. Это постоянная величина, установленная по Украине на уровне 1,6 ц зерна с 1 гектара. Отметим, что основой для расчетов оценки земель по производству зерновых культур является то, что они выращиваются практически на всех грунтах. Определение общего рентного дохода сводится к расчету дифференциального рентного дохода по формуле:

$$\text{Рдд} = (\text{У} * \text{Ц} - \text{З} - \text{З} * \text{Кнр}) : \text{Ц} \quad (2)$$

где

Рдд – дифференциальный рентный доход с гектара пахотных земель, грн.;

У – урожайность зерновых с 1 га, ц.;

З – производственные затраты на 1 га, грн.;

Кнр – коэффициент нормы рентабельности, который использовался при проведении экономической оценки земель (1988 г.) – 0,35.

В п.2.2. Методики денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения приведен расчет денежной оценки земель по Автономной Республике Крым. Так, для определения оценки земель региона необходимо рассчитать дифференциальный рентный доход с 1 га пахотных земель, многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ по формуле:

$$\text{Рдд}(\text{р}) = \text{Рдд}(\text{у}) * \text{Рд}(\text{р}) : \text{Рд}(\text{у}) \quad (3)$$

где

Рдд(р) – дифференциальный рентный доход с 1 га пахотных земель, многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ по региону, грн.;

Рдд(у) – дифференциальный рентный доход с 1 га пахотных земель многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ по Украине, грн.;

Рд(р) - дифференциальный рентный доход по экономической оценке по производству зерновых культур на пахотных землях, землях под многолетними насаждениями, сенокосами и пастбищами в регионе, грн.

Рд(у) - дифференциальный рентный доход по экономической оценке по производству зерновых культур на пахотных землях, землях под многолетними насаждениями, сенокосами и пастбищами в Украине, грн.

Денежная оценка земель по Автономной Республике Крым определяется по формуле (1). Заметим, что определение денежной оценки земель по Украине и по Крыму отличается друг от друга расчетом дифференциального рентного дохода с 1 га пахотных земель [ф (2) и ф (3)]. Поскольку Методикой за основу принят дифференциальный рентный доход с пахотных земель, то показатель Рдд(у) по ф.3 есть не что иное, как показатель Рдд по ф.2. То есть определение дифференциального рентного дохода в регионе сводится к расчету дифференциального рентного дохода в Украине Рдд(у) и использованию данных экономической оценки земель.

Обратимся к анализу формулы 2. На наш взгляд, для денежной оценки земли на краткосрочный период необходимо отказаться от нормативного метода исчисления рентного дохода. В ф.2 производственные затраты определены на нормативной основе по технологическим картам, а это не позволяет реально оценить конкретную ситуацию, сложившуюся на данный момент. Считаем целесообразным при определении цены земли на краткосрочный период исходить из реального уровня рентабельности отчетного периода. Проведение расчетов в стабильной валюте (долларах США) позволит сгладить инфляционные колебания курса национальной валюты. Нуждается в уточнении, на наш взгляд, и такой показатель как коэффициент нормы рентабельности. Например, Типакова Е.В. в своей научной работе предлагает проводить оценку земель на основе динамики нормативной прибыли от уровня фактической рентабельности культуры [5]. Автор рассчитала зависимость между уровнем рентабельности (X) и нормативом прибыли (Y) как:

$$\text{Y} = 0,3 * \text{X} \quad (4)$$

Методика Типаковой Е.В., по нашему мнению, возможна к применению в арендных отношениях на краткосрочный период.

Типовой Методикой принят срок капитализации рентного дохода, равный 33 годам, что соответствует 3%-ой плате за пользование кредитом. Однако инвесторы не будут вкладывать свободные средства в сельское хозяйство под 3% годовых. Согласно статистического бюллетеня НБУ с 05.07.2002 г. в Украине Национальным банком установлена 8%-ая плата за кредит. При этом срок капитализованного рентного

дохода будет составлять 12,5 лет. Заметим, что в данном случае речь идет о цене земли в текущем году. Поскольку кредитная ставка Национального банка постоянно изменяется, то и денежная оценка земли также будет варьировать.

