

А.Г. Ивасенко, канд. экон. наук, доц.
*Новосибирский государственный
технический университет, г. Новосибирск*

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В статье рассматриваются исторически сформировавшиеся принципы экономической оценки земель в России. Проанализирован зарубежный опыт оценки земельных ресурсов. Показано, что во всех странах такая оценка является задачей государственного масштаба. Излагаются основные модели современных механизмов образования цен на землю. Делается вывод, что все существующие подходы к оценке земель не исключают, а скорее дополняют друг друга.

Земельные отношения являются одной из наиболее реформируемых сфер экономики. Достаточно вспомнить земельные реформы 1861 г., 1906–1917 гг., 1927–1934 гг., 1991–1998 гг., 1999–2005 гг. как наиболее ярко характеризующие процессы распределения и использования земельных ресурсов страны. Важный итог земельных преобразований в России – становление разнообразных форм объектов земельных отношений, формирование рынка земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости, развитие на этой основе экономической самостоятельности граждан, предприятий и организаций. Переход на экономические методы управления современным землепользованием в России поставил во главу угла задачу создания современной системы экономической оценки земель.

Оценка земли и других природных ресурсов является важнейшим направлением теоретических и прикладных исследований оценки стоимости имущества. Даже, скорее, прикладным, так как основные теоретические положения были разработаны еще в XVIII веке классиками экономической теории – Адамом Смитом, Давидом Рикардо, Иоганном Генрихом фон Тюненом и с

тех пор не претерпели принципиальных изменений.

Принципы экономической оценки земель в России начали формироваться давно. До начала 20-х гг. прошлого века основой оценки земли служила их доходность. В первые годы советской власти частная собственность на землю была отменена. Одновременно прекратилась оценка земель в частном секторе. Между тем оценка земель в государственной и кооперативно-колхозной собственности продолжала оставаться на высоком уровне. В конце 80-х гг. в СССР началась радикальная экономическая реформа, которая потребовала определения стоимости земельных участков, зданий, сооружений, оборудования, прав пользования землей, водой, другими природными ресурсами.

Введение с 01.01.1992 г. Закона РФ «О плате за землю» положило начало формированию в России земельного рынка. Назначение рынка – представлять землю как предмет особой ценности, используемый максимально эффективно, и создавать механизм перехода земли от одного пользователя к другому. В связи с этим проблема оценки земельной собственности приобретает большую национальную значимость и практическую ценность.

Экономическая оценка земельных ресурсов преследует две неразрывные цели: установление величины национальной ценности земли в денежном выражении и выбор вариантов рационального землепользования, обеспечивающих минимальные затраты ресурсно-сырьевой составляющей в увязке с территориальной организацией производительных сил. Таким образом, под *экономической оценкой земель* понимается определение их сравнительной ценности как главного средства производства в сельском хозяйстве и в градостроительстве, обусловленной природными и экономическими факторами.

Изучение современного мирового опыта оценки земельных ресурсов показывает, что практически во всех развитых странах мира она является задачей государственного масштаба.

Огромный оценочный опыт накоплен в странах Восточной Европы, бывшей ГДР, Польше, Болгарии и др. Как правило, эти работы во многом сходны с работами, проводимыми на территории нашей страны. В своих исследованиях восточно-европейские ученые и исследователи опирались на опыт СССР. Здесь главный упор делался на русскую почвенно-географическую докучаевскую школу: изучение природных особенностей почв и на их основе проведения экономической оценки. В.В. Докучаев установил связь между почвой и формирующими её природными факторами, показал закономерности распространения почв и разработал метод профильного изучения почв в совокупности с факторами почвообразования¹. Достаточно большое внимание уделялось и экономическим проблемам землепользования. Плата за землю взималась в большинстве бывших социалистических стран

Восточной Европы и была значительно ниже ее фактической стоимости.

В Венгрии оценка земель существовала с XIX в. и проводилась преимущественно для сельскохозяйственных земель на основе величины приносимого чистого дохода. Основой оценки являлись данные о географии почв П. Трейца. В 70-х гг. нашего столетия венгерские власти приняли решение о разработке новой системы оценки земли, включая городские земли. Предполагалось, что плата за землю позволит контролировать и лимитировать отводы земельных участков для промышленного строительства.

Наиболее глубокие исследования выполнены в ГДР, где основу земельного кадастра составила классификация Г. Штремме. В ней нашли отражение и механический состав, генезис материнских пород и степень окультуренности. По механическому составу было выделено девять классов, семь классов по степени окультуренности. Всего с учетом происхождения материнских пород выделено 227 классов пахотных земель. При оценке также учитывались: климат, рельеф, транспортная обеспеченность дорогами и условиями сбыта продукции.

