

МЕНЕДЖМЕНТ И МАРКЕТИНГ, БУХУЧЕТ И ФИНАНСЫ, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ

ББК 65.9 (2) 32-54

ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Галенко Наталья Николаевна, канд.экон.наук, доцент кафедры «Менеджмент и маркетинг», ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА.

446442, Самарская область, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Учебная, 2.

E-mail: Galenko.NN@yandex.ru

Волконская Анна Генриховна, канд.экон. наук, доцент кафедры «Менеджмент и маркетинг», ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА.

446442, Самарская область, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Учебная, 2.

E-mail: angen2007@yandex.ru

Шустова Наталья Сергеевна, ст. преподаватель кафедры «Менеджмент и маркетинг», ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА.

446442, Самарская область, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Учебная, 2.

E-mail: ShystovaNS@yandex.ru

Ключевые слова: оценка, земля, качество, бонитировка, почва, плодородие.

Цель исследований – обобщить теоретические основы экономической оценки пахотных земель в России. Заметим, что экономическая оценка земель служит неперенным условием решения многих управленческих задач. Например, одним из сложных вопросов управления сельскохозяйственным производством является объективная оценка деятельности сельскохозяйственных предприятий, выявление реальных резервов производства. Сделать это можно лишь в том случае, если в процессе анализа найдут широкое применение результаты экономической оценки земли. Государство заинтересовано в научном обосновании размеров отводимых площадей, в рациональном использовании и установлении правильных размеров денежной компенсации хозяйствам, «потерявшим» земли. В рамках отдельного хозяйства, экономическая оценка земли необходима при внутрихозяйственном планировании, при размещении культур и отраслей внутри хозяйства, при обосновании величины арендной платы за землю, при разработке и применении мер материального стимулирования труда. На разных этапах развития сельского хозяйства предлагалось использовать на практике разные методики экономической оценки земли. Даже в течение одного периода, но в различных регионах страны подходы к определению стоимости земельных участков были неодинаковы. В связи с этим, актуальной является проблема объективности измерения стоимости конкретных земельных участков на базе современных научно-технических достижений, например в области оценки качества почвы.

Любое сельскохозяйственное предприятие представляет собой открытую систему, взаимодействующую с внешней средой. Исходя из этого, сельскохозяйственное предприятие, как любая система, имеет определенную упорядоченную совокупность элементов, находящихся между собой в определенной взаимосвязи [7]. Материально-технические, земельные и трудовые ресурсы являются основой сельскохозяйственного производства [2]. Эффективность функционирования этого сектора общественного производства, обеспечивающего продовольственную безопасность страны, всецело зависит от наличия указанных производственных ресурсов у сельских товаропроизводителей и их рационального использования. При этом земельные ресурсы играют ключевую роль [4].

Цель исследований – обобщить теоретические основы экономической оценки пахотных земель в России.

Задача исследований – определить основные подходы к определению стоимости земельного участка.

В современной практике получили наибольшее распространение три подхода к определению конкретной величины стоимостной оценки земли: метод сравнения продаж (рыночный), метод суммирования затрат (затратный) и метод капитализации дохода (доходный) [3]. Цена земли с позиций *рыночного метода* предполагает анализ фактических цен, сложившихся в результате совершенных сделок по купле-продаже земель со сходными свойствами. По мнению авторов, к существенным недостаткам метода следует отнести ограниченность сферы его применения в условиях Самарской области. Это вызвано, в настоящее время, недостатком данных о рыночных продажах земельных участков, невысокой степенью достоверности информации о стоимости объектов купли-продажи в совершенных сделках, неудовлетворительными результатами кадастровых оценок стоимости земли при резких изменениях экономических условий. *Затратный метод* при определении денежной оценки какого-либо земельного участка предполагает подсчет всех затрат, которые необходимо осуществить при освоении новых земель, способных эквивалентно заменить оцениваемый участок. Этот подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Недостатками этого метода являются игнорирование учета качества земельных ресурсов и оправдание любых неэффективных вложений в их освоение. На основе изучения существующих подходов к определению стоимости сельскохозяйственных земель установлено, что общей экономической основой цены на землю в данных условиях остается капитализация земельной ренты (*доходный подход*). По сравнению с другими методами, стоимость земли, рассчитанная как отношение ренты к ставке дисконтирования, наиболее полно выражает экономический эффект от сельскохозяйственного использования земли с учетом фактора времени:

$$Ц = Д \cdot K, (1)$$

где $Ц$ – удельная стоимость, руб./га; $Д$ – земельная рента, руб./га; K – срок капитализации, лет [6].

