**РЯЗАНСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХйЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ**

**им. П.А.КОСТЫЧЕВА**

*На правах рукописи*

**Сафронова Наталья Александровна**

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ЕЕ ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ В УСЛОВИЯХ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 -**

*и і*

**экономика и управление народным хозяйством ( сельское хозяйство)**

**Научные руководители: доц., к.э.н. Козлов А.А. прбф., д.э.н. Тушканов М.П.**

\*)

**Рязань 1997**

**Введение**

**Глава 1. Теоретические основы экономической оцен­ки эемли**

1. **Особенности земли как средства производства в сельском хозяйстве**
2. **Бонитировка почв и ее место в системе оцен­ки эемли**
3. **Принципы проведения и показатели экономичес­кой оценки земли**

**Глава 2. Анализ использования сельскохозяйствен­ных угодий Рязанской области**

1. **АгропроизЕодственные группы** ПОЧЕ **и их при­родная характеристика**
2. **Влияние качества почв на результативные по­казатели использования пахотных угодий сельско­хозяйственных коммерческих организаций.**
3. **Оценка природных кормовых угодий в зависи­мости от агропроизводственных групп почв**

**Глава 3. Практическое применение материалов эко­номической оценки земли**

* 1. **Обоснование способа расчета залоговой цены земли**
  2. **Эффективность возделывания сельскохозяйс­твенных культур в'зависимости от местоположения земельных участков**
  3. **Определение нормативной цены веши с ис­пользованием метода линейного программирования**
  4. **Статистические методы изучения устойчивости урожайности сельскохозяйственных культур во вре­мени как фактора надежности получения дохода**

**Еыводы и предложения**

**Список использованной литературы Приложения**





**Переход к рыночной экономике** е **России СЕяган с коренным пре­образованием земельных отношений. Необходимость дальнейшего их ре­формирования, образование рынка земли, развитие аренды, залоговых операций, потребность в совершенствовании налогообложения усилива­ют актуальность вопросов, связанных со стоимостной оценкой земли.**

**C:\Users\Pavel\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.867\media\image3.jpegБ нашей стране накоплен большой опыт исследований вопросов оценки земельных ресурсов (работы В.В. Докучаева, Е.С. Карнаухо-** еой, **Д.И. Гнатковича, С.Г. Струмилина, С.Д. Черемушкина, ЇЇ.Ф. Ее- деничева, А.Я. Борука и др.).**

**В принятых нормативных актах (законы "О земельной реформе" 1990 г. ; "О плате за землю" 1991 г. ; "О залоге" 1992 г. ; Указы Президента РФ N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в РоссшГот 27.11.93 г.; N 293 " 0 до­полнительных мерах по развитию ипотечного кредитования" от 28.02.96 г.; N 337 " 0 реализации конституционных прав граждан на землю" от 7.03.96 г. и др.) сделана попытка регулирования в вопросах купли- продажи, налогообложения, денежной оценки земли и т.п.**



**Вместе с тем, на наш взгляд, отдельные вопросы экономической оценки земли остаются недостаточно изученными или в новых условиях хозяйствования должны рассматриваться по-новому.**

І

**Целью диссертационной работы явилось исследование теоретичес­ких и практических вопросов экономической оценки земли сельскохо­зяйственных коммерческих организаций Рязанской области.**

**В ходе исследования были поставлены следующие задачи:**

* **проведение анализа-существующих методик оценки земли, выбор критерия проведения такой оценки;**
* **определение зависимости результатов деятельности сельскохо­зяйственных коммерческих организаций от качества их земель;**
* **проведение денежной оценки земли как предмета залога;**
* разработка **рекомендаций по применению результатов оценки' земли в сельскохозяйственном производстве.**

\

**В качестве объекта исследований были выбраны крупные сельоко-хозяйственные коммерческие организации области - ТОО, АО, сельско­хозяйственные кооперативы, колхозы и т.д.**

**Исходной информацией проводимых исследований послужили данные годовых отчетов сельскохозяйственных коммерческих организаций об­ласти, областного и районных комитетов по статистике за 1985... 1995 гг,, годовые отчеты областного Управления сельского хозяйства и продовольствия, материалы Центра по гидрометеорологии и монито­рингу окружающей среды за 1975..Л995 гг., данные Рязанского фили­ала проектного института "Центргипрозем", результаты, опубликован­ные другими исследователями.**

**В диссертационной работе применялись монографический, абс­трактно- логический, расчетно-конструктивный, статистико-экономи­**

