

ночной экономике, таких как деловитость, предприимчивость, самостоятельность. Характерными чертами функционирования ЛПХ является свобода экономической деятельности, самостоятельность в принятии хозяйственных решений и полная ответственность за результаты своей работы.

## **МЕТОДИКА СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ НА ОСНОВЕ СПРОСОВЫХ ФАКТОРОВ**

**А.В. Мозоль, к.э.н., доцент**

*Белорусский государственный экономический университет (г. Минск)*

В настоящее время в отечественной науке и практике не выработан единый подход к стоимостной оценке сельскохозяйственных земель, что обусловлено использованием различных методов и методик при ее определении. Вследствие этого, в трудах аграрных экономистов величина стоимостной оценки 1 га земли в сельском хозяйстве существенно колеблется, что влечет за собой различные оценки ресурсообеспеченности и результативности сельскохозяйственного производства. Возникает необходимость разработать объективные, наиболее приемлемые в современных условиях подходы к стоимостной оценке важного аграрного ресурса. Методическое обеспечение данного процесса, а также обоснование стратегических направлений повышения доходности аграрных предприятий явились целью данной работы.

В странах с развитой рыночной экономикой стоимость и цена сельскохозяйственной земли зависит от уровня доходности национального аграрного комплекса. Поскольку существуют разные условия производства, то стоимость земли зависит именно от того, выращивание какой продукции может быть наиболее эффективным (при обязательном наличии рынков сбыта). Стоимость и цена земли в странах мира возрастала при увеличении уровня внутреннего потребления продуктов питания и объемов экспорта продукции. Так, товарная (реализованная) продукция в 1939 г. в США составляла 6,7 млрд. долл. США, в 1964 г. — 45,3 млрд. долл. США в сопоставимых ценах, а цена земли, соответственно, 79 и 300 долл. США за 1 га. Вследствие постоянного увеличения валового внутреннего продукта (ВВП), а соответственно, совокупных доходов населения, при повышении объемов производства и переработки продукции агропромышленного комплекса США на фоне внедрения наукоемкого типа интенсификации, увеличивались и объемы потребления продукции, ее экспорта, сокращались затраты постоянного и оборотного капитала на единицу продукции, вследствие чего возрастали цены на землю: 388 долл. США (1970 г.), 1451 долл. США (1980 г.), 2033 долл. (1982 г.) за 1 га. В результате законодательного ограничения производства кукурузы в США (наиболее доходной культуры для штатов кукурузного пояса) цена 1 га сельскохозяйственной земли в 1990 г. уменьшилась и составляла всего 1135 долл. США. Повышение до 2000 г. объемов производства и переработки продукции агропромышленного комплекса США до 1 трлн. долл. США (600–650 млрд. долл. США — переработка, хранение, транспортировка и реализация) привело к новому росту цены земли.

Канада с природно-климатическими условиями, близкими к условиям нашей республики, имеет более низкие показатели эффективности в аграрном секторе по сравнению с США и, соответственно, более низкую стоимость сельскохозяйственной земли (в среднем 260–300 долл. США за гектар), но, имея в 8 раз больше пашни, чем в Республике Беларусь, экспортирует продовольствия в 35 раз больше и планирует в 2010–2015 гг. довести экспорт до 60 млрд. долл. США с определенными объемами конкретных видов продукции. Интересно отметить, что в 1971 г. экспорт сельскохозяйственной продукции Канады составлял 2 млрд. долл. США. Современная аграрная экспортная стратегия привела к росту цен на сельскохозяйственную землю в тех регионах, которые наиболее эффективно вырабатывают сельскохозяйственную продукцию в соответствии с перспективами сегментации и распределения ключевых мировых рынков.

Рыночная стоимость земли — это такая цена земли, которую запрашивает хорошо информированный продавец и которую готов заплатить не менее информированный покупатель. Другими словами, РСЗ — это экономическая стоимость земли, скорректированная спросом и предложением. Но рыночная стоимость сельскохозяйственной земли является

производной от прибыльности аграрного производства и будущих ожиданий относительно возможного увеличения прибыльности. Прибыльность же является производной от объемов внутреннего потребления, рыночных цен на продукцию, структуры потребительской корзины (включая степень переработки продукции), объемов экспорта сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки. Факторы прибыльности, в особенности структура потребительской корзины и степень переработки продукции, в свою очередь, являются производными от национального богатства страны (ВВП на душу населения).