В Польше бонитировка и экономическая оценка проводится Министерством сельского хозяйства на основе следующих признаков: механический состав, мощность пахотного горизонта, структура и сложение, кислотность, водные свойства почв. Кроме того, учитывается рельеф, урожайность сельскохозяйственных культур, особенности мелиорации, а также природные условия, затрудняющие лучшее использование земель. В зависимости от природных качеств почв, обуславливающих урожайность сельскохозяйственных культур, земли поделены на шесть основных классов: 1 – наилучшие пахотные земли, 2 – очень хорошие пахотные земли; 3 – хорошие

¹ Докучаев, В.В. К учению о зонах природы. Соч., Т. 6, М. – Л., 1951.

пахотные земли; 4 – среднего качества земли; 5 – плохие пахотные земли; 6 – очень плохие земли.

В Болгарии оценкой земли занимаются сотрудники НИИ почвоведения. Под бонитировкой почв здесь обычно понимают сравнительную оценку, основывающуюся на качестве почв и показывающую их пригодность для выращивания одной или нескольких культур. Применяются во внимание и те факторы, которые в наибольшей мере влияют на урожайность сельскохозяйственных культур: механический состав, мощность гумусового горизонта, мощность глубины почв, текстурный коэффициент, почвенная реакция пахотного горизонта, содержание гумуса в пахотном горизонте, глубина грунтовой воды.

Земельно-оценочные работы стран с развитой рыночной экономикой – Западной Европы и Северной Америки в нашей стране менее известны. Изучение и решение задач оценки в развитых странах шло главным образом на региональном уровне. Наиболее широкое распространение получила концепция регионального изучения природных ресурсов. Такой подход хорошо характеризует Дэрузит Уителли. Он отмечает, что район «есть средство отбора и изучения пространственных сочетаний сложных комплексов, явлений, встречаемых на земном шаре. Любой участок или часть земной поверхности можно считать районом, если природные ресурсы однородны с точки зрения условий данного пространственного сочетания»².

В США оценкой земли занимается Служба охраны почв, Департамент земледелия и соответствующие вузы.

С целью выявления земель, обладающих наибольшей продуктивностью, в США проводится экономическая классификация земель. Критериями

классификации при этом наряду с природными факторами выступают некоторые экономические показатели, такие как структура землепользования, размер хозяйства, уровень интенсификации, местоположение хозяйства на единицу площади, затраты труда и т. д. Поэтому метод исследований называют комплексным. Выделяют семь классов экономической классификации, каждый из которых состоит из земель, однородных по возможности использования в сельском хозяйстве и схожим по показателям продуктивности.

Оценка земли ведется в двух аспектах: пашня, луга и пастбища, лес. Основой для проведения оценки служат следующие материалы: почвенная картина, составленная на основе бонитировки, данные об урожайности культур на разных почвах, производственные издержки, существующие цены на сельскохозяйственную продукцию, местоположение и др. Наиболее распространенной является методика, разработанная Службой охраны почв. В ней учитывался характер и крутизна склонов, распространение эродированных почв и интенсивность процессов эрозии, каменистость, подверженность наводнениям, уровень залегания грунтовых вод, строение и мощность почвенного профиля, характер увлажнения и плодородия почв. Оценка почв проводится для пашни, пастбищ и земель, используемых под лес. Земли, используемые под пастбища, оцениваются площадью, потребной для одной коровы³.

Основным критерием экономической оценки земли в США является оценка по чистому доходу. При оценке используют почвенную карту, данные об урожайности отдельных сельскохозяйственных культур на разных почвах, действующие расценки на сельскохо-

² Уителли Д. Американская география, современное состояние и перспективы. – М.: Иностранная литература, 1957. – 187 с..

³ Бенниет Х.Х. Основы охраны почв. – М.: Иностранная литература, 1958. – 232 с.

зяйственные работы, производственные издержки. Для каждого почвенного типа пахотных земель рассчитывают чистый доход как разность между стоимостью валовой продукции и издержками производства на единицу площади. Самый высокий чистый доход принимается за 100 баллов и сравнивается с тем, который получен на других землях. Таким способом оценивают пашни, луга земли, занятые лесом, а затем через чистый доход переводят в пашню. Оценка всех земель определяется средневзвешенным баллом, который является основой для землепользования и землеустройства в различных штатах. В общей стоимости недвижимости стоимость земли составляет 30–40 %.

В настоящее время средняя норма исчисления оценочной стоимости составляет 30–40 % от рыночной стоимости. В этом случае полная рыночная стоимость 1 Га земли достигает 50–55 тыс. дол. Различия в оценочной стоимости и в цене на землю существуют между отдельными регионами страны, между городами и их пригородами и отражают их различную общественную полезность или потребительную стоимость. Если среднюю стоимость 1 Га территории в США принять за 1, то в северо-восточном районе страны (Новая Англия) она равна 2,04, в среднеатлантических штатах (Нью-Йорк, Нью-Джерси и Пенсильвания) – 2,47, в штатах северо-восточного центра – 1,87, в штатах северо-западного центра – 0,94, в штатах тихоокеанского побережья (Калифорния, Флорида) – 1,32⁴.