$$Д = (Ц_n - Ц_{np}) \cdot Y, (2)$$

где $Д$ – земельная рента, руб./га; $Ц_n$ – средняя цена продажи возделываемых сельскохозяйственных культур, руб./ц; $Ц_{np}$ – цена производства возделываемых культур, руб./ц; Y – потенциальная (нормативная) урожайность в разрезе оцениваемых групп почв, ц/га [2].

Индивидуальная цена производства рассчитывалась как

$$Ц_{np} = C_n \cdot P_n, (3)$$

где C_n – нормативная себестоимость продукции, руб./ц; P_n – норматив рентабельности.

Показателем качества земли здесь выступает урожайность зерновых культур [5].

Базовая формула расчета удельной стоимости земельного участка выглядит следующим образом:

$$Ц = [Ц_{np} - (K_{пер} + K_n + Д_n + Д_{пред})] \cdot Y \cdot K, (4)$$

где $Ц$ – удельная стоимость, руб./га; $Ц_{np}$ – цена продажи возделываемой продукции, руб./ц; $K_{пер}$ – переменный капитал в среднегодовом исчислении, руб./ц; K_n – постоянный капитал в среднегодовом исчислении, руб./ц; $Д_n$ – доход на погашение банковского процента, руб./ц; $Д_{пред}$ – поток предпринимательского дохода, руб./ц; Y – потенциальная (нормативная) урожайность, ц/га; K – срок капитализации, лет.

Достоинством данной методики, является учет влияния на стоимость земельного участка фактора местоположения и качества почв. Оценка двумя вариантами (то есть с применением формул (1) и (4)) позволяет использовать полученные результаты как в целях определения базы для налогообложения, так и в перспективе в качестве основы для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения и проведения операций с земельными участками. Положительным моментом является возможность проводить оценку как конкретного земельного участка, так и всего сельхозпредприятия. Недостаток методики – использование материалов предыдущих земельно-оценочных работ относительно качества почв, так как они могут меняться с течением времени, и недоступность корректировки расчетных коэффициентов и формул на уровне пользователя в программном продукте ее реализации. РосНИИземпроект усовершенствовал данную методику; и для расчета стоимости земли (методом капитализации чистого дохода), стал использовать сопоставимую нормативную урожайность зерновых культур. Здесь по-другому производится расчет чистого дохода и конечной стоимости 1 га оцениваемого участка. Основными земельно-оценочными показателями предложены нормативная урожайность зерновых Y_n и зерновой эквивалент Y_z – стоимость земли, выраженная в зерне или в руб. лях. Показатель урожайности зерновых Y_n , рассчитываемый на средний уровень интенсивности земледелия, характеризует пригодность земель для зерновых культур. Зерновой эквивалент Y_z является комплексным показателем, который включает в себя как урожайность, так и оценку пригодности земель для всех основных сельскохозяйственных культур, уровня затрат на их выращивание и поддержание плодородия почв, выража-

ется в условном выходе зерна с 1 га. На основе показателя урожайности зерновых рассчитывается зерновой потенциал 3П пахотнопригодных земель, то есть максимально возможная урожайность зерновых при наиболее высоком уровне интенсификации производства на данный период. Показатель зернового эквивалента более полно характеризует уровень плодородия почв и его можно использовать для сопоставимой оценки качества всех видов угодий. Нормативная урожайность рассчитывается путем решения уравнения регрессии

$$Y_n = 332 \cdot \frac{B_k}{147} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4, (5)$$

где Y_n – сопоставимая нормативная урожайность зерновых культур, ц/га; 332 – нормативная урожайность зерновых на эталонной почве Краснодарского края (второй оценочный район за период с 1980 по 1986 г.), ц/га; B_k – местный (для оцениваемого участка) климатический индекс биологической продуктивности зерновых культур (Д. И. по Шашко [5]); 147 – средняя величина климатического индекса для Краснодарского края; K_1 – поправочный коэффициент на содержание гумуса в пахотном слое; K_2 – поправочный коэффициент на мощность гумусового горизонта; K_3 – поправочный коэффициент на содержание физической глины в пахотном слое; K_4 – поправочный коэффициент на негативные свойства почв (эродированность, переувлажненность, каменистость и т.п. свойства).

