

МЕТОДИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ С УЧЕТОМ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ИХ ВОСПРОИЗВОДСТВА

Р.И. Шафеев

В статье рассматриваются особенности формирования земельного рынка и особенности его функционирования в современных условиях. Показана объективная необходимость государственного регулирования земельных отношений. Важнейшим элементом системы управления автор считает экономическое регулирование земельного рынка. Механизм экономического регулирования осуществляется во взаимосвязи с экономической оценкой земли. Применяемая кадастровая оценка не отражает реальной стоимости земли, а служит базой для установления ставок арендной платы и стартовых цен при продаже. Предложенный альтернативный подход оценки земельных ресурсов более реально отражает изменения экономической ситуации в стране и способен оказать объективное воздействие на принятие решений в процессе регулирования земельных отношений.

Одним из самых специфичных и закрытых рынков является земельный рынок, имеющий множество особенностей, отличающих его от других рынков. Во-первых, земельный рынок в России делится на строго определенные сферы по видам землепользования. Рынок сельскохозяйственных земель в России уже сейчас лидирует и составляет около 75% всех сделок, рынок земель, занятых жилищной застройкой, сейчас составляет около 20% всех сделок, остальные 5% занимают сделки, связанные с другими видами застройки. Во-вторых, на рынке земельных участков происходит сильная таксация неоднородных по своему качеству земельных участков.

Специфические особенности функционирования земельного рынка показывают, что необходимо государственное регулирование этого рынка, установление уровня воздействия государства.

Регулирование любого рынка осуществляются с целью создания условий для цивилизованного развития отношений между его субъектами в процессе реализации их намерений по проведению сделок при обеспечении интересов общества и государства.

На первых этапах перехода к рынку словосочетание «государственное регулирование» во многих властных структурах и в среде радикальных экономистов-рыночников считалось вообще чуждым для рыночной экономики и любые предложения на этот счет отвергались. Уход государства из сферы регулирования оборота земель оказал весьма негативные последствия.

Регулирующее влияние государства может быть прямым и непосредственным, в частности, через принятие и реализацию законодательных и иных нормативных актов, косвенное — через оказание консультационных и информационных услуг, стимулирующее — через реализацию определенных предпочтений участникам рынка и др. Все эти формы влияния реализуются в системе функций государственного регулирования земельного рынка. Эта система сформирована с учетом особенностей земли как товара (рис. 1).

Эти особенности земли формируют ряд несовершенств земельного рынка, которые определяют необходимость его коррекции, в частности, информационную асимметричность, которая связана с тем, что участники сделок обладают различной информацией об объекте. Отсутствие надежной информации о правах на землю ограничивает намерения по совершению сделок или снижает рыночную стоимость участка из-за возможных притязаний на него неизвестных правообладателей.

Корректировка несовершенств в функционировании земельного рынка является одним из признанных во всем мире аргументов в пользу государственного регулирования. При этом необходимо учитывать, что несовершенство самого государства не должно



Рис. 1. Система потребностей, определяющая особенности земли как товара

порождать негативные последствия его вмешательства на развитие рынка. В этой связи мы предлагаем следующие принципы, на которых должно базироваться государственное регулирование земельного рынка (рис. 2).

Исходя из приведенных принципов и анализа объективных потребностей рынка, функции государственного регулирования земельного рынка, по нашему мнению, должны обеспечивать:

- гарантии прав собственности и надежную их защиту;
- действенность налогообложения земли и иной недвижимости;
- эффективную реализацию земельной реформы;
- развитие и контроль земельных рынков;
- гарантии под ипотечные кредиты;
- повышение эффективности планирования земель поселений и развитие их инфраструктуры;

- сокращение конфликтов, связанных с землепользованием;
- уменьшение антропогенной нагрузки на окружающую среду;
- охрану и рациональное использование земель.

Выполнение вышеперечисленных функций государственного регулирования должно иметь определенные критерии эффективности. Несмотря на то, что основной целью земельной политики является обеспечение устойчивого экономического и социального роста, сформулировать единый критерий ее эффективности в рыночных условиях практически невозможно. Мы выделяем несколько критериев оценки эффективности государственного регулирования земельных отношений на современном этапе (рис. 3).

