

В работе представлены основные показатели использования силового и производственного оборудования предприятий промышленности, дана их краткая характеристика.

### **Список использованной литературы**

1. Статистика промышленности: учебник для высших учебных заведений/В.Е. Адамов и др.; под ред. В.Е. Адамова.– М.: Финансы и статистика, 1987. – 454с.
2. Цыганов В.А. Статистика промышленности: уч. пособие/В.А. Цыганов. – Минск: БИП-С Плюс, 2006. – 168 с.

**УДК 330.143.1**

## **О ВЫБОРЕ МЕТОДА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ**

**Цыганов В.А., к.ф.-м.н., доцент**

*УО «Белорусский государственный аграрный технический университет»,  
г. Минск*

Ключевые слова: методы оценки стоимости, сельскохозяйственная земля, чистый доход, ресурсный подход

Key words: valuation methods, agricultural land, net income, resource approach

Аннотация: проведен краткий сравнительный анализ подходов к оценке стоимости сельскохозяйственной земли. Сделан вывод о том, что перспективным является ресурсный подход, при котором сельскохозяйственная земля принимается в качестве отдельного производственного ресурса

Summary: a brief comparative analysis of approaches to assessing the value of agricultural land was carried out. It is concluded that the resource approach is promising, in which agricultural land is taken as a separate production resource

Рыночный характер экономики предполагает учет, анализ и измерения стоимости факторов производства во всех отраслях деятельности. Не является исключением и сфера сельскохозяйственного производства. Специфической особенностью сельскохозяйственной сферы при оценке ресурсов производства является наличие в производственном обороте сельскохозяйственных угодий, представляющих один из элементов сельскохозяйственного имущества

(недвижимости). Сложность стоимостной оценки сельскохозяйственных земель объясняется влиянием на стоимость многочисленных факторов: природно-климатических, агротехнических, технологических, структурных, социально-демографических, экономических. Причем, различные факторы часто взаимосвязаны между собой прямым или опосредованным образом.

Умение определять стоимость сельскохозяйственной земли является важным для различных участников рынка недвижимости и сельского хозяйства, поскольку оно влияет на инвестиционные решения, кредитование, налогообложение, сделки с землей и планирование развития сельского хозяйства:

- оценка стоимости земли помогает инвесторам принимать обоснованные решения о вложении средств в сельскохозяйственные активы. Это позволяет им оценить потенциальную прибыль и риски, связанные с конкретными землями;

- банки и финансовые учреждения используют оценку стоимости сельскохозяйственной земли для определения суммы кредита, который может быть предоставлен заемщику под залог земли. Это помогает обеспечить безопасность кредита и минимизировать риски для кредитора;

- правительство использует оценку стоимости земли для расчета налогов на недвижимость и других сборов, связанных с землей. Это позволяет ему собирать средства для финансирования общественных работ и услуг, а также стимулировать развитие сельского хозяйства;

- покупатели и продавцы земли нуждаются в точной оценке стоимости для определения справедливой цены при заключении сделок. Это помогает избежать переплаты или недооценки стоимости земли, что может привести к потере денежных средств и возможным юридическим проблемам.

- оценка стоимости земли помогает правительству и сельскохозяйственным предприятиям в планировании и развитии инфраструктуры, а также в определении стратегии для повышения производительности и устойчивости сельского хозяйства.

Применяемые в настоящее время методы оценки стоимости сельскохозяйственных земель, основанные на сравнении продаж объектов-аналогов, на капитализации земельной ренты, чистого операционного дохода [1], затратный метод не обладают экономической универсальностью и часто ограничены многими условиями:

- метод сравнения продаж (рыночный подход) состоит в отборе объектов-аналогов, использует реальные рыночные цены о продажах аналогичных участков земли. Однако, он нуждается в определении перечня элементов сравнения для корректировки цен продаж (балл

бонитета почвы и ее технологические свойства, структура посевных площадей, наличие сооружений мелиорации и др.), требует наличия достаточного количества сопоставимых продаж, которые могут быть ограничены в сельскохозяйственных регионах;

- метод капитализации земельной ренты (доходный подход), получаемой в виде арендной платы, оличается простотой расчета, основан на реальных данных о доходах от земли. Однако требуется точно оценить будущие доходы и расходы, необходимо знание интегрального коэффициента капитализации, который определяется по многим факторам с учетом поправок на риски получения дохода от сельскохозяйственного производства;

- капитализация чистого операционного дохода (экономический подход) проводится при ограничениях на перечень товарных культур, уровень и интенсивность применяемой агротехники в типичных хозяйствах на почвах аналогичного качества и других ограничениях, что сужает возможности метода;

- затратный подход основан на оценке затрат на воспроизводство или замещение земли с учетом износа. Этот подход не всегда отражает реальную рыночную стоимость, так как не учитывает потенциальную доходность и спрос на землю.

Выбор метода оценки стоимости земли зависит от многих факторов, включая цель оценки, наличие информации о рынке, региональные и специфические особенности оцениваемого участка земли и т.д. Часто для получения более точной оценки используют комбинацию нескольких методов. Самый подходящий метод определения стоимости земли зависит от конкретной ситуации и целей оценки. В некоторых случаях может быть более подходящим рыночный подход, в других – доходный или затратный.

В работе [2] для оценки рыночной стоимости сельскохозяйственно земли представляется перспективным использование ресурсного подхода, при котором площадь сельскохозяйственных угодий принимается в качестве отдельного производственного ресурса. Данный подход приводит к оценке чистого дохода, образующегося только за счет использования в производстве сельскохозяйственной продукции определенной площади земли, в виде:

$$a_{AL} = k \cdot R,$$

где  $k$  - коэффициент, характеризующий долю чистого дохода, плучаемую от определенной площади земли;

$R$  - стоимостной объем реализованной продукции, относящийся к соответствующей площади.

Коэффициент  $k$  определяется по формуле:

$$k = \frac{1}{c_c + t_c + 2},$$

где  $c_c$  и  $t_c$  – фондоемкость единицы стоимости реализованной продукции и коэффициент закрепления оборотных средств, соответственно.

В результате представления земли в виде отдельного производственного ресурса имеем по существу комплексный подход для определения стоимости сельскохозяйственной земли, включающий в себя элементы доходного и затратного подходов (поскольку при расчете чистого дохода  $a_{AL}$  из объема реализации вычитаются полные затраты на реализацию продукции), рыночного подхода (учитывается реальная рыночная стоимость реализованной продукции  $R$ ) и ресурсного подхода (при определении  $c_c$  и  $t_c$  используются показатели основного и оборотного ресурсов, трудовой ресурс неявно использован).

Очевидно, данный подход для оценки текущей стоимости сельскохозяйственной земли представляется перспективным ввиду его простоты, относительной легкости прогнозирования дохода и универсальности с точки зрения применимости как к отдельным видам сельхозугодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли многолетних насаждений), так и ко всем видам вместе.

В работе проведен краткий сравнительный анализ подходов к оценке стоимости сельскохозяйственной земли. Сделан вывод о том, что перспективным является ресурсный подход, при котором сельскохозяйственная земля принимается в качестве отдельного производственного ресурса.

#### **Список использованной литературы**

1. Старикова Л.Н. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения // Имущественные отношения в РФ. – № 5(68) – 2007. – С. 35–41.
2. Цыганов В.А. Способ оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных земель. Сб. науч. статей 9-й Межд. науч.-практ. конф. «Формирование организационно-экономических условий эффективности функционирования АПК» (25–26 мая, 2017), Минск, БГАТУ, 2017. – С. 329–332.