Высокая степень децентрализации и местной правовой автономии в США определила принятие федерального общенационального земельного законодательства. Оно впервые было представлено в Сенат в 1970 г. Напомним,

⁴ Румянцев Ф.П. Оценка земли: учебное пособие / Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин. – Нижний Новгород, 2003. – С. 10–12.

что общепринятой местной формой законодательного регулирования использования городской земли является зонирование, введенное в Лос-Анджелесе в 1909 г. Законодательный статус оно получило в Нью-Йорке в 1916 г. В 1924 г. были подготовлены законодательные стандарты для штатов и местных общин. В настоящее время они распространяются на 98 % городов с населением свыше 10 тыс. чел. Однако есть единичные исключения, например, г. Хьюстон, штат Техас, где характер использования земли определяют контракты между частными землевладельцами.

Большим своеобразием отличается метод оценки земли в Канаде. Ответственным за оценку органом является Служба инвентаризации земель. Служащие исследуют земли Канады по программе, единой для всей страны, которая включает четыре типа оценки земель: для сельского хозяйства, лесного хозяйства, для рекреационных целей и воспроизводства фауны.

Главной задачей программы является предоставление в распоряжение федеральных и провинциальных органов точных и полных данных о потенциальной продуктивности земельных ресурсов страны. Вначале учитываются природные особенности местности по измененному методу Стори. Принимаются во внимание три основных показателя: почвенный профиль (оценивается по механическому составу, структуре, естественному плодородию, а также по степени солонцеватости, каменистости, эродированности), рельеф, климатические условия.

Наилучшие условия по всем показателям принимаются за 100 баллов. По этим признакам почвы разделены на семь классов (оценка в баллах и процентах): превосходные почвы – 76–100; очень хорошие – 70–75; хорошие – 61–69; умеренно хорошие – 50–60;

средние – 48–50; бедные – 32–47; очень бедные – 31 и меньше. В основу экономической оценки положена потенциальная возможность четверти секций земли в переводе на производство пшеницы. Секция – учетная единица земельной площади, равная 640 акрам. Все земли разделены на пять классов по количеству товарной пшеницы, получаемой с четверти секций земли (таблица). На этой основе определяется стоимость оценки 1 Га земли.

В Англии применяются два метода оценки: на основе потенциальной и на основе фактической продуктивности почв. При оценке земли по первому методу внимание обращается на причины, влияющие на плодородие: климат, географическое положение, рельеф местности, глубина и состав почвы, мощность гумусового горизонта и др. При этом методе мерой оценки может служить группировка земель по трем категориям.

Категория 1. Высокопродуктивные земли, местоположение ровное или возвышенное, земля имеет благоприятную перспективу. Почва глубокая, имеет рыхлое сложение. К данной категории обычно принадлежат суглинки, а также торфянистые, песчаные, иловатые и глинистые почвы.

Категория 2. Земли среднего качества. Местоположение высокое, слишком крутое или имеет неблагоприятную перспективу: почвы мягкие и недостаточно дренированные. Эта категория включает тяжелые глины и тяжелые пески.

Категория 3. Земли с низкой продуктивностью из-за чрезвычайно сильного влияния одного или нескольких факторов местоположения или свойств почв.

Основным показателем, характеризующим количество почв по системе оценок, применяемым в Англии, является механический состав.

Второй метод обычно является способом оценки по урожайности сельскохозяйственных культур. Учитывается, что оценка одной какой-то культуры может не соответствовать относительной оценке земли по другим культурам. Такое несоответствие может быть несколько скорректировано путем сравнения урожаев нескольких культур. Обращается также внимание на способы ведения хозяйства.

Изложенные выше основные модели механизмов образования цен на земли в зарубежных странах позволяют сделать следующие основные выводы:

– основным фактором, в наибольшей степени определяющим цену земли, является доступность участков территории к центрам культуры, быто-

Классы земель и их продуктивность

Классы земель	Количество товарной продукции с четверти секции земли, бушелей
1	350
2	350–475
3	476–720
4	720–900
5	900

вого тяготения, местам приложения труда (она во многом зависит от уровня развития и качества транспортной сети);

– в практике землепользования в зарубежных странах рыночная цена на землю в значительной степени формируется под влиянием спроса и предложения.

– цены на землю часто растут быстрее, чем общий уровень цен на другие товары.

Все рассмотренные подходы к оценке земель не исключают, а дополняют друг друга. Они отражают процесс усложнения экономической оценки земельных ресурсов как явления экономической жизни и различные уровни его теоретического и прикладного анализа.