Обобщение зарубежного опыта регулирования рынка земли [3] позволяет сле-



Рис. 2. Принципы государственного регулирования земельного рынка

лать выводы, которые, по нашему мнению, имеют значение и для нашей страны:

1. Для всех стран с развитой рыночной экономикой характерно многообразие различных форм собственности на землю с преобладанием частной собственности.

2. Среди различных форм экономических взаимоотношений в процессе рентного

регулирования определяющая роль принадлежит аренде земли.

3. Осуществляется достаточно жесткое государственное регулирование земельных отношений с помощью административных, экономических и финансовых методов управления. Приоритетное значение имеет полное или частичное освобождение зе-

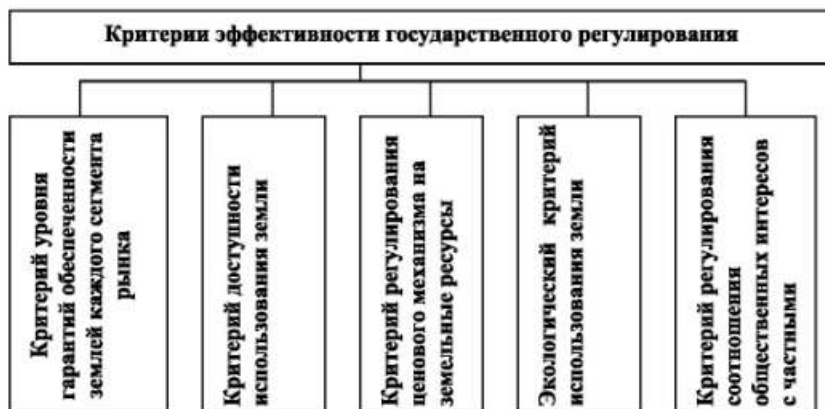


Рис. 3. Критерии эффективности государственного регулирования земельных отношений

мель сельскохозяйственного назначения от земельного налога. Весь комплекс указанных мер направлен на сохранение земель в сельскохозяйственном пользовании и создание препятствий для перевода их в другие виды пользования.

Земельная проблема всегда была одной из наиболее сложных проблем в России. Применявшиеся и «терапевтический» и «хирургический» методы ее решения всегда были связаны с тяжелыми, если не драматическими, последствиями. Тот факт, что до сих пор она стоит на повестке дня, говорит о том, что должны быть найдены адекватные методы ее разрешения с опорой как на российский, так и на зарубежный опыт, и исходя, прежде всего, из нынешней российской действительности.

Проведенные в России экономические преобразования отразились также на развитии земельных отношений. Широкое внедрение частной собственности на землю, ее массовое перераспределение между собственниками и землепользователями, активизация земельного рынка, проводимые в условиях резкого сокращения бюджета, с одной стороны, определили несовершенство действующей кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, а с другой стороны — обусловили возникновение новых требований к технологиям регулирования земельных отношений с учетом производственно-экономического состояния предприятий.

Серьезные проблемы возникают и в части проведения государственной кадастровой оценки земель.

Особенно активно работы по оценке земли в России начали проводиться в середине 80-х гг. Поскольку земля была исключена из товарного обращения, ее оценка как объекта правоотношений экономического и юридического смысла не имела, и посему в целях анализа продуктивности традиционно оценивались только земли сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с традиционно используемой в дореформенный период общесоюзной методикой оценки земли объектами оценки являлись агропроизводственные

группы почв, выделенные при почвенном обследовании сельскохозяйственных предприятий. Земельно-оценочные работы включали в себя бонитировку почв и экономическую оценку земель, которые рассматривались как единый процесс определения производственного потенциала земель.

Бонитировка почв устанавливала их относительную пригодность по основным факторам естественного плодородия для возделывания сельскохозяйственных культур или их групп, обеспечивая выделение агропроизводственных групп почв, подлежащих затем экономической оценке.

