

## МАРКЕТИНГОВЫЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ ОЦЕНИВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**В. В. Россоха**

*Национальный университет «Киево-Могилянская академия»,  
г. Киев, Украина*

*Изложены методические подходы к определению стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Установлено место Украины в рейтинге стран мира по объему экспорта сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки. Предложен рыночный подход к оцениванию сельскохозяйственных угодий.*

В процессе аграрного реформирования в Украине (1991–2015 гг.) 90 % сельскохозяйственных земель разделено на паи. В результате 7 млн граждан Украины получили право на земельные участки. Свыше 6,8 млн чел. (16,2 % населения Украины) приобрели государственные акты (сертификаты) права собственности на земельный участок. Средний размер земельного пая определялся исходя из наличия земельных ресурсов в сельскохозяйственных предприятиях и количества граждан, которые имели право на земельный участок. Наличие земельного пая и сертификата на него дает право владения, распоряжения, использования и наследования земельного участка без возможности отчуждения, т. е. свободной продажи кому-либо, изменения целевого назначения, внесения в уставные капиталы хозяйственных товариществ и передачи в залог, наложенного мораторием. Внедрение полноценного рынка сельскохозяйственных земель, что должно было бы стать логическим продолжением аграрной реформы в Украине, постоянно откладывается.

Согласно национальному законодательству под мораторий попадают сельскохозяйственные угодья государственной и коммунальной собственности (10,5 млн га), а также земельные паи граждан (27,7 млн га). Мораторий на операции покупки-продажи этих земель действует до вступления в силу Закона Украины «Об обращении земель сельскохозяйственного назначения», но не ранее января 2018 г. Ныне же функционирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в стране осуществляется в форме их аренды, что сопровождается рядом проблем.

Следовательно, несмотря на противостояние в обществе, Украина вплотную подошла к проведению земельной реформы, ориентированной на отмену моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения. Земельная реформа, как составная часть аграрной реформы, внедряется в стране с целью формирования полноценного рыночного уклада национальной экономики, создания условий для развития различных форм хозяйствования, формирования многоукладной экономики, рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.

По предположению разных аналитиков, цена гектара земли при этом начнет резко повышаться, от 1,5 до 6 тыс. долл. США, что основывается на расчете уровня арендной платы 32 долл. США/га в 2015 г. и европейского соотношения между ее величиной и ценой земли. Исходя из нормативной оценки земли (31 тыс. грн), цена земли составляет 1–1,23 тыс. долл. США/га. Прогнозируются ежегодные темпы повышения цены земли на 32,5 %, как в постсоциалистических странах (Польша, Румыния, Хорватия, Эстония), которые ныне являются членами ЕС. Исходя из этого, к 2025 г. цена земли в Украине увеличится до 2,3 тыс. долл. при ограниченном и 4,8 тыс. долл. США при неограниченном доступе иностранцев к покупке земли. Кое-кто безосновательно предсказывает, что стоимость украинской земли после открытия рынка составит около 2 тыс. долл., а к 2025 г. возрастет до 5 тыс. долл. США/га, а собственники паев заработают на ее продаже 25 млрд, на аренде – 15 млрд долл. США. При сохра-

нении моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения потери экономики к 2022 г. составят 69 млрд долл. США. И наконец, с открытием рынка земли и ограничением площади землепользования до 200 га цена земли должна быть не ниже ее нормативно-правового оценивания.

Следует отметить, что нормативная оценка земли используется в Украине с 1995 г. вследствие потребности в определении размера земельного налога, арендной платы за использования земельных участков и т. п. В основе расчетов по этой методике – средняя урожайность сельскохозяйственных культур, преимущественно зерновых, и технологические затраты за 1981–1986 гг. Согласно дополнениям к Закону Украины «О плате за землю» денежная оценка земельного участка с 2000 г. индексируется (в 2000 г., например, коэффициент индексации составил 2,07).

Однако цена земли в мире возрастает только после повышения ее продуктивности или изменения внутреннего и внешнего спроса на сельскохозяйственную продукцию с вынужденным изменением структуры производства, которая ведет к росту уровня его доходности. В европейских странах динамические колебания урожайности на 58 % детерминированы погодными условиями и только на 16 % почвенными отличиями.

Относительно технологических затрат, то они не могут быть усредненными на все возможные случаи и в расчете на гектар посевов при производстве зерна зависят от множества факторов. В небольших хозяйствах размером 5–50 га (без кооперативов по использованию техники) технологические затраты в 1,5–5 раз выше, чем в предприятиях размером 1–3 тыс. га пашни. Даже если малые фермеры объединятся в кооперативы по использованию техники, то разница в расходах по сравнению с большими предприятиями будет достигать 1,2–1,5 раза. Помимо этого у небольших предприятий чаще возникают проблемы с рынками сбыта выращенной продукции, поэтому у них ниже реализационная цена на продукцию одинакового качества с большими предприятиями.