Объемы и структура внутреннего потребления и экспорта аграрной продукции с размещением производства по территории Беларуси в наиболее пригодных для этого местах являются основными критериями в оценке сельскохозяйственной земли. При этом подразумевается, что будет существовать, во-первых, государственное и биржевое управление системой ограничений производства (перепроизводство снижает цену спроса до уровня невозможности реализации продукции на рынках — уровня убыточности), а, во-вторых, объективное распределение добавленной стоимости конечной продукции между всеми участниками процесса производства и реализации. В соответствии с предлагаемой методикой, стоимостная оценка земли, которая используется в сельскохозяйственном производстве, определяется путем деления валового дохода в стоимостном выражении, полученного от использования сельскохозяйственной земли, на выровненную среднюю ставку по кредитам. В условиях повышенной инфляции и слабого использования предприятиями рынка кредитно-финансовых услуг в качестве ставки процента предлагается использовать учетную ставку Национального банка Республики Беларусь.

По данным выборочного обследования условий жизни домашних хозяйств в Беларуси в 2010 г. потребление продуктов питания составило 14,668 млрд. долл. США, а экспорт готовых продуктов питания и сырья для их производства — более 3,010 млрд. долл. США.

Стоимость продукции переработки сельскохозяйственного сырья (стоимость сырья + стоимость переработки + рыночная маржа) составляет 42,4 % стоимости потребительской корзины (учитывая, что у нас не развитая рыночная инфраструктура, стоимость сырья составляет приблизительно 50 %). Поэтому стоимость сельскохозяйственной продукции, которая выработана сельскохозяйственными товаропроизводителями для конечного потребления, составляла 11,5583 млрд. долл. США ( $14,668 - 14,668 \cdot 0,424 \cdot 0,5$ ), а с объемами экспорта — 14,568 млрд. долл. США. При условии, что уровень рентабельности аграрного производства составит 10 % (без государственной поддержки) при 10,5-процентной годовой ссудной ставке по кредитам, оценочная стоимость земли сельскохозяйственного назначения составила бы 12,610 млрд. долл. США ( $((14,568 - 14,568/1,1)/0,105)$ ). Согласно расчетам, 1 га сельскохозяйственных угодий оценивается в 1437 долл. США, что значительно меньше стоимостной оценки сельскохозяйственной земли, учитываемой по методикам отечественными учеными-аграриями в настоящее время. При этом необходимо отметить, что годовая процентная ставка по кредитам зависит от уровня стабильности производства в объемах совокупного спроса (внутренние потребности + экспортные договоры): при незначительном колебании производства от уровня потребностей годовая процентная ставка по кредитам может находиться в рамках 3–12 %, а при нестабильном производстве (с соответствующими колебаниями цен, а, значит, большой вероятностью существования неконкурентной среды) — 30–120 %. Годовая процентная ставка может быть уменьшена лишь путем стабилизации всего народного хозяйства, в том числе и сельскохозяйственного производства. Вследствие этого, для повышения доходности сельскохозяйственного производства необходим поиск путей повышения спроса на продукцию отечественного аграрного комплекса. Существует острая необходимость расширения рынков сбыта с учетом того, что страны ЕС себя полностью обеспечивают продукцией, кроме масла, баранины, цитрусовых и некоторых овощных культур. Ведь при конкурентных уровнях производительности сельскохозяйственных культур и животных (зерновых — 40 ц/га, картофеля — 250 ц/га, овощей — 300 ц/га, сахарной свеклы — 350 ц/га, удой коров в год — 4000 кг, прироста за сутки живой массы крупного рогатого скота — 0,75 кг, свиней — 0,4 кг) для обеспечения существующего совокупного внутреннего и внешнего спроса нужно всего 2–2,5 млн. га пашни (без учета кормовых культур — кукурузы на силос, кормовых корнеплодов, многолетних и однолетних трав) из 5,492 млн. га в Беларуси. Только при объемах потребления продуктов питания населением республики по научно обоснованным рациональным нормам и двукратном увеличении объемов экспорта потребность в пашне возрастет до 3,5 млн. га (без кормовых культур). Излишек земли давит на цены, по которым товаропроизводители реализуют свою продукцию, а, соответственно, и на

стоимость земли. Укажем, что при условии наличия рынков сбыта фермеры США для сохранности стоимости земли, которая не дает высоких урожаев сельскохозяйственных культур, организуют эффективное функционирование отрасли мясного скотоводства и получают доход от источников кормов, которые бы не нашли другого применения.