Экономическая оценка земель характеризовала их производительную способность как средства производства и подразделялась на общую (по продуктивности сельскохозяйственных угодий в целом) и частную (по эффективности возделывания отдельных сельскохозяйственных культур).

Основным критерием оценки земель являлась расчетная, так называемая «нормальная» урожайность сельскохозяйственных культур, рассчитанная на сопоставимый уровень развития сельскохозяйственного производства при сходных природных условиях. В этих целях проводилось природно-сельскохозяйственное районирование территорий, а нормативная урожайность рассчитывалась по уравнениям регрессии.

Результаты оценки использовались при планировании объемов производства, закупок сельскохозяйственной продукции и рационального размещения сельскохозяйственных культур.

За годы экономических преобразований в России вследствие резкого сокращения финансирования земельно-оценочных работ, как и всего землеустройства в целом, оценка земли не проводилась, а накопленная ранее информация утратила достоверность по причине существенного изменения состояния земельного фонда и структуры агропромышленного производства.

Поэтому важнейшим вопросом совершенствования регулирования земельных отношений становится создание организационной системы государственной оценки земель в целях налогообложения

и стимулирования их рыночного оборота. Современное развитие экономических условий требует разработки специфической методологии оценки стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. В методологии современной оценочной науки сельскохозяйственные угодья отнесены к категории недвижимости, и их оценка осуществляется по принципам рыночной оценки недвижимости, а это противоречит объективным особенностям этой категории земель, которые не позволяют приравнять их ко всем остальным видам земель.

Важнейшим элементом системы управления земельными ресурсами в зарубежных странах является государственная – кадастровая оценка земель. В России для осуществления функций регулирования земельных отношений также используется кадастровая оценка земельных ресурсов. Она должна обеспечивать соизмеримость производственных результатов в зависимости от качества земель при разных способах использования. Поэтому при разработке методов экономической оценки земель в составе земельного кадастра рассматривались методологии, направленные, прежде всего, на выявление рентного дохода, обусловленного лучшим качеством и лучшим местоположением земельных участков по сравнению с худшими земельными участками.

На современном этапе развития земельных отношений кадастровая стоимость является кадастровой ценой земли и стартовой ценой при реализации земли как товара. В этом случае происходит отождествление понятий потребительской стоимости земли – товара и общественной потребительной стоимости земли как всеобщего фактора жизнедеятельности человека. С точки зрения потребительной стоимости, земля выступает как основное средство производства. Если рассматривать общественную потребительную стоимость, то эта земля выступает как часть национального богатства. В последнем случае кадастровая цена методологически не отражает этот фактор как национальное богатство, т.к. не учитывает

ряд этапов воспроизводства и, прежде всего, процессы воспроизводства рабочей силы. Национальное богатство, как экономическая база роста ВВП, включает в себя три основных показателя: рабочую силу земли и капитал. От качественной и количественной характеристик этих базисных элементов и системы экономической их связи зависит экономическое развитие страны. Оценка каждого фактора напрямую влияет на распределение национального дохода.

Мы считаем, что внутреннее противоречие категории потребительной стоимости земли весьма часто приводит к определенным непредсказуемым последствиям при измерении ее целевого назначения как потребительной стоимости. Двойственная природа потребительной стоимости сельскохозяйственных угодий должна иметь и многогранную оценку этого земельного ресурса. Если в промышленности большинство видов основных средств производства могут быть использованы только по назначению, то земля обладает универсальной потребительной стоимостью как необходимый фактор производства для любой отрасли. Многоплановность использования земли отражает внутреннее противоречие ее потребительной стоимости.

Земля как проявление потребительной стоимости должна иметь альтернативную оценку, как вероятное использование в перспективе в качестве другого фактора производства. Здесь имеются в виду те сельскохозяйственные угодья, которые могут быть в ближайшей перспективе (5-10 лет) выведены из оборота АПК и переведены в другое качественное состояние. Необходимо не только мониторинг земли, но и перспективное планирование ее использования. Поэтому мы считаем, что должен быть разработан на уровне государственных органов, правительства и законодательных органов методологический подход к оценке земли в динамике, во взаимосвязи с перспективным использованием земли. Этот методологический подход должен учитывать ранее произведенные затраты в земельные ресурсы, независимо от ее использования по отраслевому признаку.

