УДК 33.332.68

ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ В УСЛОВИЯХ РЫНКА

НАРЫҚ ЖАҒДАЙЫНДАҒЫ ЖЕРЛЕРДІ АҚШАМЕН БАҒАЛАУ MONETARY ASSESSMENT OF LAND IN MARKET CONDITIONS К. К. АБУОВ

доктор экономических наук, профессор
А.С. КУЛЬМАГАНБЕТОВА
докторант PhD
Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина

Аннотация. Приведен анализ взглядов исследователей в области оценки земли. Рассмотрены специфичность земли как товара и ее стоимостное выражение в денежном эквиваленте. Раскрывается содержание понятия «цена» земли, дано сравнение относительной и абсолютной оценки, показана необходимость ее денежной оценки в условиях рынка. Значительное внимание уделяется дифференциальной ренте I и II, даны мнения ученых по ее определению. Обосновывается целесообразность использования рентного подхода при стоимостной оценке земель. Выявлены специфические особенности земельных ресурсов, описаны методы их оценки как инструмента, способствующего экономическому стимулированию рационального использования земель. Статья посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме стоимостной оценки земель в условиях рыночной экономики. Данная проблема мало изучена и требует дальнейших исследований.

Аңдатпа. Жерді бағалау саласындағы зерттеушілер көзқарастарының талдауы берілген. Жердің тауар ретіндегі ерекшелігі мен оның құны ақша эквивалентінде қарастырылған. Жердің «бағасы» ұғысының мазмұны ашылып, нарық жағдайындағы олардың ақалай бағасының қажеттігі көрсетілген. I және II дифференциалдық рентаға баса назар аударылып, оның анықтамасы бойынша ғалымдардың пікірлері берілген. Жердің құндық бағасы бойынша ренттік амалды пайдалану қажеттігі айтылады. Жер ресурстарының спецификалық ерекшеліктері анықталып, жерді тиімді пайдалануды экономикалық жағынан ынталандыратын құрал ретіндегі оларды бағалау әдістері суреттелген. Мақала бүгінгі таңдағы жердің нарықтық экономикалық жағдайындағы құндық бағасы мәселелеріне арналған. Бұл мәселе аз зерттелген және ары қарай зерттеуді талап етеді.

Abstract. The analysis of the views of researchers in the field of land valuation has been presented. The specific features of land as a commodity and its value expression in monetary terms have been considered. The content of the concept "price" of land is revealed, comparative and absolute estimates are given, and the need for their monetary evaluation in market conditions is shown. Considerable attention is paid to differential rent I and II, the opinions of scientists on its definition have been presented. The expediency of using rental approach in valuation of land has been justified. Specific features of land resources have been revealed, methods of their evaluation are described as a tool that promotes economic stimulation of rational land use. The article discusses the relevant issue of land valuation in terms of market economy. This issue has been insufficiently studied and requires further research.

Ключевые слова: земля, земельный рынок, дифференциальная рента, относительная, абсолютная, денежная оценка земли, земельные ресурсы, рыночная стоимость, капитал, методы оценки.

Түйінді сөздер: жер, жер нарығы, дифференциалдық рента, салыстырмалы, жерді абсолютті, ақшалай бағалау, жер ресурстары, нарықтық баға, капитал, бағалау әдістері.

Key words: land, land market, differential rent, relative, absolute money land valuation, land resources, market value, capital, valuation methods.

Земля является основным элементом национального богатства и главным средством производства в сельском хозяйстве. Поэтому проблема объективной оценки земельных ресурсов была и остается актуальной, поскольку непрерывное повышение уровня использования земельных ресурсов выступает объективной необходимостью и условием поступательного развития общества.

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью, и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в объективной оценке земли испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

По мере развития рыночных отношений земля становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

В Республике Казахстан земля, как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства, подлежит стоимостной оценке.

В современных условиях земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено ее специфическими чертами:

- земля невоспроизводима и является естественной частью природы, базисом существования человека;
- являясь продуктом природы в первоначальном состоянии, земля не имеет стоимости;
- земле, как орудию и предмету труда присуща незаменимость в силу отсутствия альтернативных ресурсов;
- не изнашивается и может использоваться бесконечно;
- потенциальная стоимость не снижается, а повышается из-за растущего дефицита [1].

По определению М. Орынбекова, «земля как капитал – это ее способность приносить доход, производить товары. Как правило, капитал принимает форму ресурсов для производства товаров и услуг. Цена земли является бессрочным вложением капитала, – получение земельной ренты не ограничивается определенным количеством лет, а представляет бесконечный процесс. Доход, приносимый земельным участком, представляет собой процент на вложенный в покупку земли капитал» [2].

