

© И.Д. АХМЕДОВА

IDAkhmedova@mail.ru

УДК 631:332.62

ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ НА ОСНОВЕ ТЕОРИИ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ СТОИМОСТИ*

АННОТАЦИЯ. В статье рассматриваются возможности использования теории альтернативной стоимости для целей экономической оценки сельскохозяйственных земель.

SUMMARY. This article concerns the possibilities of using the theory of opportunity cost for economic evaluation of agricultural land.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Сельское хозяйство, эффективность сельскохозяйственного производства, альтернативная стоимость, земельная дифференциальная рента, экономическая оценка.

KEY WORDS. Agriculture, agricultural production efficiency, opportunity cost, the differential ground-rent, economic evaluation.

Объективная необходимость оценки земельных ресурсов существует на любой ступени развития человеческого общества, а степень этой необходимости обуславливается уровнем развития материального производства, характером способа производства, господствующими социально-экономическими отношениями, требованием создания механизма рационального их использования. На ранних ступенях развития человеческого общества, при господстве натурального хозяйства и отсутствии частной собственности на землю, формировался преимущественно потребительский сектор с низкой товарностью. По мере роста плотности населения, развития товарно-денежных отношений и формирования региональных и межрегиональных рынков аграрной продукции факт ограниченности предложения земли осознавался с возрастающей убедительностью, что и вызвало развитие земельных рынков, для которых необходимы были оценочные исследования.

Сложившаяся в настоящее время ситуация в использовании земельных ресурсов не позволяет ожидать увеличения предложения сельскохозяйственных угодий в перспективе, прирост продукции будет получен в основном при неизменной площади угодий. В связи с этим актуальным является вопрос адекватной экономической оценки земельных ресурсов и рационального их использования. Земля — универсальный ресурс, не имеющий замены. Поэтому здесь возникает естественная монополия с образованием ренты. При этом дифференциальная рента основана не на монополии собственности на землю, а на монополии на продукцию, получаемую с земли, характеризующуюся с

* Работа выполнена в рамках ФЦП «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009-2013 годы (ГК № П1077 от 24 августа 2009 г.).

неэластичным спросом. Неэластичное предложение земли и неэластичный спрос на продукцию — основа рентообразования.

В современных условиях основой оптимизации и повышения эффективности аграрного производства может стать теория альтернативной стоимости и альтернативных издержек — например, при выборе варианта использования участка. В частности, использование теории альтернативной стоимости в экономической оценке земельных ресурсов в конечном итоге позволит решить проблему оптимального выбора специализации сельхозпредприятий и более рационально использовать имеющиеся производственные и природные ресурсы.

В нашем исследовании для апробации теории альтернативной стоимости в целях экономической оценки сельскохозяйственных земель объектом исследования выбрана территория юго-запада Тюменской области.

Целью работы является усовершенствование методики экономической оценки сельскохозяйственных земель с учетом рентного фактора на основе альтернативной стоимости и определение эффективности использования земельных ресурсов в аграрном производстве.

Цель исследования определила постановку и решение следующих задач:

- анализ нормативной базы капитализированной оценки сельскохозяйственных земель;
- усовершенствование методики экономической оценки сельскохозяйственных земель;
- оценка возможности использования рентного метода и теории альтернативной стоимости для определения эффективности сельскохозяйственного производства юго-запада Тюменской области.

Практическая значимость работы заключается в усовершенствовании экономической оценки сельскохозяйственных земель посредством использования в ней положений теории альтернативной стоимости и сравнительных преимуществ.

В работе использовались картографический, статистический и сравнительный методы. Путем дешифрирования космических снимков определялись природные выделы (ландшафты), характеризующиеся однородностью рельефа, растительности, почв и др. характеристик и составлялась карта масштаба 1:100000. Далее производился сбор первичного материала производственной и экономической отчетности сельскохозяйственных производителей, осуществляющих деятельность в тех или иных ландшафтных условиях. Обработка первичной информации производилась стандартными методами общей теории статистики вычислением средних показателей за 3-5 лет. На основе полученных данных рассчитывалась дифференциальная рента для каждого природного выдела по сельскохозяйственным культурам и севооборотам для традиционно выращиваемых и альтернативных культур. Затем, с применением сравнительного метода, отбирались ландшафтные выделы с максимальными рентными показателями и на основе альтернативной стоимости осуществлялся выбор оптимального вида использования.