Методика «Технические указания по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации» представляет собой механизм оценки только сельскохозяйственных угодий. Слабым моментом этой методики является отсутствие заделов для установления взаимосвязи текущей оценки с перспективным использованием земли и прогнозированием в изменении ее потребительной стоимости. Существенным пробелом в этой связи является отсутствие методики экологической оценки земли, что не совсем объективно ведет к качественной характеристике сельскохозяйственных угодий. Методика экологической оценки земли необходима и для перспективного планирования использования земли, так как перевод ее в другие категории земельных ресурсов требует экологической экспертизы изменения всех параметров не только плодородия почвы, но и окружающей среды. Современное промышленное производство изменяет не только плодородие, но все другие параметры окружающей среды. В анализируемой методике кадастровой оценки земли отсутствует эта взаимосвязь. Она не отражает требования системы основных законов земледела, и в частности, закона равнозначности и неизменности факторов жизни растений. Строительство и функционирование промышленных объектов существенно влияет на все факторы жизнедеятельности растений. Расположенные рядом с промышленными объектами земельные участки испытывают сильное воздействие отходов производства. Происходят качественные изменения в плодородии почв, снижающие ее продуктивность, соответственно, и цену земли.

Отрицательным моментом методики кадастровой оценки земли является также то, что используемые показатели, самым существенным образом влияющие на величину стоимости земли (срок капитализации, нормативная прибыль), не соответствуют рыночным параметрам. Использование заниженной нормы прибыли, равной 7% (при том, что в современных условиях ре-

альная ставка составляет не менее 18%), неучет в расчетах прибыли предпринимателя (в Германии эта величина оценивается в размере половины чистого дохода, получаемого от сельскохозяйственных угодий), применение пониженных ставок дисконтирования означают, что искусственно увеличиваются выгоды от сельскохозяйственных угодий, а показатель кадастровой стоимости более соответствует показателю ценности земельных ресурсов для общества.

Методологической особенностью нашего подхода к определению цены земли является анализ расширенного воспроизводства главного средства производства во взаимосвязи с ценами на промышленные товары и ценовым механизмом на сельскохозяйственную продукцию.

Мы предполагаем на долю затрат на воспроизводство земель сельскохозяйственного назначения отнести 25% всех затрат, отнесенных на производство сельскохозяйственной продукции (как показывает практика). В среднем по области в 2007 г. затраты с учетом воспроизводства должны быть 3970 руб. на один гектар.

По нашему мнению, условия расширенного воспроизводства в сельском хозяйстве должны быть равными. На это необходимо обращать особое внимание.

Если на севере Оренбургской области для почвы характерны черноземы типичные, тучные и среднегумусовые с содержанием гумуса в пахотных слоях 9–14%, то на востоке области преобладают обыкновенные черноземы, южные черноземы и темно-каштановые почвы с содержанием гумуса в пахотных слоях 0,9–4,3%. Такие различия в агроклиматических условиях на территории одной области будут давать, соответственно, различные экономические результаты для хозяйств, находящихся в разных сельскохозяйственных зонах. Поэтому, чтобы все хозяйства области нормально функционировали, государство должно обеспечить равные условия расширенного воспроизводства.

В Оренбургской области четыре оценочных зоны (северная, центральная, южная,

восточная). Для определения уровня условный воспроизводства проанализируем оценочные зоны области по баллу бонитета сельскохозяйственных угодий. В результате анализа мы должны были получить вывод: чем выше бонитировочный балл пашни, тем больше прибыль с одного гектара пашни. Но, сравнив средний бонитировочный балл и среднюю прибыль каждой группы, обнаруживаем, что данный вывод не подтверждается. Этот анализ доказывает высказанное ранее утверждение, что на сегодняшний момент в сельском хозяйстве себестоимость и рекомендованная цена реализации рассчитываются неверно.

