

Типакова Е.В.

ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА МЕТОДИК ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ.

Долгие годы наше главное богатство - земля являлась для землепользователей фактически бесплатной. Сегодня, в условиях перехода Украины к рыночной экономике, остро насущна проблема денежной оценки земли.

Дело в том, что изменения используемой площади земли Автономной Республики Крым за последние шесть лет имеют тенденцию сокращения площадей сельхозугодий на 31,96 тыс. га, и никто не несет ответственности за сокращение площадей в обороте и потерю их плодородия, и одновременно имеет место тенденция роста площадей сельхозугодий частного сектора на 14,62 тыс. га в год. Если в 1990 г. частный сектор занимал 45,3 тыс. га - 2,24%, то в 1996г. - 118,4 тыс. га, или 6,06%.ⁱ Исходя из имеющихся тенденций, можно сделать вывод, что к 2005 г. около 12% площадей будет составлять частный сектор. Произошедшее паевание земель с наделением его владельца правом продажи, обмена, наследства создает условия постепенного становления рынка земли. Стоимостная оценка земли нужна для определения арендных условий, для установления платы за землю.

В мировой и отечественной науке и практике известны разные методические подходы к определению денежной оценки земли. Денежную оценку земли иногда отождествляют с ценой земли, но денежная оценка земли определяется как стоимость капитала, а цена, вытекающая из денежной оценки, формируется при купле - продаже в соответствии со спросом и предложением.

Существует несколько основных подходов к денежной оценке земли - на базе рентного и затратного методов, а также их совмещения.

Так, для определения условной денежной оценки земли Д.И. Гнатковичем рекомендована формула:

$$Д = \frac{ЧД \times КД}{Ен} = \frac{ЧД(1 + К)^t}{Ен}$$

где Д - условная денежная оценка земли, ЧД - чистый доход с единицы земельной площади, Ен - нормативный коэффициент затрат, Кд - коэффициент дисконтирования, К - темп роста чистого дохода, t - год, к которому приводится значение показателя (год приведения).

Он предложил величину периода определить 25-ю годами. Данному периоду должен соответствовать нормативный коэффициент эффективности затрат, равный 0,04.ⁱⁱ

Практическое использование этой формулы натолкнулось на сильные колебания ежегодного роста чистого дохода за период 1970 - 1980 гг. в Украине от 0,88 до 1,22 по годам, а в период с 1981 по 1990 гг. колебания увеличились от 0,82 до 1,21. Средняя многолетняя величина коэффициента чистого дохода за период с 1991 по 1995 гг. характеризовалась падением темпов его роста.

В условиях перехода к рыночной экономике используемый показатель - нормативный коэффициент затрат Ен получил иное выражение и может быть заменен величиной банковского процента.

И, наконец, сущность формулы - это определение денежной оценки земли как капитализированной ренты, хотя используется весь чистый доход, а не рента. Эта формула не включает абсолютную величину ренты, не зависящую от колебаний дохода, а земля всегда имеет стоимостную оценку - даже тогда, когда нет прибыли в хозяйстве. Например, в условиях периода перехода к рынку.

Интересны статьи, интерпретирующие методические подходы к оценке земли. Так, в статье «Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь»ⁱⁱⁱ В.Я. Месель-Веселяк и М.М. Федоров приводят пример расчета рентного дохода за 1986-1990 гг. и за 1995 г. В расчете и для одного и другого периода неверно взята равная урожайность 31,5 ц/га. Положив в основу расчетов технологическую карту 1986-1990 гг., авторы увидели, что в 1995 г. не все операции были выполнены, что, естественно, должно было повлиять на урожайность. Это в действительности и произошло, но авторы заранее заложили равенство в урожайности, что не совсем корректно. Неверно и использовать производственные затраты уровня 1986-1990 годов, так как резко изменилось соотношение цен. Тем не менее статья интересна своим подходом.

