

Есполов А.Т., д.э.н., профессор

Казахский национальный аграрный университет г. Алматы

К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Ключевые слова: аграрный сектор, оценочная стоимость, земли сельхозназначения, сельхозтоваропроизводитель, система кредитования.

Key words: agricultural sector, estimated value, agricultural land, agricultural producers, credit system.

Аннотация: обоснованы методические подходы к определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, формированию системы риск-менеджмента.

Summary: grounded methodical approaches to determine the market value of agricultural land, forming a system of risk-management.

Агропромышленное производство связано с неопределенностью объективного и субъективного характера, то есть с рисками макро- и микроэкономического уровня, требующих действенных управленческих решений и разработки мероприятий по их предупреждению и снижению.

Одним из существующих методов, повышающих субъективность принятия решения, является экспертная оценка. Необходимость совершенствования управления сельскохозяйственными землями, позволяющего усилить влияние природных ресурсов на достижение наивысшего экономического эффекта от использования земельных ресурсов и снижение рисков в АПК в современных условиях трансформационной экономики страны обусловила проведения данных исследований [1].

Цель исследования — методика определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в условиях рыночных отношений как фактор предупреждения и снижения я рисков. Методы исследования — абстрактно-логический, экономико-статистический.

В основу определения рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения положены следующие основные принципы:

Принцип полезности, т.е. рыночную стоимость имеют земельные участки, способные удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения, т.е. рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на земельном рынке. При этом выделяются три возможных состояния соотношения и предложения:

- спрос и предложение равны, т.е. в результате сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена имущественных объектов;

- спрос превышает предложение, т.е. цены на рынке растут, возникает опасность протекционизма, ведущая к разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, т.е. цены падают, и возникает стагнация рынка.

Принцип замещения, т.е. рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности. Предполагается наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или их нет. Стоимость данного объекта не должна превышать затраты на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок с такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания, т.е. величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него. Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от остаточного дохода после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности. Стоимость объекта имущества – это текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов, прежде всего земельных участков), постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Этот принцип отражает длительный характер земли. Поэтому при оценке объекта имущества следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна средней цене, сложившейся на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния, т.е. рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия, т.е. оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение.

Принцип наиболее эффективного использования, т.е. рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования. При этом принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования на ближайшей территории оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, именно он используется для оценки. Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить, исходя из варианта наиболее эффективного использования участка, с учетом имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ - увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же, с учетом имеющихся ограничений. Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков.

Существует три общепринятых подхода к оценке земли [2]: его местоположения, водообеспеченности, удаленности от центров обслуживания. Качественное состояние земельного участка по видам угодий и типам почв устанавливается на основании земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, мелиоративного и других изысканий. При наличии нескольких факторов, повышающих или понижающих кадастровую (оценочную) стоимость земельного участка, коэффициенты перемножаются.

Субъекты, сроки и механизм ипотечного кредитования.

Анализируя мировой опыт ипотечного кредитования сельскохозяйственных производителей, следует выделить две модели организации ипотеки, различающиеся по принципам формирования кредитных ресурсов для ипотечного кредитования.

Модель ипотечного кредитования, основанная на составлении кредитного договора, заключенного сельхозтоваропроизводителем и ипотечным банком, считается простой. Характерной чертой этой модели является первичный рынок по выдаче ипотечных ссуд за счет собственных источников банков (рисунок 1).



Рисунок 1. Простая модель ипотечного кредитования

Расширенная модель ипотечного кредитования предусматривает основной поток кредитных ресурсов со специального вторичного рынка ценных бумаг и охватывает действие ипотечных банков по кредитованию сельхозтоваропроизводителей под залог земельных участков (рисунок 2).