Сбор информации производился из официальных и опубликованных источников в Департаменте агропромышленного комплекса Тюменской области; территориальном органе Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области; Федеральном государственном учреждении Государственная станция агрохимической службы «Тюменская», сельскохозяйственных предприятиях обследуемых районов.

Дискуссии о проблемах экономической оценки природных ресурсов в нашей стране ведутся давно. При этом первоначально речь шла о содержании понятия экономической оценки природных богатств и правомерности их денежной (стоимостной) оценки вообще, а также о сущности экономической ренты. За последние десятилетия в области экономической оценки природных ресурсов проведены значительные исследования, в результате которых изменился взгляд на оценку, накоплен опыт решения проблем. Большой вклад в разработку теории экономической оценки природных ресурсов внесли экономисты и географы С.Г. Струмилин, Т.С. Хачатуров, К.Г. Гофман, Б.А. Боровских, Ю.В. Ткачев, П. Хаггет, А.П. Воронцов, Э.В. Гирусов, Н.Н. Лукьянчиков, И.М. Потравный, А.В. Шевчук.

В настоящее время существует значительное количество разнообразных методических подходов к оценке земельных ресурсов. Большинство ученых и практикой наиболее верным при оценке природных ресурсов признается использование теории дифференциальной ренты, сторонниками которой являлись А.Э. Сагайдак, Д.И. Гнаткович, В.П. Антонов [1]; [2]; [3].

Несмотря на накопленный опыт, проблемы экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения являются предметом дискуссий, а современные методики оценки, по нашему мнению, не в полной мере отражают связь между системой рыночных принципов и научно-обоснованной системой земледелия. По-прежнему методики ориентированы на плановую экономику, используют терминологию и методы оценки, отвечавшие практическим задачам планового управления народным хозяйством. Утвержденные в настоящее время методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения сохраняют тенденцию применения нормативных показателей.

Ныне действующая методика кадастровой оценки земельных участков (Постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 г. № 945 и от 8 апреля 2000 г. № 316, Приказ Министерства экономического развития и торговли от 4 июля 2005 года № 145) построена на капитализированной оценке, т.е. близка к применяемой нами [4]; [5]; [6]. В то же время она не учитывает влияния изменяющихся факторов - цен готовой продукции, затрат производителей, альтернативных возможностей производительности земли, инфляционных показателей и для целей повышения эффективности использования имеющихся земельных ресурсов малоприменима. Кадастровая стоимость по своему содержанию является нормативным показателем и позволяет давать только сравнительную оценку ценности разных по качеству земель, используемую в фискальных целях для налогообложения.

20 сентября 2010 года Приказом Минэкономразвития РФ № 445 утверждены новые методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Согласно им определение удельного показателя земельной ренты для земель сельскохозяйственного назначения, пригодных под пашни, сенокосы, пастбища, занятых залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, осуществляется путем вычитания из величины удельного валового дохода величины удельных затрат на возделывание, поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве (прибыль предпринимателя). Определение значения коэффициента капитализации земель-

ной ренты осуществляется путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации [7].

Следует отметить, что положения данных методических указаний наиболее близки к предлагаемому разработчиками подходу оценки земель, но некоторые из них в складывающихся рыночных условиях являются по-прежнему спорными. В связи с этим считаем необходимым рассмотреть возможность совершенствования методики экономической оценки сельскохозяйственных земель и обоснование возможности использования в данной оценке теории альтернативной стоимости и сравнительных преимуществ (принцип сравнительного преимущества легко применим в любом масштабе, поскольку он основан на понятии альтернативной стоимости).

Альтернативная стоимость (стоимость неиспользованных возможностей использования ресурса) может измеряться через цены или издержки на другие товары, от приобретения или производства которых мы вынуждены отказаться [8]. Необходимость выбора определяется наличием ограничений. Например, в аграрном секторе экономики ограниченными являются земельные ресурсы, которые служат пространственным базисом сельскохозяйственного производства. Ее определение может быть описано через последовательность шагов, когда первоначально определяется дифференциальная рента среди множества участков по самому эффективному виду использования, затем — по участкам с минимальной или отрицательной рентой проводится исследование по следующему виду использования и т.д. Дифференциальная же рента рассчитывается как разница между замыкающими и индивидуальными издержками (замыкающими в природопользовании являются максимально высокие издержки, возникающие на худших по качеству землях, а замыкающие аграрные предприятия — это те, где индивидуальные затраты равны замыкающим). В результате все множество участков можно распределить между разными видами использования так, чтобы каждый из них приносил дифференциальную ренту даже тогда, когда его использование под традиционные виды пользования нерентабельно.