Чистый доход от выращивания зерновых культур с 1 га посевов определяется по формуле

$$ЧД = ВП - З_p, (6)$$

где ЧД – чистый доход, руб./га; ВП – стоимость валовой продукции, руб./га; $З_p$ – нормативные затраты, руб./га.

Стоимость 1 га сельхозугодий определяется по формуле

$$C = ЧД \cdot K, (7)$$

где C – стоимость 1 га оцениваемого участка; ЧД – чистый доход от выращивания зерновых культур с учетом местоположения участка; K – срок капитализации, лет.

Стоимость всего участка определяется в результате умножения стоимости 1 га на общую площадь оцениваемого участка. К достоинствам методики относится учет качества и местоположения участков. Для этого используются материалы земельно-оценочных работ прошлых лет – материалы IV тура оценки 1987-1989 гг., материалы внутрихозяйственной оценки земель 1988-1992 гг., данные почвенных, геоботанических, агрохимических обследований сельхозпредприятий, материалы для реорганизации хозяйств. Необходимо отметить, что материалы IV тура оценки в настоящее время не отвечают реальному состоянию почвенного плодородия, так как ежегодно происходит снижение гумусного слоя и ухудшается его качество вследствие нерационального использования земли и применяемых технологий [6]. Недостатком данной методики можно считать тот факт, что оценка идет по схеме «от общего к частному», то есть ошибка, если она будет допущена на первом этапе (оценка на уровне субъекта РФ), будет дифференцирована до уровня конкретного участка. Методика определения стоимости земельного участка на основе плодородия почвы реализуется как в относительных единицах (единицы плодородия), так и в денежном выражении [5].

В относительных единицах выражается полное, эффективное и потенциальное плодородие. Полное плодородие соответствует содержанию доступных к усвоению растениями элементов питания в корнеобитаемом слое. Уровень полного плодородия рассчитывается по формуле [6]

$$П = \frac{\mathcal{E}}{C} \cdot K, (8)$$

где $П$ – величина полного плодородия в единицах плодородия; $\mathcal{E}$ – содержание усвояемого элемента питания, кг/га; C – величина элемента питания в одной единице плодородия; K – поправочные коэффициенты на запасы продуктивной влаги и другие лимитирующие факторы плодородия (избыточная кислотность, смытость почв, смена почвообразующих пород и так далее).

Эффективное (экономическое на пахотных землях) плодородие соответствует массе элементов питания, перешедших в биомассу растений к моменту их уборки. Его уровень рассчитывается по формуле

$$П_э = \frac{\mathcal{E}_1}{C}, (9)$$

где $П_э$ – величина эффективного плодородия в единицах плодородия; $\mathcal{E}_1$ – величина элемента питания в одной единице плодородия; C – величина элемента питания в одной единице плодородия.

Потенциальное плодородие определяется как разница между полным и эффективным, указывает на степень окультуривающего воздействия человека на почву и определяется по формуле

$$П_n = П - П_э, (10)$$

где $П_n$ – потенциальное плодородие в единицах плодородия; $П$ – полное плодородие в единицах плодородия; $П_э$ – эффективное плодородие в единицах плодородия.

