

соведения и лесоводства: Сборник научных трудов ИЛ НАНБ.– Гомель: ИЛ НАНБ, 2001. – Вып. 52. – С 230–241.

3. Капельщиков Н.А., Михунов А.М., Новиков Г.В. Методическое руководство по оценке устойчивости природной среды Беларуси. – Мн.: БелНИЦ «Экология», 1999. – 41 с.

4. Природная среда Беларуси: Монография / Под ред. В.Ф. Логинова. – Мн.: НОООО «БИП-С», 2002.– 424 с.

5. Сидорович Е.А., Рупасова Ж.А., Бусько Е.Г. Функционирование лесных фитоценозов в условиях антропогенных нагрузок. – Мн.: Наука и техника, 1985. – 206 с.

6. Справочно-статистические материалы о состоянии окружающей среды и природоохранной деятельности в Республике Беларусь на 01.01.2001 г. – Мн.: ООО «Клич», 2001. – 49 с.

7. Уткин А.И., Ермолова Л.С., Замолотчиков Д.Г. Конверсионные коэффициенты для определения площади листовой поверхности насаждений основных лесобразующих пород России // Лесоведение. – 1997, № 3 – С. 74–78.

УДК 504*06

Т.М. Братенкова, аспирант

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

This article tells about methodological aspects of economic valuation of land resources.

Земля – важнейшая часть окружающей среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства, а также пространственным базисом для размещения всех отраслей народного хозяйства. Основное свойство, образующее потребительскую стоимость и обуславливающее функционирование земли одновременно в качестве средства и предмета труда, – плодородие, т. е. способность обеспечивать растения питательными веществами, необходимыми для их роста. Особенности земли обуславливают специфику производственного процесса в этих отраслях. Земля – невозпроизводимое и незаменимое средство производства, свойства которого зависят от комплекса климатических и других природных факторов. Использование земельных участков связано с постоянством места (местоположением). В сельском хозяйстве земля – основное незаменимое средство сельскохозяйственного производства. В несельскохозяйственных отраслях земля используется как территория для размещения отраслей, зданий, сооружений и других объектов [1].

Земля является основным национальным богатством, от эффективности использования которого зависит социально-экономическая ситуация в обществе и благосостояние каждого человека. Поэтому методологическим вопросам экономической (денежной) оценки земельных ресурсов придается в настоящее время очень большое значение.

В структуре земельного фонда республики занимают наибольший удельный вес: земли сельскохозяйственных предприятий и граждан, земли государственных лесохозяйственных предприятий, земли населенных пунктов. Поэтому, не умаляя значимости для народного хозяйства и общества остальных земель, следует обратить особое внимание непосредственно на экономическую оценку земельных ресурсов

вышеперечисленных категорий. Тем более что лесные и сельскохозяйственные угодья выполняют важную средообразующую функцию, а земли населенных пунктов (в частности городские земли) выступают базисом для расселения и жизни человека.

Земли сельскохозяйственных угодий.

В экономической теории и практике существует множество направлений и способов экономической оценки сельскохозяйственных земель, в основе которых лежат определенные экономические показатели.

Объектом экономической оценки земли служит ее экономическое плодородие [2], представляющее собой органическое единство естественного и искусственного плодородия. С одной стороны, под воздействием труда естественное плодородие претерпевает соответствующие изменения, т. е. «окультуривается». С другой стороны, в результате длительного активного использования земли искусственное плодородие соединяется с естественным. Таким образом, в процессе сельскохозяйственного производства естественное и искусственное плодородие выступают как единое целое, определяя качество, а следовательно, и влияя на цену земли [3].

Одной из страниц в истории исследования проблемы экономической оценки земли следует считать теоретический подход, основанный на затратах на освоение земли (природных ресурсов), т. е. вовлечение ее в сельскохозяйственный оборот («затратный» подход академика С.Г. Струмилина). Экономическая оценка земли по затратам на ее освоение явилась результатом и одним из теоретических обоснований экстенсивного пути развития экономики народного хозяйства страны.