В таблице 1 рассчитана денежная оценка пахотных земель Крыма за 1996-2000 гг.

Для сравнения в таблице приведен аналогичный расчет за предыдущий пятилетний период [5]. При определении денежной оценки пахотных земель Крыма мы принимали за основу следующие положения:

- средняя урожайность и уровень рентабельности зерновых культур определялись по статистическому ежегоднику “ Автономная республика Крым” за 2001 г.;
- мировая цена зерна принята 14 долларов за 1 ц ;
- поскольку расчет проводится за прошедший период, а не на перспективу, срок капитализации рентного дохода составляет 33 года.

Как видно из таблицы, цена 1 га пахотной земли за последние 10 лет снизилась более чем в 2,6 раза. На это повлияло снижение урожайности зерновых на 7,7 ц/га и повышение себестоимости зерна на 3,75 долл., что вызвало резкое снижение уровня рентабельности зерновых культур – на 52,6%.

Земля - это постоянный капитал. При ее оценке не следует ориентироваться на временные колебания исходных факторов. Необходимо определить цену земли с учетом ее возможной реализации на мировом рынке в будущем. Научно обоснованная методика оценки земли должна быть максимально объективной, независимой от изменений хозяйственной политики, она должна отражать действительную продуктивность (плодородие) земли.

Существует необходимость уточнения денежной оценки земель. Причиной такого уточнения является изменение качественного и количественного состояния земельных угодий [6]. Отметим, что на данный момент наблюдается процесс падения плодородия почв. Принимая во внимание вышесказанное, возникает вопрос: возможно официальная Методика денежной оценки сельскохозяйственных земель требует более критического анализа?

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Формування та функціонування ринку агропромислової продукції (практичний посібник). За ред. П.Т. Саблука. -К., 2000. -с.555.
2. Лукинов И.И. Воспроизводство и цены. -М., 1977. -с.312
3. Гайдучкий П.І., Стельмашук А.М. Земля: властність, оренда, рента. -К., 1994. -184с.
4. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь. // Економіка АПК. -К., 1995. -№2. -с.13.
5. Типакова Е.В. Совершенствование методики денежной оценки земли и пути ее использования в сельском хозяйстве Крыма. // Автореферат, Симф. -2000. -стр.20.
6. Приватизація землі та реорганізація колективних сільськогосподарських підприємств в Україні. Посібник –К., 2000. -с.272.
7. Автономная республика Крым за 2001г. Статистический ежегодник. -Симф. -2002. -с.508.
8. Методика денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, утв. КМУ от 25.03.95 г. №213

**Таблица №1.** Расчет денежной оценки пахотных земель Крыма.

Показатели	Методика расчета	1991-1995 г.г.	1996-2000 г.г.
1. Средняя урожайность зерновых , ц/ 1 га	У	28,1	20,4
2. Уровень рентабельности зерновых культур, %	Р	68,9	16,3
3. Цена 1 ц зерна, долл.	Ц	14	14
4. Стоимость продукции, долл.	ВП=У*Ц	393,4	285,6
5. Себестоимость 1 ц зерна, долл.	С=Ц/(1+Р)	8,28	12,03
6. Производственные затраты на 1 га, долл.	З=С*У	232,66	245,41
7. Нормативная прибыль, %	НС=0,3*Р (ф.4)	20,67	4,89
8. Нормативная стоимость продукции, долл.	НС=3*(1+НС)	280,75	257,41
9. Дифференциальная рента, долл.	Др=ВП-Нс	112,65	28,19
10. Абсолютная рента, долл.	Ар=1,6*Ц	22,4	22,4
11. Общая рента, долл.	ОР=Др+Ар	135,05	50,59
12. Срок капитализации, годы	Т	33	33
13. Денежная оценка 1га земли, долл.	До=ОР*Т	4456,65	1669,47