Для сравнения различий в качестве земель сельскохозяйственного назначения была проведена кадастровая оценка земель. Кадастровые оценки должны были обеспечить соизмеримость производственных результатов в зависимости от качества земель при разных способах использования. Однако кадастровая цена земли на сегодняшний день занижена и не отражает фактической цены земли. Поэтому наша задача — рассчитать действительную цену земли на 2007 г. Мы предлагаем рассчитать действительную цену по методу приведенной стоимости (методу дисконтирования). Основная идея этого метода заключается в том, что все капиталовложения, вкладываемые в какой-либо объект (в нашем случае — в землю) в разное время, приводятся к одному моменту, как правило, к текущему. Финский экономист Я. Хонко предлагает формулу для определения приведенной стоимости затрат для конкретного капиталовложения:

$$K = H + q_1/(1+i) + q_2/(1+i)^2 + q_3/(1+i)^3 + \dots + q_n/(1+i)^n, \quad (1)$$

где K — приведенная стоимость затрат;

H — затраты на приобретение капитала;

$q_1, q_2, q_3, \dots, q_n$ — соответственно текущие затраты капитала за 1, 2, 3, ..., n год;

i — расчетный размер ренты;

n — время (лет).

Для расчета действительной цены земли мы должны привести к текущему моменту все затраты, вкладываемые в землю.

Капиталовложения в повышения плодородия почвы дают отдачу не менее чем через пять лет. А так как затраты по повышению плодородия почвы с начала 90 х гг. носят условный характер, то для расчета мы берем затраты на 1 га пашни за последние пять лет. С учетом этого мы предлагаем формулу для расчета действительной цены земли:

$$K = H + \sum_{N=6}^1 q_{n-1} \times (1+i)^{n-1}. \quad (2)$$

Приведенная стоимость затрат будет в нашем случае дисконтированная цена земли. Предположим, что первоначально земля была приобретена по кадастровой цене, то есть затраты на приобретение капитала составляют 7490 руб.

Таблица 1

Расчетные ставки по кредитам, представленным банками Российской Федерации (в среднем в год), %*

Год	Расчетные ставки по кредитам, представленным банками РФ в долл. США	
	Предприятиям и организациям	Физическим лицам
2003	9,5	10,5
2004	8,3	11,2
2005	8,6	10,5
2006	8,5	12,3
2007	8,8	12,9
В среднем	8,7	11,5

*По данным из: http://www.garant.ru/newbusref/DOC_481553.htm

Текущие затраты капитала за год будут представлять затраты на один гектар земельных угодий. В своих расчетах мы будем использовать затраты на один гектар пашни, засеянной зерновыми культурами, соответственно под дисконтированной ценой земли будем подразумевать дисконтированную цену пашни. В качестве расчетного размера ренты возьмем среднюю ставку за рассматриваемый период по кредитам российских банков по годовым вкладам — 10,1% (табл. 1).

