

**Среднемесячная начисленная заработная плата в Алтайском крае
в сравнении с величиной прожиточного минимума**

Отрасль экономики	2001 г.		Соотношение с ПМ*	2005 г.		Соотношение с ПМ**
	руб.	по отношению к сельскому хозяйству		руб.	по отношению к сельскому хозяйству	
Экономика в целом	1870	в 1,7 раза больше	в 1,4 раза больше	4960	в 2 раза больше	в 2,1 раза больше
Сельское хозяйство	1121	100%	0,86	2488	100%	в 1,1 раза больше

ПМ* – прожиточный минимум 1302 руб.;

ПМ** – прожиточный минимум 2310 руб.

Таким образом, основываясь на теоретическом анализе, практическом опыте, перспективных направлениях развития сельской социальной инфраструктуры, представляется возможным её эффективное функционирование. Всё это будет способствовать развитию села как единого социально-экономического, территориального и культурно-исторического комплекса, выполняющего производственные, культурные, социально-демографические, природоохранные и рекреационные функции.

Библиографический список

1. Хомелянский Б.Н. Социальное воспроизводство: воспроизводственный потенциал социальной инфраструктуры / Б.Н. Хомелянский. М.: Экономика, 1989. 112 с.
2. Мазараки А.А. Пути совершенствования размещения объектов социальной инфраструктуры / А.А. Мазараки. Киев, 1979. 145 с.
3. Важенин С.Г. Социальная инфраструктура народно-хозяйственного комплекса / С.Г. Важенин. М., 1984. 172 с.

4. Жамин В. Инфраструктура при социализме / В. Жамин // Вопросы экономики. 1977. № 2. С. 10-16.

5. Носова С.С. Социальная инфраструктура в воспроизводственном процессе / С.С. Носова. М., 1981. 99 с.

6. Колесниченко Ю.В. Социальная инфраструктура в региональной системе жизнеобеспечения сельского и промышленного населения северного региона (на примере Таймырского (Долгано-Ненецкого) автономного округа): дис. к.э.н.: 080005 / Ю.В. Колесниченко. СПб., 2005. 201 с.

7. Кундиус В.А. Формирование регионального аграрно-продовольственного комплекса в рыночных условиях / В.А. Кундиус. Барнаул, 1997. 211 с.

8. Кожевина О.В. Воздействие неравновесности экономики на стабилизацию развития АПК / О.В. Кожевина. Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2003. 308 с.

9. Попов Н.А. Экономика сельскохозяйственного производства с основами рыночной агроэкономики и сельского предпринимательства / Н.А. Попов. М., 1999. 352 с.



УДК 8.431 (571.15)

**В.А. Кундиус,
Я.Г. Ступичева,
М.А. Кушнарв**



**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ С УЧЕТОМ
УРОЖАЙНОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ
КУЛЬТУР КАК ЭЛЕМЕНТА ОЦЕНКИ
БИЗНЕСА СЕЛЬХОЗОРГАНИЗАЦИЙ**

Определение рыночной стоимости предприятия дает представление о его потенциальных возможностях в необхо-

димости ипотечного кредитования и др. в условиях рыночной экономики в случаях банкротства или реализации бизнеса,

что особенно важно для сельскохозяйственных организаций. Процесс оценки бизнеса служит основанием для выработки стратегии предприятия. Он выявляет альтернативные подходы и определяет, какой из них обеспечивает компании максимальную эффективность, а следовательно, и более высокую рыночную цену.

В мировой и отечественной практике используется три основных подхода оценки: доходный, затратный, сравнительный.

В настоящее время основными объектами оценки бизнеса являются имущество и источники его пополнения. К имуществу сельхозорганизаций (предприятий) относятся активы, которые включают в себя основные средства, в том числе землю как специфическое средство производства.

Земля в сельском хозяйстве является не только объектом труда, но и его предметом, а также основным средством производства. Экономическое воспроизводство переплетается с естественным, что ставит его в зависимость от природно-климатических условий, которые по зонам страны различны. Это предопределяет высокий уровень самостоятельности местных органов управления в регулировании производства, дифференциации налогообложения, установлении сроков, методов и приемов выполнения тех или иных работ.

Таким образом, очевидно, что земля в сельскохозяйственных организациях нуждается в четкой и правильной оценке как одной из составляющих стоимости предприятия.