Следующим известным и распространенным в науке методологическим подходом к экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения следует считать принцип экономической эффективности вложенных затрат (капитала) на их разработку, эксплуатацию и использование. Что касается показателя экономического эффекта, используемого в качестве критерия, то у разных сторонников данного подхода по экономической оценке сельскохозяйственных земель он не одинаков. Из всей массы предлагаемых в научной литературе критериев экономического эффекта использования сельскохозяйственных земель можно выделить следующие:

- экономическая оценка сельскохозяйственных земель по полученному на них при хозяйственном использовании чистому доходу;
- окупаемость вложенных в использование сельскохозяйственных земель затрат, в качестве показателя окупаемости выступают чистый доход, прибыль, валовая продукция и другие;
- показатель народнохозяйственной ценности земель, в основе которой лежит стоимость, отнесенная к земельным ресурсам, годового и прибавочного продукта, созданного в общественном производстве страны.

Наибольшее распространение и теоретическое обоснование получил рентный подход к экономической оценке сельскохозяйственных земель. Научность данного подхода по сравнению с другими заключается в том, что в его основе лежит рента – специфическая экономическая категория, присущая земле и объективно отражающая в стоимостном выражении ее природные свойства.

Теоретическая и практическая стороны экономической оценки сельскохозяйственных земель и ее составной части – земельной ренты – продолжают оставаться актуальными, независимо от происходящих в Республике Беларусь структурных сдвигов, имеющих как экономические, так и народнохозяйственные аспекты в целом [2].

Лесные земли.

Анализ литературы по оценке лесных земель показывает, что эта проблема в лесном хозяйстве является более сложной, чем оценка земель сельскохозяйственного назначения. Существует большой разницей в терминологии: оценка земли, оценка лесов, оценка насаждений, оценка лесных ресурсов, оценка защитных, рекреационных и других свойств леса и т. п. Здесь налицо различные объекты и их нельзя отождествлять. Столь же разнообразны и виды оценок: качественная, сравнительная, экономическая, стоимостная, денежная, таксовая, кадастровая, относительная и т. п.

В отношении терминов оценки земли считаются правомерными два вида:

- а) качественная оценка (бонитировка) почв по их естественному плодородию;
- б) экономическая оценка земли как важнейшего средства производства в лесном хозяйстве.

Совокупность качественной и экономической оценок для целей лесного кадастра может быть объединена понятием кадастровой оценки.

Оценка лесных земель проводится с целью установления их производительной способности и обоснования наиболее эффективного использования в лесохозяйственном производстве.

Экономическая оценка лесных земель характеризует их производительную способность как средства производства с помощью системы стоимостных показателей (коэффициент хозяйственной ценности, цена балла).

Рассматривая вопросы оценки лесных земель, нельзя оставить без внимания большое разнообразие сопутствующих лесовыращиванию продуктов и полезностей леса. Важнейшие из них: живица, березовый сок, грибы, ягоды, лекарственное и техническое сырье, продукты охоты, полезные функции леса (водоохранные и водорегулирующие, почво- и полезащитные, санитарно-оздоровительные и рекреационные).

Экономическая оценка лесных земель, рассчитанная на базе экономической продуктивности, в известной мере учитывает эти функции, поэтому точнее говорить об эколого-экономической оценке. С повышением продуктивности насаждений повышается показатель оценки лесных земель и в большинстве случаев усиливается действие защитных и охранных функций леса. Лишь в отношении рекреационной функции можно отметить ее сохранение при снижении до определенного предела продуктивности насаждений [5].

Земли населенных пунктов (городские земли).

Методы оценки объектов недвижимости, включая и земельные участки, базируются на основных подходах:

- 1) сравнимых продаж;
- 2) затратном;
- 3) капитализации дохода.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках данных подходов обычно используют следующие методы.

Метод оценки по сопоставимым продажам (сравнения аналогов) наиболее приемлем и широко используется в странах с развитым земельным рынком, где имеется обширная систематизированная информация по всему спектру проведенных сделок с аналогичными объектами недвижимости. Чаще всего он применяется для оценки свободных земельных участков, будучи фактически одним из основных методов для обеспечения операции купли-продажи.

Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные уже проданные и купленные объекты, т. е. получить уверенность, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в ущербе. Поэтому метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам за достаточно длительный предшествующий период.

Для определения сопоставимости земельных участков чаще всего используют следующие семь элементов сравнения:

- финансовые условия (условия финансирования сделки);
- условия продажи;
- рыночные условия (время сделки);
- местоположение;
- физические характеристики;
- существующие ограничения использования и обременения;
- показатели доходности.

После получения оценки проводится ее коррекция на основе тщательного анализа каждого из факторов.

Доходный метод (метод капитализации земельной ренты, или метод развития) основан на принципе ожидания с учетом принципа наилучшего и наиболее эффективного использования.

При использовании доходного метода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу. Потоки доходов от коммерческого использования имущества и выручка от его последующей перепродажи (реверсия) за вычетом потоков затрат капитализируются в текущую (пересчитанную на сегодняшний день) общую стоимость. Расчеты стоимости по данному методу основаны на простом соотношении:

$$C = \sum_i \sum_j D_i(t_j) K_j^{-1},$$

где C – стоимость; D_i – доход i -го вида (соответственно расходы учитываются с обратным знаком), включая реверсию; t_j – j -й временной интервал расчетов; K_j – коэффициент капитализации на j -м интервале расчетов.

Использование данного метода связано с проведением широких экономических исследований для определения адекватных значений доходов и затрат, коэффициента капитализации и иных факторов.

В соответствии с процедурой расчетов по доходному методу прежде всего производится анализ следующих специфических данных по всем составляющим потоков доходов и расходов: ожидаемого валового дохода от объекта недвижимости; характера и продолжительности потока доходов от владения недвижимостью; предполагаемого дохода от последующей перепродажи; иных доходов от уступки части имущественных прав; ожидаемого сокращения валового дохода из-за неполного использования объекта (убытки от недосбора арендной платы); расходов на приобретение земельного участка (или права его аренды); ожидаемых эксплуатационных расходов; налогообложения; непредвиденных и иных составляющих потока расходов.

Затратный метод оценки стоимости земельного участка основан на том, что владелец этого участка (земли) не согласится продать права на него по цене ниже текущей стоимости своих затрат, вложенных в создание улучшений (т. е. всего, что делается с неосвоенным участком земли с целью увеличения его стоимости [1]), тем более если продается право аренды, а обязанности по воспроизводству улучшений городских земель остаются за владельцем.

Поэтому, чтобы получить ориентиры по минимальной стоимости городской земли, необходимо рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство улучшений городских земель. Естественно, при проведении всех расчетов необходимо учесть временные факторы, инфляцию и привести стоимость всех затрат к единому моменту времени.

Достоинствами перечисленных методов являются простота, ясность и, можно сказать, беспорность заложенных в них принципов.

Наряду с указанными достоинствами методы имеют и очевидные недостатки: весьма трудоемки во всех аспектах, особенно в информационных и расчетных; значительная часть расчетов осуществляется с помощью анализа рыночных продаж и аналогий; имеют ограниченное применение для старых объектов [6].

В странах с развитой рыночной экономикой при оценке земли по возможности применяют все три подхода.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка [4].

Обобщая вышесказанное, следует отметить, что при оценке различных категорий земель применяются разнообразные подходы. Однако в настоящее время обобщающим критерием экономической оценки земельных ресурсов является реальный экономический доход, приносимый данным видом ресурса.

ЛИТЕРАТУРА

1. Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». – Казань: ГУП «ПИК “Идеал-Пресс”», 2001. – 896 с.
2. Бречко Я. Проблемы методологии экономической оценки земли // *Агрэкономика*. – 1999, № 4.
3. Борисенко А. Методологические основы и принципы денежной оценки земли в условиях рыночных отношений // *Международный сельскохозяйственный журнал*. – 1995, № 3.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
5. Хозрасчет и эколого-экономическая оценка земельных и лесных ресурсов в лесхозах Беларуси / А.Д. Янушко, М.М. Санкович, Б.Н. Желиба. – Мн.: Ураджай, 1993. – 150 с.
6. Прорвич С.А. Основы экономической оценки городских земель. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 285 с.