Данные для расчета цены земли с учетом воспроизводственного фактора

Административный, земельно-оценочный район Оренбургской области	Прибыль с одного гектара пашни, руб.	Балл бошгата сельскохозяйственных угодий	Поправочный коэффициент	Калостровая стоимость земли руб./га	Дисконтируемая цена земли, руб./га	Действительная цена земли, руб./га
Северная оценочная зона						
Северный	133	75	1,36	15801	23448	31713
Бугурусланский	595	78	1,42	17248	25469	33112
Абдулинский	528	78	1,42	17214	24462	33112
Ассеевский	620	79	1,44	17641	27190	33578
Матвеевский	236	76	1,38	16547	23752	32179
Пономаревский	-36	73	1,33	14962	21163	31013
Шарлыкский	304	69	1,26	12072	17599	29381
Тюльганский	591	74	1,35	14927	23460	31479
Итого по зоне	371	75		12474	23318	31946
Центральная оценочная зона						
Бузулукский	1567	71	1,29	14613	22859	21733
Грачевский	1114	71	1,29	14348	21288	21733
Красногвардейский	1067	61	1,11	9701	18739	18700
Курманаевский	270	63	1,15	10747	18525	19374
Александровский	598	62	1,13	9526	15957	19037
Переволочный	1229	53	0,96	6440	16164	16173
Новосергеевский	282	59	1,07	9532	16611	18026
Сорочинский	216	56	1,02	8420	15790	17184
Топкинский	42	59	1,07	9478	17153	18026
Октябрьский	798	66	1,2	11828	19351	20216
Сакмарский	352	66	1,2	12227	21206	20216
Оренбургский	1587	59	1,07	9271	16617	18026
Саракташский	569	67	1,22	12762	22116	20553
Илекский	439	57	1,04	7789	13934	17521
Кувандыкский	423	46	0,84	4175	11340	14151
Итого по зоне	704	60		10329	16847	18711
Южная оценочная зона						
Первомайский	755	49	0,89	4273	10217	9881
Ташлинский	636	58	1,06	8797	17012	11768
Соль-Илецкий	410	46	0,84	3896	10226	9326
Акбулакский	761	44	0,8	2783	7423	8882
Беляевский	519	50	0,91	4294	10630	10103
Итого по зоне	616	49		7128	11102	9992
Восточная оценочная зона						
Гайский	588	47	0,86	4437	13236	7863
Новоорский	287	43	0,78	2612	9250	7132
Кваркенский	1550	48	0,87	3925	11686	7954
Адамовский	1724	43	0,78	2351	12541	7132
Домбаровский	362	35	0,64	499	4934	5852
Светлинский	1062	37	0,67	491	5456	6123
Ясенский	1303	33	0,6	419	6901	5486
Итого по зоне	982	41		726	9143	6792
Итого по области	668	55		7490		16860

Для расчета дисконтированной цены земли необходимо рассчитать затраты на один гектар пашни, засеянной зерновыми культурами, за 2003-2007 гг., причем в данные затраты должны обязательно входить 25% на воспроизводство земли.

Определив дисконтированную цену земли на 2007 г., определяем связь между плодородием почвы и дисконтированной ценой земли. Сравнивая средний бонитировочный балл и среднюю дисконтированную цену земли каждой группы, получим следующую закономерность: чем выше бонитировочный балл пашни, тем выше дисконтированная цена земли. В результате можно было бы сделать вывод, что наши расчеты цены земли верны. Но, проведя сравнения бонитировочного балла и дисконтированной цены земли каждого района внутри группы, мы заметим, что данная закономерность не соблюдается (табл. 2). Следовательно, нельзя утверждать, что дисконтированная цена земли есть действительная цена.

Для расчета действительной цены земли района мы предлагаем следующую формулу:

$$ДЦЗ_p = ЦГ \times k, \quad (5)$$

где ДЦЗ_p – действительная цена района, руб./га;

k – поправочный коэффициент;

ЦГ – средняя дисконтированная цена земли группы, руб/га.

Средняя дисконтированная цена земли группы рассчитывается по средней арифметической простой, то есть она равна отношению суммы дисконтированных цен земли каждого района к числу районов в группе. Поправочный коэффициент это отношение бонитировочного балла района к среднеобластному бонитировочному баллу (табл. 2).

Иначе формулу для определения действительной цены земли района можно изобразить в следующем виде:

$$ДЦЗ_p = [(Ц_1 + Ц_2 + Ц_3 + \dots + Ц_n) / n] \times Б / Б_{cp}, \quad (6)$$

где Ц₁, Ц₂, Ц₃, ..., Ц_n – соответственно цена земли 1, 2, 3, ..., n районов, руб./га;

n – число районов в группе;

Б – бонитировочный балл пашни рассматриваемого района по областной шкале;

Б_{ср} – среднеобластной бонитировочный балл пашни.

Рассчитав действительные цены земли всех районов области и сравнив их с бонитировочными баллами пашни по областной шкале, заметим, что чем больше бонитировочный балл, тем больше действительная цена земли. В результате можно сделать вывод, что действительная цена земли рассчитана верно. Теперь, зная данную цену земли, легко рассчитать дифференциальную ренту (табл. 3):

$$D_d = (Ц_d \times N_p) / 100. \quad (7)$$

Ее среднеобластной размер составит 1829 руб. на гектар. Если посмотрим результат расчета дифференциальной ренты по кадастровой цене земли, то увидим, что ее результат меньше на 1072 руб. на гектар и составляет 757 руб. на гектар.

