

СИСТЕМА МОДЕЛЕЙ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ЦЕНЫ ЗЕМЛИ

Н.Светлов

В условиях перехода к рынку требуются специфические, отражающие особенности этого периода подходы к обоснованию цены земли. Подход, основывающийся на денежной оценке плодородия почвы, становится устаревшим, так как не учитывает экономических, в том числе конъюнктурных, факторов. Простые методы, используемые в капиталистических странах, предполагают наличие более или менее развитых рынка земли или отношений её аренды.

Предлагаемый метод обоснования системы цен на землю основывается на использовании классической модели рыночного равновесия на рынке одного товара и применим как для обоснования рыночных цен на землю, так и различных видов эффективных цен, используемых для аналитических целей.

Система моделей, основанная на данном подходе, апробирована путём определения рыночных цен на землю, которые бы сложились при условии невозможности использования сельскохозяйственных угодий не по целевому назначению (т.н. хозяйственных цен земли) и народнохозяйственных цен земли, характеризующих предельную народнохозяйственную эффективность земель при условии их использования для аграрного производства.

Система моделей состоит из четырёх элементов: модели предельной эффективности использования пашни сельскохозяйственным предприятием (модель I); модели зависимости предельной эффективности пашни от её площади (модель II); модели перераспределения пашни (модель III); модели цены конкретного участка (модель IV).

Для получения показателей хозяйственной цены земли используется критерий капитализованного эквивалента чистой прибыли от реализации продукции растениеводства (всей) и животноводства (в части, обязанной своим происхождением кормам, произведённым на пашне, используемой данным хозяйством) после уплаты процентов по краткосрочным кредитам и обслуживания долгосрочных. Народнохозяйственная цена земли определяется по критериям полных общественных издержек производства сельскохозяйственной продукции и совокупного общественного благосостояния.

Модель I основывается на следующих предпосылках: (1) определяется предельная эффективность пашни среднего для данного хозяйства качества; (2) предельная эффективность пашни считается равной её средней эффективности за вычетом доходного эквивалента капиталоснащённости; (3) при определении средней эффективности пашни

эффект, полученный от несельскохозяйственных видов деятельности и от животноводства за счёт кормов покупных и произведённых на сенокосах и пастбищах, не учитывается; (4) при определении предельной эффективности по народнохозяйственным критериям учитывается ущерб, наносимый плодородию почвы; (5) все расчёты выполняются в фиксированных ценах периода, максимально приближенного ко времени решения модели, стоимостной эквивалент 1 чел.-ч. совокупных затрат труда фиксирован на уровне того же периода, что и цены; (6) для элиминирования случайных факторов расчёты проводятся за достаточно длительный период; (8) предполагается, что технологии сельскохозяйственного производства и ценность ресурсов не потерпят существенного изменения в будущем.

Предпосылка модели II: предельная эффективность пашни при условии неизменности способа её использования прямо пропорциональна оснащённости пашни остальными факторами производства (живой труд, основные производственные фонды сельскохозяйственного назначения, оборотные средства, инфраструктура и др.) в совокупности.

Предпосылки модели III (модель равновесия). (1) Пашня может перераспределяться между хозяйствами, расположенными на территории моделируемого объекта, без каких-либо ограничений; (2) перераспределение не связано с изменением типа угодий; (3) перераспределение пашни не сопровождается перераспределением других ресурсов; (4) предполагается, что технологии сельскохозяйственного производства и ценности ресурсов не потерпят существенного изменения вследствие перераспределения.

Модель IV базируется на предположении, что эффективная цена участка в данных экономических условиях пропорциональна величине дифференциальной ренты I в средних (нормальных) условиях.

Посредством данной системы моделей установлено, что хозяйственная цена пашни среднего качества в Московской области составляла в апреле 1994 г. 2.4 млн.руб./га, народнохозяйственная – 7.8 млн.руб./га (по критерию полных издержек), 4.3 млн.руб./га (по критерию совокупного общественного благосостояния). Определены также данные виды цены пашни среднего качества в разрезе районов области, установлено, что цены подвержены сильному влиянию конъюнктурных факторов, специфики функционирования пашни в хозяйствах различных типов. Непосредственная связь цен со средним плодородием почвы объекта оценки (в отличие от плодородия конкретного участка) и с его экономическим потенциалом оказывается весьма слаба.