Рисунок 2. Расширенная модель ипотечного кредитования

Основными субъектами вторичного рынка являются: ипотечные банки; государственные финансовые органы, обеспечивающие скупку первичных закладных у банков, эмиссию взамен их ценных бумаг, обеспеченные закладными на недвижимость; инвесторы, приобретающие ценные бумаги за реальные деньги. Выходя на вторичный рынок, ипотечный банк пополняет свой кредитный портфель «живыми» деньгами в обмен на кредитные с предусмотренным доходом и при этом сохраняет за собой определенную маржу.

Государственный финансовый орган в процессе замещения первичных закладных на собственные ценные бумаги усматривает свои эконо-

мические интересы, сохраняя за собой часть дохода, полученного от заемщика в виде платы за кредит и удержанной банком маржи, с одной стороны, и доходом, объявленным к получению инвесторами по ценным бумагам, с другой.

При этом итоговый процент дохода, который предлагается держателям ценных бумаг, обеспеченных кредитным договором на землю, остается крайне высоким и привлекательным для инвесторов [3].

В связи с тем, что земля с течением времени накапливает рыночную стоимость, предлагается запрашивать сумму ипотечного кредита в размере 100 % стоимости земли, а не 75–80 %, как для других видов залога на недвижимость.

При установлении фиксированной ставки вознаграждения (процентной ставки) расчет и сумма платежей по ипотечному кредиту остаются неизменными и действуют до полного его погашения.

Предлагаются кредиты на следующие сроки:

5 лет — под 15 % годовых;

10 лет — под 8 % годовых;

15 лет — под 5 % годовых.

Таким образом, сельхозтоваропроизводитель имеет возможность выбрать либо меньший срок ипотечного кредита с более высокой суммой выплат каждый год, либо, продлив время погашения, снизить ежегодные платежи. При этом сумма платежей по процентам превышает на 38 % при ипотеке на 15 и 5 лет, на 40 % — при ипотеке на 10 лет сумму кредита (стоимость земли), что является, на наш взгляд, приемлемым вариантом для сельскохозяйственных товаропроизводителей.

В связи с недостатком финансовых средств у сельхозтоваропроизводителей в первый год рекомендуется освобождать их от выплат по кредиту.

Используя первую модель ипотечного кредитования земель сельскохозяйственного назначения и уровень платежеспособности сельскохозяйственных формирований, целесообразно запрашивать сумму ипотечного кредита в размере стоимости земли, передаваемой в залог.

Первоначально устанавливается оценочная стоимость земельного участка, исходя из базовой ставки за землю.

Используя поправочные коэффициенты на мелиоративное состояние земель (пашни), уклон поверхности, определяется итоговый поправочный коэффициент по каждому участку. Затем рассчитывается оценочная стоимость земельного участка, умножив базовую оценочную стоимость на итоговый поправочный коэффициент.

Аналогично определяется стоимость земли и по другим участкам и их общая оценочная стоимость. Эта сумма и будет залоговым имуществом в заключаемом договоре крестьянским (фермерским) хозяйством с ипотечным банком.

Полный план погашения ипотечных кредитов выглядит следующим образом. Срочные (ежегодные) расходы по обслуживанию долга меняются от года к году (Y_t) и определяются по формуле:

$$Y_t = Dt \times q + D / n, \quad (1)$$

где D_t — остаток долга на начало года;
 t — порядковый номер периода (года);
 D — первоначальная сумма кредита;
 q — процентная ставка за кредит;
 n — срок кредита.

Для привлечения долгосрочных финансовых средств по ипотечному кредитованию в сельском хозяйстве усматривается открытие сети акционерных ипотечных земельных банков.

Выводы.

Эффективная система управления земельными ресурсами развивает рынок земли, содействует землеустройству земель, поддерживает мониторинг окружающей среды, предупреждает и снижает риски в агропромышленном производстве.

Список использованной литературы

1. Есиркепов, Т.А. Земля и доля, Алматы, 2013. — С. 94-95.
2. Есполов Т.И., Григорук В.В. Формирование рыночной системы земельных отношений в Казахстане. — Алматы: Агроуниверситет, 2002. — С. 11.
3. Проблемы ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.minagri.kz. — Дата доступа: 06.04.2016.