Следовательно, дифференциальная рента, рассчитанная по действительной цене земли, может оказать более существенное влияние на себестоимость и цену производимой продукции, а значит, она сможет поставить хозяйства области в более равные условия расширенного воспроизводства.

К. Маркс, рассматривая дифференциальную ренту, вычитал ее из прибыли предприятия. Учитывая сегодняшнее положение аграрного сектора, такую методику применять нельзя. Вычитая дифференциальную ренту из прибыли, мы тем самым вычитаем заложенные затраты на воспроизводство земель, а следовательно, нарушаем условия расширенного воспроизводства. Поэтому вместо вычитания из прибыли дифференциальную ренту необходимо, как и земельный налог, включать в стоимость товара.

Капиталовложения в растениеводстве всегда являются рискованными, так как размер прибыли зависит от урожая, а урожай в большей степени – от погодных условий, а погодные условия, как правило, предсказать очень сложно. Поэтому норма прибыли должна рассчитываться с учетом рискованных капиталовложений. Финский экономист Я. Хонко доказал, что для такого вида капиталовложений она должна быть

Расчет действительной цены одного центнера зерновых культур

Район Оренбургской области	Дифференциальная рента 2007 г., руб./га	Дифференциальная рента 2007 г., руб./ц	Фактическая себестоимость, руб./ц	Фактическая себестоимость с учетом затрат на воспроизводство, руб./ц	Фонд воспроизводства земли, руб./ц	Действительная прибыль, руб./ц	Действительная цена, руб./ц	Фактическая цена, руб./ц
Абдулинский	3344	345	272	340	413	85	770	365
Адамовский	720	52	335	419	136	105	576	497
Акбулакский	897	95	248	310	157	78	483	401
Александровский	1923	178	320	400	258	100	678	426
Асекеевский	3391	223	315	394	302	99	716	386
Беляевский	1020	103	330	412	185	103	618	422
Бугурусланский	3344	268	298	372	268	93	733	401
Бузулукский	2195	146	267	334	213	84	564	373
Гайский	794	70	314	393	149	98	561	424
Грачевский	2195	144	207	259	196	65	468	364
Домбаровский	591	102	372	465	195	116	683	474
Илекский	1770	169	348	435	256	109	713	411
Кваркенский	803	72	272	340	140	85	497	444
Красногвардейский	1889	126	351	439	214	110	675	433
Кувандыкский	1429	179	322	402	259	101	682	397
Курманаевский	1957	181	383	479	277	120	780	421
Матвеевский	3250	280	308	385	357	96	761	359
Новоорский	720	82	397	496	181	124	702	446
Новосергеевский	1821	163	331	414	246	104	681	381
Октябрьский	2042	152	304	380	228	95	627	429
Оренбургский	1821	132	252	315	195	79	526	438
Первомайский	999	96	238	298	156	75	469	367
Переволочий	1633	129	346	433	216	108	670	461
Пономаревский	3132	461	306	383	538	96	940	298
Сакмарский	2042	119	300	375	194	94	588	357
Саракташский	2076	145	314	393	224	98	636	367
Светлинский	618	77	294	368	151	92	537	465
Северный	3203	269	369	461	361	115	845	411
Соль-Илецкий	942	100	321	401	180	100	601	394
Сорочинский	1736	165	317	396	244	99	660	336
Таплинский	1186	87	344	430	173	106	623	421
Тоцкий	1821	141	298	323	166	81	545	302
Тюльганский	3179	269	361	451	259	113	833	426
Шарлыкский	2967	291	278	347	360	87	725	353
Ясенский	554	57	256	320	121	80	457	417
По области	1829	158	311	388	231	97	646	421

25%. Значит, в свой расчет будем закладывать прибыль в размере 25% от всех затрат. Заложенные затраты в размере 25% на воспроизводство земли должны обеспечить простое воспроизводство, а дифференциальная рента необходима для расширенного воспроизводства земли сельскохозяйствен-

ного назначения. В результате расчетов мы получили в среднем по области на 2007 г. расчетную закупочную цену 646 руб./ц, фонд воспроизводства земли составил 231 руб./ц. В то время как фактическая закупочная цена составила 421 руб. за центнер. Таким образом, мы предлагаем следующее:

в соответствии с кадастровой оценкой фонд воспроизводства финансируется государством, а за счет «резерва воспроизводства плодородия» товаропроизводителями.