**ческий, экспертный, экономике-математический и др. методы исследо­вания.**

**Научная новизна представленной работы состоит в следующем:**

* **получили дальнейшее развитие теоретические вопросы по эко­номической (денежной) оценке земли;**
* **проведена агропроизводственная группировка почв области на основании сходства основных свойств почвенных видов и разновиднос­тей;**
* **выявлена зависимость результатов производственной деятель­ности сельскохозяйственных коммерческих организации области от свойств земельных участков;**
* **проведена денежная оценка земли в типичных по почвенным и экономическим условиям хозяйствах;**
* **разработана экономико-математическая модель для обоснования нормативной цены земли, сформулированы цели и обоснован критерий оценки;**
* **при помощи методой статистики (дисперсионного анализа) прове­дена оценка устойчивости (колеблемости) урожайности сельскохозяйс­твенных культур как одного из факторов надежности получения дохо­дов в сельском хозяйстве.**

**Практическая значимость работы состоит в том, что содержащиеся в ней методические подходы,** вне**оды и практические рекомендации позволяют рассчитать нормативную цену земельного участка для целей его залога.**

**Основные положения работы докладывались и обсуждались на научных конференциях РГСХА в 1995, 1996 и 1997 гг.**

**По результатам работы опубликовано 5 статей. •**

**Диссертация состоит из введения, трех глав, выводов и предложе­ний, списка литературы С S07 наименований) и приложений (16).**

Работа изложена на 128 страницах машинописного текста, содержит *2* рисунка и 25 таблиц. Общий объем работы с приложениями - 183 страницы.

**ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

1. **Необходимость дальнейшего реформирования сельского хозяйс­тва и, в частности, развитие залоговых операций с землей (ипотеки) усиливают актуальность вопросов, связанных с денежной оценкой зем­ли. Основными нормативными актами, регулирующими соответствующую область отношений, являются законы РФ м0 земельной реформе", "О плате за землю", "О залоге", Указ Президента N 293 "О дополни­тельных мерах по развитию ипотечного кредитования", Постановление N 319 "О порядке определения нормативной цены земли".**

**Однако, отдельные вопросы экономической оценки земли остаются не достаточно изученными или не могут быть эффективно реализованы в новых условиях хозяйствования, а потому должны рассматриваться по-новому.**

1. **В соответствии с применяющейся методикой оценки земли ос­новным показателем, наиболее полно характеризующим качества земель с точки зрения их плодородия, продуктивности и доходности, принима­ется дифференциальная рента, т.е. дополнительный доход с земель относительно лучшего плодородия и местоположения.**

**Главными недостатками дифференциального дохода (ренты) как показателя оценки земли, на наш взгляд, являются следующие:**

* **невозможность определения стоимости худших земель, при ис­пользовании которых дифференциальная рента не возникает;**
* **трудности при ее исчислении (разделение на ренту I и II рода, взятие за основу худших или средних условий производства и т.д:);**
* **сложности в определении местоположения рынка (в.узком**

**смысле - пункта, откуда снабжается сельскохозяйственная организация и куда доставляется произведенная продукция). С отменой в 19S4 г. обязательных поставок сельскохозяйственной продукции государству границы рынка могут "включать в себя территорию целого региона или республики. ".**

1. **В результате исследования теоретических положений показаны достоинства и недостатки существующих методических подходов к оп­ределению экономической и, в том числе, денежной оценки земли.**

**В условиях рынка и частной собственности на зет наиболее приемлемой представляется методика определения стоимости земли, в том числе и для ее залога, на основе объективного ("нормального") размера чистого дохода с единицы земельной площади, получаемого в нормальных (типичных) условиях сельскохозяйственного производства, а также банковского процента.**

1. **На основании близости основных агрогенетических показате­лей, уровня плодородия и характера сельскохозяйственного использо­вания 85 почвенных разновидностей области объединены в 11 агропро- изводетеєиных групп.Проведенный методом статистических группировок анализ позволил выявить степень влияния качества почв на эффектив­ность использования пашни и природных кормовых угодий.**
2. **Показано, что основным способом извлечения дохода из земли в сельском хозяйстве области остается ее производственное исполь­зование. По совокупности почвенно-климатических и основных эконо­мических условий, влияющих на доходность производства, вся терри­тория области может быть разделена на 12 природно-экономических районов. Цель оценки - выявление эталонных хозяйств, типичных по почвенным и экономическим условиям, и установление по этим хозяйс­твам необходимых нормативов урожайности, затрат и доходности.**
3. **Рассчитан чистый доход от производственного использования земли в существующих условиях, а также (в результате решения зада­чи линейного программирования) нормативный чистый доход при усло­вии оптимального использования ресурсов в эталонных хозяйствах.**
4. **Сельское хозяйство сильнее других отраслей зависит от условий погоды, таких как зэоуха, ураганы, град и т.д. Эта зависи­мость должна быть учтена при оценке вложений в недвижимость (зем­лю) . " .**

**Оценка надежности инвестиций в сельское хозяйство может быть**

**осуществлена при помощи методов статистики (дисперсионного анали­за).**

C:\Users\Pavel\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.867\media\image49.jpegДля широкого внедрения залоговых операций с землей целесо­образно создание информационной земельной службы.