Следовательно, уровень урожайности на разных типах почв (минимум влияния в странах Европы), размер предприятий и уровень цен на сельскохозяйственную продукцию (в зависимости от площади обрабатываемой земли), расстояние к рынкам сбыта, развитие кооперативов и многое другое образуют множество комбинаций относительно цены каждого предприятия (а не только цены земли). Такая сложность в оценке земли не может быть заменена использованием в целом по Украине каких-то средних показателей урожайности и средних технологических расходов.

Большое разнообразие в показателях технологических расходов при выращивании сельскохозяйственных культур подтолкнуло страны ЕС к решению применить такой показатель, как экономический размер фермы в европейской размерности – ЕЕР-классов. Ферма имеет размер 1 ЕЕР, если ее общий стандартный валовой доход (стоимость продукции за вычетом некоторых переменных расходов) равен 1200 экю (с 1999 г. – евро).

В рамках немецко-украинского проекта «Реформирование системы централизованного и регионального управления в аграрном секторе Украины» немецкая сторона предоставила информацию о размерах предприятий разной специализации относительно принадлежности к ЕЕР по 15 странам-членам ЕС. В 1999/2000 гг. самые большие фермы по производству молока были в Нидерландах – 113,1 ЕЕР, Дании – 100,1 ЕЕР (в среднем по 15 странам ЕС – 45,6 ЕЕР). Фермеры платят налог не от фактического дохода и какой-либо экстенсивной специализации производства (сегодня возделывают подсолнечник, завтра – пшеницу и т. п., как это делают в Украине), а от стандартного размера фермы в ЕЕР-классах.

Стало быть, в небольших фермах, по сравнению с большими и при одинаковой специализации, размер фермы в ЕЕР невысок вследствие больших технологических расходов, поэтому налог в расчете на гектар пашни у них ниже, чем на фермах более высокого экономического размера (урожайность выше, а затраты на гектар ниже). Экономический размер ферм постоянно растет, если фермеры меняют структуру производства на более прибыльную и трудоемкую.

При определении цены земли методика денежной оценки земельного участка в Украине также учитывает параметры, имеющие отношение не к экономической характеристике земли, а к физической: а) стоимость гумуса; 2) стоимость доступных элементов питания, содержащихся в почве; в) стоимость природного биологического потенциала продуктивных земель. То есть это три параметра, которые в странах Европы объясняют 16 % вариации урожайности. Однако на отвоеванных у моря землях Нидерланды и без учета стоимости гумуса в пашне экспортируют в 166 раз больше сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки, чем Украина (таблица).

**Рейтинг стран мира по объемам экспорта сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки, 2013 г.\***

№ п/п	Страна	Приходится на 100 га пашни		Приходится на 100 жителей	
		экспорта продукции, тыс. долл. США	сельских жителей, чел.	пашни, га	экспорта продукции, тыс. долл. США
1	Нидерланды	8463,8	167,3	6,39	541
2	Бельгия	5249,3	29,5	7,62	395
3	Новая Зеландия	3626,8	100,5	13,84	502
4	Швейцария	2183,2	494,3	5,28	115
5	Дания	835,0	29,5	42,92	358
6	Барбадос	822,9	1625,0	4,25	35
7	Германия	694,4	172,0	14,99	104
8	Тринидад и Тобаго	505,7	2606,4	3,49	18
9	Франция	387,5	69,8	30,23	117
10	Испания	266,7	57,2	36,88	98
11	Литва	239,0	43,4	78,38	187
12	Польша	222,1	134,3	29,01	64
13	Латвия	213,3	54,9	60,34	129
14	Эстония	210,2	65,2	48,36	102
15	Финляндия	141,8	39,1	40,85	58
16	Гондурас	134,3	255,1	18,79	25
17	Египет	129,4	1243,1	4,29	6
18	Бруней	128,8	890,9	2,67	3
19	Норвегия	124,7	124,8	15,95	20
20	Грузия	123,1	331,8	14,97	18
21	Шри-Ланка	114,5	755,7	11,21	13
22	Никарагуа	97,4	142,2	30,11	29

Окончание

№ п/п	Страна	Приходится на 100 га пашни		Приходится на 100 жителей	
		экспорта продукции, тыс. долл. США	сельских жителей, чел.	пашни, га	экспорта продукции, тыс. долл. США
23	США	95,4	38,7	48,83	47
24	Беларусь	91,1	39,6	59,95	55
25	Канада	88,6	12,8	144,05	128
26	Папуа Новая Гвинея	83,1	637,1	13,68	11
27	Намибия	74,0	157,5	34,48	26
28	Берег Слоновой Кости	73,5	129,7	34,22	25
29	Армения	70,9	218,2	16,88	12
30	Япония	69,2	210,4	3,57	2
31	Ботсвана	68,3	311,8	12,82	9
32	Соломоновы острова	57,7	441,0	17,84	10
33	<b>Украина</b>	<b>50,8</b>	<b>41,6</b>	<b>74,00</b>	<b>38</b>

\*Источники: режим доступа: <https://www.pressreader.com/ukraine/the-ukrainian-farmer/20170612/283403421737527>.