В статье Н. Быстрой "Определение цены земли в условиях рыночной экономики"^{iv} отмечается, что в условиях рынка земля связана с дифференциальной и земельной рентой, с земельным налогом и арендной платой. Величина дифференциального дохода рассчитывается как разница между чистым и необходимым доходом. Последний определяется из величины производственных затрат плюс нормативная рентабельность, равная 35%. Удельный вес дифференциального дохода составляет 50% стоимости продукции, хотя это и не доказано. Поэтому в приведенной таблице типов почв величину чистого дохода делят пополам и объявляют земельной рентой. Делением земельной ренты на банковский процент находят цену земли. Для расчетов взяты 5%, то есть 20 лет капитализации ренты. Н. Быстрая признает, что эта методика имеет существенный недостаток: неточное определение дифференциального дохода. В расчетах нет абсолютной ренты.

В статье М.О. Андреишина «Про нормативну оцінку землі і плату за землю»^v приводится следующая формула «нормальной» (денежной) оценки земли:

$$Цз = \frac{Pt \times t}{(L + i/100)^t}$$

где Цз - цена земли (долл/га), Pt - прибыль, полученная с 1 га (долл), t - период трудовой деятельности человека в 25 лет, i - норма капитализации земли (i = 4), отвечающая сроку трудовой деятельности человека в 25 лет.

По поводу этой формулы необходимо сделать следующее замечание: срок использования земли принят в размере трудовой деятельности человека в 25 лет. Но ведь земледелец может работать на земле не 25, а 40 и более лет. Поэтому банковский процент не связан со сроком ее использования отдельной личностью.

Широко известен затратный метод денежной оценки земли, который базируется на стоимостной оценке воспроизводства плодородия почвы. При этом учитываются новейшие материалы бонитировки почв по их внутренним признакам, а также показатели биоэнергетической характеристики почв.

С использованием затратного метода Институтом почвоведения и агрохимии имени А.Н. Соколовского УААН была рассчитана цена 1 т почв по природным зонам Украины - на основе учета их биоэнергетического потенциала.

Характерно, что денежная оценка 1 га черноземов Степи Украины по этой методике (в сопоставимых ценах) в 11 - 14 раз превышает показатели аналогичной оценки по методике, принятой Кабинетом Министров Украины.

В постановлении Кабинета Министров Украины от 23 марта 1995 г. № 213 «О методике денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов» сделан серьезный шаг в сторону становления рыночных отношений. Здесь впервые официально признается существование абсолютной ренты, которую при «социализме» вообще отрицали, считая что национализация земли ее упразднила. Однако государство-монополист в действительности извлекало и использовало ее в своих интересах.

Для определения денежной оценки земель по Украине рассчитывается дифференциальный рентный доход с пахотных земель на основе экономической оценки производства зерновых культур. Расчет ведется по формуле :

$$Рдн = (У \times Ц - З - З \times Кнр) / Ц$$

где Рдн - дифференциальный рентный доход с гектара пахотных земель, ц/га; У - урожайность зерновых культур, ц/га; Ц - цена реализации одного центнера зерна; З - производственные затраты на гектар; Кнр - коэффициент нормы рентабельности.

Кроме дифференциального рентного дохода (Рдн) в сельском хозяйстве, при условии использования худших земель, создается абсолютный рентный доход (Ра), который определяется в сельском хозяйстве по Украине в размере 1,6 ц зерна на гектар угодий.

Абсолютный рентный доход (Ра) прибавляется к дифференциальному рентному доходу (Рд), и таким образом исчисляется общий рентный доход (Р).

Денежная оценка земли (Доз) определяется по формуле :

$$Доз = Р \times Ц \times Тк$$

где Доз - денежная оценка земли, долл/га; Р - общий рентный доход, ц/га; Ц - цена центнера зерна, долл; Тк - срок капитализации рентного дохода, год. Тк устанавливается равным 33 годам.

Следует отметить, что в описанной методике есть ряд спорных положений. Так, спорным является срок капитализации 33 года, отвечающий банковскому проценту 3,3%. Дело в том, что при распределении денежных средств владелец не будет вкладывать их в землю, в сельское хозяйство под 3% и предпочтет хранить их в банке под 6-10% (в валюте).