На основе методики основанной на приведенной стоимости затрат мы предлагаем формулу расчета рыночной цены земли сельскохозяйственных угодий:

$$C_3 = H + \sum_{n=0}^1 q_{n-1} \times (1+i)^{n-1} \times \sqrt[4]{K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4} \times \frac{D}{S} \times K_{\text{эп}} \quad (8)$$

где C_3 – рыночная цена земли;

H – действительная цена земли;

i – расчетный размер ренты;

q – расчетные затраты на 1 га пашни;

D/S – коэффициент соотношения спроса и предложения на земельные ресурсы;

K_1, K_2, K_3, K_4 – коэффициенты рентообразующих факторов (плотность населения, транспортная сеть, водообеспеченность, близость к центрам сбыта и переработки);

$K_{\text{эп}}$ – коэффициент экономического роста.

Рассчитаем рыночную цену сельскохозяйственных угодий на примере Абдулинского района. В основе рентообразующих факторов нами взяты: плотность населения, транспортная сеть, водообеспеченность, близость к центрам сбыта и переработки. Коэффициент спроса и предложения для рынка земли сельскохозяйственного назначения равен 1. Коэффициент экономического роста для Абдулинского района равен 0,28, так как этот район убыточный. Отсюда рыночная цена на земли сельскохозяйственного назначения равна:

$$C_3 = 33112 \times \sqrt[4]{0,3 \times 0,5 \times 0,4 \times 0,6} \times 1 \times 0,28 = 7285 \quad (9)$$

Мы видим, что расчетная рыночная цена для Абдулинского района равна 7285 руб./га, в то время как кадастровая и действительная цена составляют 17214 и 33112 руб./га. Это соотношение отражает реалии сегодняшнего дня.

Практика свидетельствует, что для развитых стран темпы экономического роста должны составлять от 7 до 17%. Используя этот показатель для Абдулинского района

мы получаем рыночную цену сельскохозяйственных угодий, равную 28476 руб./га.

Таким образом, анализ показывает, что без государственного регулирования земельных ресурсов невозможно рациональное использование земли, что, в свою очередь, влияет на эффективность сельского хозяйства.

Список литературы

4. Заводчиков Н.Д., Советов И.Н. Доходный подход в оценке земельный ресурсов // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2006. №1. С. 118–120.
5. Лукьянчикова А.А. Опыт рентного регулирования в сельском хозяйстве // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2006. № 6. С.14–22.
6. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: прил. к журн. «Имущественные отношения в РФ». М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. 128. с: табл. В помощь специалисту-практику.
7. Мещеров В.А. Современные рентные отношения: теория, методология и практика хозяйствования. М.: Экон. науки, 2006. 312 с.
8. Тришин Н.А. Методология проблемы ценообразования в системе экономических законов и основных законов земледелия. Оренбург: Издательский центр ОГАУ, 2004. 320 с.
9. Хонко Я. Планирование и контроль капитальных вложений: сокр. пер. со швед. и англ.; авт. предисл. и науч. ред. Г.А. Егиазарян. М.: Экономика, 1987. 191 с.
10. Шафеев Р.Ш. Экономическое регулирование воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения. // Общественная мысль : сборник работ лауреатов и дипломатов всероссийского конкурса интеллектуальных проектов «Держава». М.: Форум, 2007. С. 94–107.
11. Яруллин Р., Каипов Р. Принципы кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий // Международный сельскохозяйственный журнал. 2005. № 6. С.53–54.