Понятие «оценка» в философском смысле связано с понятием относительной ценности. Объективной стороной ценности выступают реальные свойства земли как носителя этой ценности. Ценность земли обусловлена тем, что она вовлечена в сферу общественного бытия человека и является носителем определенных социальных отношений. Следовательно, в основу оценки должны быть положены, прежде всего, сами природные свойства земли. С другой стороны, производительность земельных угодий характеризуется уровнем реализации их биологической продуктивности, зависящей от затрат труда и средств при определенном уровне развития производительных сил. Оценку земли следует понимать как установление ее относительной ценности с учетом присущих ей природных свойств и современного производственного использования.

Оценка земли служит средством выявления и учета объективных различий в производительной силе труда на разных по своим природным свойствам землях.

В сельском хозяйстве земля представляет капитальную ценность. Данное обстоятельство вызывает необходимость оценки земли по ее капитальной ценности, полного эффекта для сельского хозяйства как отрасли. По сравнению с относительной, экономическая оценка земли по ее капитальной ценности для сельского хозяйства выражается понятием абсолютной денежной оценки земли. При относительной экономической оценке предметом выступает экономическое плодородие (в баллах), а при определении «цены» земли необходимо выявить в стоимостных единицах полную эффективность использования земель.

Методы оценки земли существенно различаются по своим задачам. Задача относительной оценки земли – измерение сравнительной ценности земель в сельском хозяйстве, абсолютной – определение капитальной, абсолютной экономической ценности земли для сельского хозяйства как отрасли.

Оценка земли состоит из относительной качественной оценки почв, относительной экономической оценки земли, абсолютной денежной оценки. Если относительная оценка земли призвана ответить на вопрос, во сколько раз почва А лучше почвы Б по экономической эффективности возделывания на ней

конкретной культуры, то денежная оценка должна показать, какова стоимость 1 га земли определенного качества.

По мнению Д.В. Шияна, денежная оценка – это установление условной величины, которая в первую очередь связана не с потенциально возможной стоимостью земли на рынке, а с разницей в качестве земли [3]. По его мнению, в хозяйственном механизме аграрного сектора перспективным является использование денежных оценок земли, которые основаны на определении величины возможной ренты, поскольку цена земли как экономическая категория определяется уровнем доходности земли.

Академик С.Г. Струмилин исходил из необходимости стоимостного подхода к оценке земли на основе трудовой стоимости ее освоения в сельском хозяйстве [4]. Идея такого подхода основывается на том, что в освоенные земли вложен труд многих поколений, поэтому вовлеченную в сельскохозяйственный оборот землю нельзя рассматривать как «даровое благо» природы, подобное воде или воздуху.

Попытки оценки ценности земли предпринимались Е.С. Карнауховой, С.Д. Черемушкиным и другими авторами. Например, методика С.Д. Черемушкина выражается в следующем: «определение сравнительной ценности земли как средства производства в сельском хозяйстве, или другими словами, относительной доходности, получаемой от земли разного качества» [5]. Он считал, что оценка стоимости валового продукта позволяет установить ценность земли как средства производства с точки зрения выхода валовой продукции на единицу площади. Вышеприведенные авторы в основном склонялись к балльной оценке, но в условиях рыночной экономики балльная оценка малопригодна для сельскохозяйственного производства. Поэтому необходимо использовать денежную оценку земли.

Большинство сторонников денежной оценки земли сходятся на том, что она необходима для двух главных целей: зачисления земли на баланс сельскохозяйственных предприятий наравне с другими основными средствами производства и для совершенствования межотраслевых отношений по использованию земли. Первое связывают главным образом с необходимостью включения денежной оценки земли в анализ эффективности использования основных фондов сельскохозяйственных предприятий, а второе – с определением на базе денежной оценки земли величины денежной компенсации сельскому хозяйству при его изъятии для других нужд.

Отдельные авторы предлагают при оценке земли использовать рентный подход. Э.А. Сагайдак, А.Э. Сагайдак, А.А. Лукьянчикова отмечают, что особую актуальность приобретает исследование сущности и процесса формирования земельной ренты, разработка методологических подходов по построению рентного механизма регулирования сельскохозяйственного производства в рамках многоукладной, рыночной экономики [6].

Мы поддерживаем мнение М. Л. Бронштейна о том, что при оценке земли необходимо учитывать дифференциальную ренту, так как образование дифференциальной ренты связано, прежде всего, с особенностью земли как средства производства [7].

Как известно, существует две формы земельной ренты: абсолютная и дифференциальная; последняя в свою очередь имеет две разновидности: дифференциальная рента I и дифференциальная рента II [8].