Факт существования альтернативной стоимости является ключом к пониманию причин наличия потенциала экономической эффективности аграрного производства. Наивысшей эффективностью обладает земледелие, оптимально адаптированное, с одной стороны, к природным условиям, а с другой — к рыночному спросу. На практике это означает, что специализация аграрного производства в конкретном географическом регионе детерминирована совокупностью естественных и социально-экономических факторов. От того, насколько учитываются эти факторы, зависят экономическое положение аграрных товаропроизводителей и экономический успех осуществляемой ими деятельности.

Экспериментальный район для апробации оценки сельскохозяйственных земель на основе теории альтернативной стоимости включает 7 муниципальных районов, успешно занимающихся аграрным производством. Общая площадь его составляет 2928,1 тыс. га, в т.ч. площадь сельскохозяйственных угодий — 923,7 тыс. га, из них пашни — 486,3 тыс. га.

Климат юго-запада Тюменской области благоприятен для богарного выращивания большинства засухоустойчивых культур, адаптированных к умеренному поясу. Этому способствуют достаточно высокая сумма эффективных температур, большой приход солнечной радиации, умеренное увлажнение. Не-

благоприятными являются низкие зимние температуры и неустойчивость осадков, выпадающих в вегетационный период.

В основном по этим причинам наибольшее развитие в аграрном секторе получила яровая пшеница, являющаяся главной традиционной культурой данного района, и основанные на ней севообороты. Большое развитие получили также такие культуры, как ячмень, овес, горох и др. Посевы кормовых культур, одно- и многолетних трав эффективны при создании простейших поливных систем. В настоящее время они сокращены до минимума.

Согласно вышеизложенному, оценка сельскохозяйственных земель на основе теории альтернативной стоимости и принципа сравнительных преимуществ осуществлялась как по традиционной культуре, так и по альтернативным в следующей последовательности:

- сбор и подготовка исходной нормативной и статистической информации;
- определение средней урожайности по каждой группе почв основных сельскохозяйственных культур;
- определение величины земельной ренты;
- выбор оптимального вида использования на основе теории альтернативной стоимости.

Этап 1. Сбор и подготовка исходной нормативной и статистической информации. Необходимая для оценки земель информация выбиралась из материалов статистической отчетности сельскохозяйственных предприятий обследуемых районов. Для выполнения работы были собраны данные:

- посевные площади сельскохозяйственных предприятий под культурами, га;
- урожайность культур, ц/га (за последние 5 лет);
- производственные издержки, руб/ц;
- рыночная цена реализации каждой культуры, руб/ц.

Все собранные данные заносились в ГИС-таблицу 1, имеющую вид:

Таблица 1

Сводная таблица статистических данных

Название ПТК	Использование	У, ц/га	З, руб/ц	Ц, руб/ц	Рентный показатель, руб/ц	Рентный показатель, руб/га	Капитализованная оценка, руб/га
--------------	---------------	---------	----------	----------	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

Примечание: ПТК — природно-территориальный комплекс (с соответствующим типом почв), У — урожайность, З — затраты, Ц — цена реализации.

Этап 2. Определение средней урожайности по каждой группе почв основных сельскохозяйственных культур. Средняя урожайность за пять лет определялась на основе статистической отчетности по фактической урожайности сельскохозяйственных культур. На этом же этапе определялась традиционная культура, возделываемая сельскохозяйственными предприятиями на конкретных типах почв и заносилась в графу «Ц, руб/га».

Этап 3. Определение величины земельной ренты по основным возделываемым сельскохозяйственным культурам по типам почв производилось по формулам:

Величина земельной ренты на 1 ц сельскохозяйственной продукции:

$$p = Ц - З, \quad (1)$$

где Ц — рыночная цена реализации 1 ц, руб; З — индивидуальные затраты сельхозпроизводителей, в т.ч. прибыль предпринимателя (с учетом среднеотраслевой рентабельности или величины ссудного процента банка) на 1 ц, руб.