Только в России нет должного отношения к земельным ресурсам и определению их ценности в производственном процессе. Так, на заседании семинара на тему «Земельные отношения», проходившем в Сибирской академии государственной службы в июле 2007 г., немецкими чиновниками Йоханом Георгом Викмаером и Манфредом Готфилдом Лайблом было отмечено, что в Германии на сегодняшний день нет различий между кадастровой и рыночной стоимостью земли, стоимость 1 м² земли составляет 10 евро, цена на землю, рыночный ее уровень определяют спрос и предложение. Причем отмечено, что ситуация на земельном рынке склады-

вается не только в отдельных странах Европы, а повсеместно.

В России различают рыночную и кадастровую стоимость земли. Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени (принцип полезности), она зависит от спроса и предложения на рынке, а также от характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения), от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода с земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Цена за сельскохозяйственные земли рассчитывается по общепринятой методике на всей территории России едино, в результате чего не учитываются территориальные особенности сельскохозяйственного производства субъектов федерации. Следует отметить, что земля обладает рядом специфических особенностей (плодородие почв, климатические факторы, удаленность участка от пункта реализации продукции, вносимых удобрений, урожайности), что должно влиять на ее стоимость. Поэтому цена земли не может быть одинаковой по всей территории России.

Проанализировав существующие методики определения стоимости земли [4, 5, 6, 7], нами определено, что стоимость земли может быть точнее определена при использовании показателей урожайности, чистого дохода, площадей сельскохозяйственного назначения предприятия:

$$\text{Стоимость земли} = (\text{ЧД фактический на единицу продукции} / \text{ставка дисконтирования}) * \text{площадь с.-х. земель.} \quad (1)$$

Причем чистый доход R по культуре определяется с учетом урожайности Q, цен реализации P и издержек по выращиванию культуры:

$$C. R = (P - C) * Q. \quad (2)$$

Наиболее точную оценку земли можно получить с использованием информационно-логической модели. Она учитывает почвенно-климатические условия конкретной территории и определяет

плодородие почв, что влияет на урожайность сельхозкультур.

Плодородие почв - важнейшее свойство, благодаря которому почвы стали основным средством сельскохозяйственного производства. Разные по плодородию почвы обуславливают соответствующую урожайность сельскохозяйственных культур, и как следствие - ценность земельного участка.

В экономической науке известны корреляционные и другие математические модели урожайности, включающие свойства почв, метеорологические показатели различных лет, агротехнические факторы.

Разработанные информационно-логические модели плодородия по отношению к растениям отражают различные формы связи, которые не всегда составляют прямо пропорциональные зависимости [1]. В моделях отражаются динамические свойства (подвижные элементы питания), которые дают возможность оптимизации почвенного плодородия. Включенные в модели гидротермические показатели позволяют выявить роль одних и тех же свойств почв при разных метеорологических условиях.

По нашему мнению, для определения потенциальной урожайности земельного участка целесообразно построение математической модели урожайности на основе информационно-логического анализа, который не требует ни линейности, ни метричности, ни какой-либо упорядоченности исходных данных. Логическая формула определения урожайности имеет вид!

$$Y = ГТК_1 \otimes ГТК_2 \otimes (M + pH_B \otimes (Г \otimes K_2O \otimes (N_B \otimes NO_3 \otimes (P_2O_5 \otimes P_B))) \quad (3)$$

где Y – определяемый ранг урожайности; ранги урожайности;

$ГТК_1$ и $ГТК_2$ – соответственно по гидротермическому коэффициенту за май-июнь и май-август;

K_2O – по подвижному калию;

NO_3 – по нитратам;

P_2O_5 – по подвижным фосфатам;

M – по мощности гумусового горизонта;

$Г$ и pH_B – по содержанию гумуса и pH_B в пахотном горизонте;

N_B – по содержанию валового азота;

P_B – по содержанию валового фосфора в пахотном горизонте [1].

Предлагается оценивать урожайность отдельных культур согласно севообороту хозяйств.

Данный подход был применен в Алтайском крае в 80-х годах Л.М. Бурлаковой и нашел свое практическое использование в оценке плодородия почв Сибири, доказав свою эффективность. Проведенные исследования Л.М. Бурлаковой в области апробации и эффективности практического применения логической модели для определения урожайности показали, что расчетные ранги урожайности совпадают с фактическими, т.е. логическая формула (3) обеспечивает безошибочный прогноз в 70% случаев, что вместе с ошибкой в ранг составляет 94%.

Поэтому нами предложено использовать его при оценке стоимости бизнеса сельскохозяйственных организаций (предприятий). Тем более что в настоящее время земля принимает форму товара, а любой товар обладает привлекательной способностью. У земли это плодородие почв и, соответственно, урожайность.