И, наконец, главным недостатком рассмотренной методики является то, что в основу авторы положили технологическую карту образца 1986-1990 гг., чтобы рассчитать себестоимость производства зерна, что не соответствует условиям перехода к рынку.

Спорным является также тот факт, что в расчете денежной оценки земли рассматривается только производство зерновых без учета специализации региона. Это делает ее неприменимой для виноградарских, садоводческих, плодовоовощеводческих, эфиромасличных и других хозяйств Украины.

Нами предлагается следующий методический подход для стоимостной оценки земли :

А) Взять за основу расчетов методику Кабинета Министров Украины, но внести в нее следующие коррективы.

Нормативную рентабельность 35% оставить только для зерновых, а для типично виноградарских, садоводческих хозяйств она будет своя.

На землях равного плодородия нормативная рентабельность должна обеспечивать равный норматив дифференциальной ренты. Получение прибыли сверх нормативной рентабельности и составляет дифференциальную ренту. Если при средней рентабельности зерновых за 1986 - 1990 гг. 116,7% и нормативе 35 % дифференциальная рента, как разница, составляет 116,7% - 35% = 81,7% и имеет соотношение как 100% - 30% = 70%, то, следовательно, 70% рентабельности составит норматив дифференциальной ренты для всех культур на этих землях.

Если методику Совмина Украины использовать для Крыма и взять устойчивые условия 1981 - 1990 гг., то получится следующее :

Зерновые

(рентабельность,%)

| | | нормативная | дифференциальная рента |
|----------------------|-------|-------------|---------------------------|
| средняя | 116,7 | 35 | 81,7 |
| соотношение составит | 100 | 30 | 70 |

Используем этот норматив для фруктовых насаждений

(рентабельность,%)

| | | нормативная | дифференциальная рента |
|----------------------|------|-------------|---------------------------|
| средняя | 95,1 | 28,5 | 66,6 |
| соотношение составит | 100 | 30 | 70 |

Таким образом, на тех же землях нормативная рентабельность по фруктам составляет 28,5%.

Используем этот норматив для винограда

(рентабельность,%)

| | | нормативная | дифференциальная рента |
|----------------------|------|-------------|---------------------------|
| средняя | 56,5 | 16,9 | 39,6 |
| соотношение составит | 100 | 30 | 70 |

Нормативная рентабельность по винограду - 16,9%.

Б) Принять в качестве базовой урожайность 1986 - 1990 гг., когда все технологические процессы строго выполнялись.

В) Положить за основу нормативную рентабельность по сельскохозяйственным культурам 1986 - 1990 гг., пока либерализация цен не внесла свои жизненные коррективы.

Показатель уровня рентабельности позволяет рассчитать себестоимость продукции, выраженную в мировых ценах. Например, мировая цена зерна 16 долл за 1 ц. Уровень рентабельности в Крыму в целом за 1986 - 1990 гг. зерновых составил 116,76%. Следовательно, себестоимость зерна определяется как :

$$Yp = \frac{Y - C}{C}, \text{ или } 116,76\% = \frac{16 - C}{C} \times 100, \text{ или } C = 7,38 \text{ долл. за 1 ц.}$$

Г) Для оценки использовать данные по худшим и лучшим землям, а не только средним.

Д) Срок капитализации рекомендовать не 33 года, а 25 лет, что позволит увеличить привлекательность вкладов дополнительных инвестиций в землю. Следовательно, общую ренту необходимо капитализировать под банковский процент, равный 4%.

Изложенные принципы позволяют сделать оценку земли, например Крыма (см. таблицу 1).

Видно, что оценка хороших и плохих земель весьма различна. Стоимости площадей под многолетними насаждениями отличаются от стоимости пашни крупными дополнительными вложениями на закладку садов и виноградников. Из таблицы видно, что нет смысла выращивать плодовые культуры и виноград на худших землях.

Прошедшие годы после начала экономической реформы, экономический кризис повлияли на урожайность культур, объем получаемой продукции. Естественно, что сам характер предложенной методики не изменится, но в связи с падением урожайности произойдет уменьшение стоимости денежной оценки сельскохозяйственных угодий. Эта оценка будет предметом обсуждения в отдельной статье.