Величина земельной ренты на 1 га сельскохозяйственных угодий:

$$P = p \cdot У, \quad (2)$$

где p — величина земельной ренты на 1 ц сельскохозяйственной продукции, руб;
У — урожайность сельскохозяйственных культур на 1 га, ц.

Рыночная цена продажи сельскохозяйственных культур определялась по рыночным ценам, сложившимся в регионе за предшествующий год. Индивидуальные затраты устанавливались на основе данных бухгалтерской отчетности. Для более точного определения затрат можно также использовать технологические карты возделывания и уборки культур, в которых расписаны все технологические операции и нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и затраты труда по каждой операции.

Прибыль предпринимателя может быть рассчитана на основе среднеотраслевой рентабельности сельскохозяйственного производства или с учетом инфляционных процессов в стране.

Рентные показатели определялись как для традиционно выращиваемых культур в хозяйствах на определенных типах почв, так и для альтернативных.

Этап 4. Выбор оптимального вида использования на основе альтернативной стоимости. Отсутствие ренты при расчетах по сельскохозяйственной культуре свидетельствовало о том, что данную группу почв нецелесообразно использовать для выращивания данной культуры, оценку необходимо проводить по альтернативной культуре или альтернативному использованию, что и обеспечит прибыль. Алгоритм выбора заключался в следующем: для определения возможности альтернативного использования отбиралось максимальное значение рентного показателя по возделываемым культурам. После определения альтернативной культуры производились расчеты экономического эффекта альтернативного использования по сравнению с традиционным путем вычитания из выбранного максимального (оптимального) значения рентного показателя индивидуальных рентных показателей культур (табл. 2).

Таблица 2

Расчет земельной ренты при традиционном и альтернативном использовании участка с серым лесным типом почв

Культура	Использование	У, ц/га	З, руб/ц	Ц, руб/ц	Рентный показатель, руб/ц	Рентный показатель, руб/га	Оптимальное использование (культура)	Оптимальное использование (рента-пах), руб/га	Эффект (пах-инд), руб/га
Яровая пшеница	Традиционное	22,1	279	523	202,2	4468,6-инд	Горох	6192	1723,4

Окончание табл. 2

Овес	Альтернативное	26,2	212	403	159,2	4171-инд	Горох	6192	2021
Ячмень	Альтернативное	25,1	284	420	93,4	2344,3-инд	Горох	6192	3847,7
Горох	Альтернативное	18,6	234	602	332,9	6192-тах	Горох	6192	—

Из расчетов следует, что альтернативное использование земельного участка наиболее эффективно под горох, а недополученный доход при возделывании прочих сельскохозяйственных культур на сером лесном типе почв может составить от 1723,4 руб/га до 3847,7 руб/га.

В заключение обозначим несколько главных выводов.

Нормативная правовая база экономической оценки сельскохозяйственных земель, осуществляемой в новых складывающихся рыночных условиях, по-прежнему опирается на нормативные показатели и не отражает колебаний цен, издержек, возможностей альтернативного использования земли и эффективности инвестиций в повышение ее плодородия.

Существующая методика кадастровой оценки сельскохозяйственных земель может быть усовершенствована путем использования теории альтернативной стоимости и сравнительных преимуществ, которая позволит учитывать вариативность многих рыночных показателей.

Применение теории альтернативной стоимости в оценке сельскохозяйственных земель позволит решить проблему выбора оптимальной специализации сельхозпредприятий и эффективного использования имеющихся земельных ресурсов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сагайдак А.Э. Земельная собственность и рента. М.: Агропромиздат, 1991, 80 с.
2. Гнаткович Д.И. Земельный кадастр: экономика землепользования. Львов, 1986.
3. Оценка земли / Под ред. Антонова В.П. Владимир, 1997, 286 с.
4. Российская Федерация. Постановления. «О государственной кадастровой оценке земель»: Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 г. № 945. СЗ РФ: 1999. № 35. ст. 4326.
5. Российская Федерация. Постановления. «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель»: Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316. СЗ РФ: 2000. № 16. ст. 1709.
6. Российская Федерация. Приказы. «Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»: Приказ Министерства экономического развития и торговли от 4 июля 2005 года № 145 (не опубликован).
7. Российская Федерация. Приказы. «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»: Приказ Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445 (не опубликован).
8. Долан Э.Д., Линдсей Д.Е. Рынок: микроэкономическая модель. СПб., 1992, 496 с.