В новых условиях хозяйствования целесообразно перейти к определению стоимостной оценки земли в зависимости от совокупного (внутреннего и внешнего) спроса на сельскохозяйственную продукцию и продукты ее переработки и оценки условий производства, которые наиболее пригодны для обеспечения производства в соответствии с этим спросом. Изменения в уровне доходов населения (и, как следствие, уровне потребления), их вкусов, потеря или освоение новых рынков сбыта продукции все время будут приводить к изменениям прибыльности предприятий, регионов и т.п., а, как производная, будет колебаться и стоимостная оценка земли. То есть, должна быть система отслеживания за изменением определенных параметров на продовольственных рынках, и, на их основе, необходимо проводить постоянные перерасчеты стоимости сельскохозяйственных угодий и по природно-климатическим, технологическим-экономическим (затратам ресурсов в зависимости от комплекса нормоформирующих факторов) и социально-демографическим (плотность населения, структура по возрасту и т.п.) признакам.

Поскольку ежегодные темпы роста ВВП (а, соответственно, заработной платы и социальных выплат) в развитых странах достигают лишь 2,5–5 % (в сопоставимых ценах, то есть с поправкой на инфляцию), можно предположить, что темпы повышения уровня внутреннего потребления продуктов питания в нашей стране могут достичь 5 % в год, что составляет 0,199 млрд. долл. США в год ( $5 \cdot 3,9802/100$ ). Значит, уровень потребления продуктов питания достигнет научно обоснованных рациональных физиологических норм через 11 лет. При этом нормативная цена земли возрастет в 1,5–2 раза и будет составлять 2100–2800 долл. США за 1 га. Отсюда, одно из ключевых стратегических направлений ускорения возрастания прибыльности сельскохозяйственной деятельности — завоевание новых и удержание традиционных международных рынков сбыта.

## **ИННОВАЦИОННЫЕ ПОДХОДЫ К СИСТЕМЕ ТОЧНОГО ЗЕМЛЕДЕЛИЯ**

**А.В. Мучинский, к.т.н., доцент, С.А. Матох, к.э.н., доцент, Т.Г. Горустович**  
*Белорусский государственный аграрный технический университет (г. Минск)*

Ключевым фактором роста производства сельскохозяйственной продукции и повышения эффективности в настоящее время является инновационный путь развития с использованием прогрессивных технологий, снижением энергоёмкости, разработкой и внедрением маркетинговых стратегий. Одним из направлений инновационного развития является внедрение системы точного земледелия в растениеводстве, представляющее собой управление продуктивностью посевов с учётом внутривидовой вариативности среды обитания растений. Условно говоря, это оптимальное управление для каждого квадратного метра поля. Целью которого является получение максимальной прибыли при условии оптимизации сельскохозяйственного производства, экономии хозяйственных и природных ресурсов.

В основе этой концепции лежит справедливое утверждение о том, что поле никогда не бывает абсолютно однородным. Это всегда «лоскутное одеяло», где на соседних участках, площадью несколько десятков квадратных метров, количество органики, минеральных веществ, влаги может существенно отличаться. Из-за особенностей рельефа разной бывает также температура почвы, освещённость и скорость ветра в приземном слое. Все это ставит растения в неравные условия. Но традиционной агротехникой такие тонкости практически не учитываются, а потому дифференцированную дозу удобрений, минерального питания, средств защиты растений невозможно обеспечить, в результате чего снижается урожайность, растут затраты, страдает экология.

Реально оценивая ситуацию, эту задачу необходимо решать поэтапно. Прежде всего начинать обработку земельных участков необходимо с внедрения системы параллельного вождения. Дело в том, что практически при выполнении таких работ, как предпосевная обработка, посев, уход за посевами, уборочные работы, по традиционным технологиям, невозможно избежать потерь, связанных с перекрытиями и пропусками. Даже высококвалифи-