Таблица 1.

Расчет денежной оценки земли Крыма

| Показатели | В среднем | | | Колебания по районам | | | | | | Расчетные данные |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| | | | | На худших землях | | | На лучших землях | | | |
| | Зерновые | Фрукты | Виноград | Зерновые | Фрукты | Виноград | Зерновые | Фрукты | Виноград | |
| 1. Урожайность, ц/га | 30,40 | 87,30 | 56,80 | 27,36 | 74,21 | 48,28 | 33,44 | 100,40 | 65,32 | |
| 2. Мировая цена, \$/ц | 16,00 | 12,50 | 25,00 | 16,00 | 12,50 | 25,00 | 16,00 | 12,50 | 25,00 | |
| 3. Стоимость, \$ с 1 га | 486,4 | 1091,25 | 1420 | 437,76 | 927,56 | 1207,00 | 535,04 | 1254,94 | 1633,00 | 1стр*2стр |
| 4. Средняя рентабельность, % | 116,70 | 95,10 | 56,80 | 76,5 | 44,00 | 23,00 | 114,20 | 118,50 | 85,7 | |
| 5. Себестоимость 1 ц, \$ | 7,38 | 6,41 | 15,94 | 9,07 | 8,68 | 20,33 | 7,47 | 5,72 | 13,46 | 2стр (1+4стр/100) |
| 6. Производственные затраты, \$ на 1 га | 224,46 | 559,33 | 905,61 | 248,02 | 644,14 | 981,30 | 249,79 | 574,34 | 879,38 | 1стр*5стр |
| 7. Нормативная рентабельность, % | 1,35 | 1,29 | 1,17 | 1,35 | 1,29 | 1,17 | 1,35 | 1,29 | 1,17 | |
| 8. Нормативная стоимость на 1 га | 303,02 | 721,53 | 1059,57 | 334,83 | 830,94 | 1148,12 | 337,21 | 740,90 | 1028,87 | 6стр*7стр |
| 9. Нормативная прибыль, \$/га | 78,56 | 162,21 | 153,95 | 86,81 | 186,80 | 166,82 | 87,42 | 166,56 | 149,49 | 8стр-6стр |
| 10. Фактическая прибыль, \$/га | 261,94 | 531,92 | 514,39 | 189,74 | 283,42 | 225,70 | 285,25 | 680,60 | 753,62 | 3стр-6стр |
| 11. Дифференциальная рента, \$/га | 183,38 | 369,72 | 360,43 | 102,93 | 96,62 | 58,88 | 197,83 | 514,04 | 604,13 | 10стр-9стр |
| 12. Абсолютная рента, \$/га | 25,60 | 25,60 | 25,60 | 25,60 | 25,60 | 25,60 | 25,60 | 25,60 | 25,60 | |
| 13. Общая рента, \$/га | 208,98 | 395,32 | 386,03 | 128,53 | 122,22 | 84,48 | 223,43 | 539,64 | 629,73 | 11стр+12стр |
| 14. Срок капитализации, лет | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | |
| 15. Денежная оценка 1 га, \$ | 5224,55 | 9882,90 | 9650,84 | 3213,24 | 3055,53 | 2111,95 | 5585,75 | 13490,90 | 15743,27 | 13стр*14стр |

Литература

- ⁱ Статистический сборник АР КРЫМ. //Сельское хозяйство Крыма. – 1997. – С.7.
- ⁱⁱ Гнаткович Д.И. Земельный кадастр. Экономика землепользования. – Львов :Вища школа, 1986. – С.41-45.
- ⁱⁱⁱ Мессель - Веселяк В.Я., Федоров М.М. Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь. //Економіка АПК. – 1995. – №2. – С.11-16.
- ^{iv} Быстрая Н. Определение цены земли в условиях рыночной экономики.//Экономика Украины.–1995.– №9. – С.67-71.
- ^v Андреишин М.О. Про нормативну оцінку землі і плату за землю. //Сільські обрії. – 1995. – №7-8. – С.5-8.