Единица плодородия соответствует содержанию элемента питания (азота, фосфора, калия), необходимого для создания всей биомассы озимой ржи при урожае в 1 ц сухого вещества зерна. Стоимость земельного участка в рублях определяется путем расчета содержания подвижных питательных веществ (азота, калия, фосфора) в слое 0-30 см на площади 1 га в тоннах и перевода их в стоимость соответствующих минеральных удобрений. Эта стоимость корректируется путем умножения на поправочные коэффициенты, учитывающие особенности конкретного земельного участка [4]. Достоинства изложенной методики – простота расчетов, небольшой объем собираемой исходной информации для проведения расчетов. Основным недостатком определения стоимости земельного участка является то, что за основу расчета взяты договорные цены на удобрения, которые непостоянны и часто меняются. Содержание подвижных питательных веществ в пахотном горизонте также непостоянно и колеблется в зависимости от времени года, от количества ранее внесенных удобрений. Весьма существенным недостатком методики является и тот факт, что практически все поправочные коэффициенты определены экспертным путем, вследствие чего под вопрос ставится корректность полученных результатов. В сложившейся практике стоимостной оценки земель используются все эти методы одновременно. Но все же, предпочтительным является доходный метод, который реализовал себя в кадастровой оценке земли (1999-2001 гг.). Так, стоимость 1 га объекта оценки определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого объекта на срок его капитализации, равный 33 годам. Таким образом, стоимость сельскохозяйственных земель, например, Кинельского района Самарской области равна 14631 руб./га [6].

Проблемы оценки земли для России имеют особое значение, так как в стране осуществлен переход от жестко регламентированной плановой экономики к рыночной. В силу этого обстоятельства Россия не может в полной мере воспользоваться готовыми рецептами решения земельных проблем развитых капиталистических стран. В связи с чем, возникает необходимость уточнения методики экономической оценки земли, удовлетворяющей современным российским условиям.

Библиографический список

1. Гречихин, В. Н. Земельные доли и вопросы права собственности на землю в России // Землеустройство кадастр и мониторинг. – 2014. – №3. – С. 64-68.
2. Калинин, Н. И. Земельные доли тормозят развитие агропромышленного комплекса // Землеустройство кадастр и мониторинг. – 2014. – №5. – С. 54-64.
3. Ковынев, Л. Б. Эффективность использования земельных ресурсов региона / Л. Б. Ковынев, Р. В. Солошенко, А. А. Головин // Научный альманах Центрального Черноземья. – 2011. – №1. – С. 93-98
4. Нагаев, Р. Т. Оценка земли / Р. Т. Нагаев, Л. М. Рабинович, В. Г. Тимирясов. – Казань: Таглитат, 2010. – 133с.
5. Соколова, А. А. Понятие и содержание надлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство кадастр и мониторинг. – 2014. – №3. – С. 64-69.
6. Методы оценки земельных участков [Электронный ресурс]. – URL: market-pages.ru/ocenkanedvij/24.html (дата обращения: 14.01.2015).
7. Hall, P. Urban and Regional Planning. – London, 2011. – P. 1-217.

ББК 65.32:42.34

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОВОЩЕПРОДУКТОВОГО ПОДКОМПЛЕКСА

Сотникова Ирина Николаевна, канд. экон. наук, доцент кафедры «Менеджмент и маркетинг», ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА.

446441, Самарская область, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Учебная, 2.

E-mail: irromad@yandex.ru

Купряева Мария Николаевна, канд. экон. наук, доцент кафедры «Менеджмент и маркетинг», ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА

446441, Самарская область, п.г.т. Усть-Кинельский, ул. Учебная, 2.

E-mail: mary-casual@rambler.ru

Ключевые слова: подкомплекс, интеграция, продукция, овощи.

Цель исследования – совершенствование овощепродуктового подкомплекса на основе создания развитой сети интегрированных формирований с замкнутым циклом производства, хранения, переработки и сбыта овощной продукции. В современных условиях надежное обеспечение населения страны продовольствием за счет отечественного производства имеет стратегическое значение, поскольку от его наличия во многом зависят не только продовольственная, но и национальная безопасность, а в конечном итоге и существование самого государства. В решении этой проблемы особая роль принадлежит овощной продукции как социально значимому и важнейшему стратегическому продукту. В настоящее время сдерживающим фактором воспроизводственного процесса и повышения эффективности овощепродуктового подкомплекса является разбалансировка экономических интересов в его структуре. Устранить эти противоречия можно путем создания овощепродуктового подкомплекса как