Так, при анализе качества почв и урожайности сельскохозяйственных культур в ОАО «Совхоз «Никольский» Рубцовского района нами определено два вида почв: каштановые почвы и черноземы обыкновенные. Для объективной оценки урожайности в хозяйстве необходимо определить среднюю урожайность по всему севообороту. В севообороте участвуют такие культуры, как пшеница яровая, кукуруза на силос, подсолнечник на зерно, горох, однолетние травы, многолетние травы.

Согласно методике расчета рангов [3] определяем урожайность для яровой пшеницы на полях с черноземными почвам.

Затем подставляем в формулу (2) ранговые значения параметров почвы и гидротермических коэффициентов для определения урожайности:

$$Y = 3 \otimes 3 \underset{ww}{(4 \otimes 7 (6 \otimes 6))} = 3.9.$$

По таблице 1, приведенной в источнике [3], определяем, что урожайность яровой пшеницы на полях с черноземами составит 14 ц/га. Для каштановых почв свои параметры свойств почв, которые приведены в [2], аналогично рассчитывается урожайность для остальных культур по видам почв.

Таблица 1

Урожайность для яровой пшеницы на полях с черноземными почвами

Фактор	ГТК ₁	ГТК ₂	М	ρН _с	Г	Н _с
Состояние фактора	0,83	0,75	50	6,5	8,0	0,5
Ранг	3	3	4	7	6	6

Таблица 2

Общая урожайность культур по севообороту в ОАО «Совхоз «Никольский», ц/га

Культура	Черноземы	Каштановые почвы	Средняя урожайность
Яровая пшеница	14	12,9	13,5
Кукуруза на силос	106	102	104
Подсолнечник	5,7	5	5,4
Горох на зерно	7,8	7,3	7,6
Многолетние травы	21	16	18,5
Однолетние травы	15,5	13,4	14,5

Далее определяем стоимость земельного участка по каждой культуре в отдельности. Площадь, занимаемая под посевами яровой пшеницы, составляет 5465 га на 2005 г., соответственно, по культурам: горох - 265 га, подсолнечник — 547 га, многолетние травы — 3200 га, однолетние травы - 300 га, кукуруза на силос - 862 га. Чистый доход с урожая пшеницы составил 375 000 руб. Стоимость земли, занятой под яровой пшеницей, по формуле (1) составляет: $(77,7/0,1) * 5465 = 4246305$ руб. Земля, занятая под горохом, стоит 629640 руб., кукурузой - 2509282, подсолнечником — 166296, многолетние и однолетние травы - соответственно, 374432 и 146727 руб. Следовательно, общая стоимость земельного участка занятого посевами основных сельскохозяйственных культур, представляющих экономическую ценность, составит 8072682 руб.

Следует принять во внимание при оценке стоимости земли тот факт, что не вся земля в организации засеяна культурами, часть ее находится под административными зданиями, дорогами, лесными массивами, сооружениями и т.д., поэтому остальная ее часть должна оцениваться исходя из учета ее рыночной стоимости в пересчете на общую площадь, занятую вышеперечисленными объектами.

В связи с тем, что стоимость земли - категория историческая, ее величина изменяется со временем.

Определение стоимости земли является неотъемлемым элементом в ходе проведения оценки бизнеса. Нами еще раз доказано, что земля выступает для

сельскохозяйственных организаций как основная составляющая их имущественного комплекса.

Библиографический список

1. Бурлакова Л.М. Плодородие алтайских черноземов в системе агроценоза: монография / Л.М. Бурлакова. Новосибирск: Наука, 1984. 200 с.
2. Бурлакова Л.М. Плодородие почв Алтайского края: учебное пособие / Л.М. Бурлакова, В.А. Рассыпнов; АСХИ. Барнаул, 1990. 81 с.
3. Бурлакова Л.М. Методические рекомендации по определению ресурсного потенциала земель сельскохозяйственных угодий Алтайского края / Л.М. Бурлакова, Д.Е. Викулов, С.А. Самойлов, В.А. Мерецкий. Барнаул: Изд-во АГАУ, 2006. 32 с.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков // ООО «Консалтинг. Оценка. Инвестиции». М., 2005. www.koin.ru.
5. Подчуфаров С.К. Совершенствование методики определения стоимости земельного участка сельхоз угодий как инвестиционного ресурса / С.К. Подчуфаров, К.С. Подчуфаров // Финансы и кредит. 2006. № 35. С. 56-63.
6. Румянцева Е.Е. Оценка собственности: учеб.пособие / Е.Е. Румянцева. М.: ИНФРА-М, 2005. 111с.
7. Третьякова Г.Б. Обзор зарубежной и отечественной теории и практики оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения / Г.Б. Третьякова // Вопросы оценки. 2005. № 1. С. 61-54