Дифференциальная рента I возникает из-за различий земельных участков по плодородию и местоположению, по отношению к рынкам сбыта. Удовлетворение спроса на сельскохозяйственную продукцию возможно лишь при использовании не только лучших, но и худших участков. Соответственно и рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию устанавливается на таком уровне, который обеспечивает рентабельное производство и на худших землях. Таким образом, дифференциальная рента образуется в результате более низких индивидуальных издержек на участках с лучшими и средними условиями производства.

Дифференциальная рента II возникает при последовательных вложениях капитала в один и тот же участок земли в процессе интенсификации производства. Интенсификация приносит дополнительный доход, который сначала получает арендатор; но по истечении арендного договора собственники повышают арендную плату в соответствии с возросшей доходностью земли. Этот вид дохода называют дифференциальной рентой II; его возможно получать и на худших по плодородию участках, если использовать передовые технологии производства.

Дифференциальная рента I в основном изымается у землепользователей в форме земельного налога и используется в интересах всего общества; лишь небольшая ее часть остается в распоряжении землепользователей для стимулирования производства. Дифференциальная рента II почти полностью достается землепользователю за исключением части, идущей на повышение плодородия почвы.

Абсолютную ренту земельные собственники получают в форме арендной платы за любой, даже самый худший участок земли.

По существующей в Республике Казахстан методике денежной оценки используется норма капитализации стоимости условно

нормативной продукции, получаемой с 1 га земли. По этой методике «цена» земли исчисляется как частное от деления годового эффекта на норматив эффективности.

Среди описанных в литературе методов денежной оценки земли заслуживает внимания предложение профессора Е.С. Карнауховой, которая предлагает определять цену земли как суммы капитализированной ренты и затрат на освоение оцениваемого земельного участка.

Сфера практического применения денежной оценки земли как инструмента совершенствования межотраслевых отношений по использованию земли весьма обширна. Она должна способствовать экономическому стимулированию рационального использования земель.

Список использованных источников

1 Климентова Э.А., Корякина А.О. Особенности экономической оценки земли // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета.-2016.–№1.–С.136-141.

2 Орынбеков М. Оценка земли / М.Орынбеков, А.Н. Байдулдинова. – Алматы, 2013. – 744 с.

3 Шиян Д.В. Цикличность в форми-ровании устойчивого развития сельского хозяйства: монография. – Харьков.: ХНАУ, 2011. – 308 с.

4 Струмилин Г.С. О цене «даровых благ» природы // Вопросы экономики. – 1967. – №8. – С. 60-72.

5 Черемушкин С.Д. Теория и практика экономической оценки земли. – М.: Соцэкгиз,1963. – 279 с.

6 Сагайдак Э.А, Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Методологические основы рен-тного регулирования сельскохозяйственного производства // АПК: Экономика и управ-ление. – 2011. – № 10. – С. 46–53.

7 Бронштейн М.Л. Земля и хозрасчет-ные отношения. – М.: Колос, 1978. – 167с.

8 Омарова Ш.Ж. Жер ресурстарын баґалау тиімділігін арттыру жолдары // Аграрлық нарық проблемалары.- 2016.- №3.- С.108-115.

Spisok ispo'zovannyh istochnikov

1 Klimentova Je.A., Korjakina A.O. Osobennosti jekonomicheskoj ocenki zemli // Vestnik Michurinskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta.– 2016.- №1.–S.136-141.

2 Orynbekov M. Ocenka zemli / M.Orynbekov, A.N. Bajduldinova.–Almaty, 2013.– 744s.

3 Shijan D.V. Ciklichnost' v formirovanii ustojchivogo razvitija sel'skogo hozjajstva: monografija. - Har'kov.: HNAU, 2011. - 308 s.

4 Strumilin G.S. O cene «darovyh blag» prirody//Voprosy jekonomiki.– 1967.-№8.-S. 60-72.

5 Cheremushkin S.D. Teorija i praktika jekonomicheskoj ocenki zemli.- M.:Socjekgiz, 1963. - 279s.

6 Sagajdak Je.A, Sagajdak A.Je., Luk'janchikova A.A. Metodologicheskie osnovy rentnogo regulirovanija sel'skohozjajstvennogo proizvodstva // APK: Jekonomika i upravlenie. - 2011. - № 10. - S. 46–53.

7 Bronshtejn M.L. Zemlja i hozraschetnye otnoshenija. – M.: Kolos, 1978. – 167s.

8 Omarova Sh.Zh. Zher resurstaryn baґalau tiimdiligin arttyru zholdary // Agrarlyқ naryқ problemalary. – 2016. -№3. – S.108-115.