Даже такая страна, как Тринидад и Тобаго, экспортирует в 10 раз больше сельскохозяйственной продукции в расчете на гектар пашни, Беларусь – в 2 раза, а Папуа Новая Гвинея, Берег Слоновой Кости, Ботсвана и Соломоновы острова – в 1,1–1,5 раза. По показателям экспорта продукции в расчете на 100 га пашни Украина на 93 месте – в числе отсталых стран. Объясняется такое огромное преимущество стран мира по сравнению с Украиной не только технологическими новациями, а в первую очередь иной структурой посевных площадей (в основном это плоды, овощи, фрукты, цветы, семена сельскохозяйственных культур, продукция животноводства и т. п.).

В Украине в структуре аграрного экспорта 72 % занимают зерновые и масличные культуры, жмых и масло подсолнечное. Даже если за счет технологических инноваций уровень урожайности в стране повысится в 1,5 раза, то по показателям экспорта в расчете на гектар пашни мы достигнем уровня Папуа Новой Гвинеи, которая находится на 78 месте в ранге стран экспорта.

В Европе (как и везде в мире) цена земли является производной от результатов фермерской деятельности, а не наоборот. Совершенствуя технологии, внедряя организационные инновации с одновременным изменением структуры производства, фермеры Европы наращивают потенциал своих ферм и тем самым увеличивают эффективность производства, а соответственно – цену земли независимо от типов почв и наличия в них гумуса. Очевидно, что цену земли следует рассчитывать не на основе среднего уровня урожайности зерновых культур и технологических затрат, а с учетом факторов, влияющих на эти показатели, – размеры предприятий и структуры посевов, расстояния к рынкам сбыта, и главное – фактического и перспективного спроса на определенные виды продукции. Важно, какую сельскохозяйственную продукцию наиболее выгодно выращивать на отдельных земельных площадях с учетом экологических ограничений. Тем более, что на землях, дающих низкий урожай зерновых, урожайность других культур (например, овощей) может быть очень высокой.

На основании данных таблицы, сложно предположить, что цена земли в Украине может быть на уровне европейских стран. Ведь только по показателю экспорта сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки страны Европы превосходят Украину в десятки, а то и в сотни раз. Учитывая это и действующие цены на землю в европейских странах, цена земли в Украине составит в среднем 1,6–1,8 тыс. долл. США/га. Однако если сопоставить с ценой земли (60 тыс. долл. США/га) и объемами экспорта в Нидерландах, то цена земли в Украине будет равняться 360 долл. США/га. Отметим, что в ЕС цена земли – результативный показатель эффективности производства фермерских хозяйств при разных экономических размерах в ЕЕР-классах. Без оценки отечественных предприятий в соответствии с размерами, специализацией производства на богаре или на орошении, с учетом возможности занять нишу на мировом рынке, что станет гарантией получения максимальных прибылей, – варианты улучшения земельных отношений не просматриваются.

В Украине наметилось направление, ведущее к росту цены земли или ее потери: выращивание интенсивных культур. Многие крестьянские хозяйства на небольших площадях (0,5–0,75 га) начали производить сельскохозяйственную продукцию, которая обеспечивает в 40 раз выше поступления от ее реализации по сравнению с зерновыми культурами (например, чеснок). Но вместо того, чтобы развивать это направление отечественными предпринимателями, чиновники отдают его на откуп иностранцам.

Международная компания *Phoenix Commodities DMC* планирует вывести Украину на мировой уровень по производству чеснока с расширением намерений (планов) – выращивать помидоры и малину в Херсонской области. Речь идет о том, чтобы освоить наш рынок без украинских крестьян и вывозить прибыли за границу. Китайцы, например, только благодаря экспорту чеснока обеспечивают 3–4 % всех поступлений от внешнеэкономической деятельности. Безусловно, выращивание высокомаржинальных культур увеличивает цену земли, однако вывоз прибыли иностранцами снижает ее уровень. То есть если иностранцы полностью изменят структуру сельскохозяйственного производства на более доходную с гарантированными рынками сбыта, то цена украинской земли может быть намного выше, по сравнению с Нидерландами. Но при таком развитии событий украинцы лишаются работы и перспектив на будущее.

Относительно арендной платы, которая колеблется в пределах 1–3 % стоимости земли, то ее повышение имеет предел. В ответ на повышение владельцем земли арендной платы в диапазоне ограничений арендатор может улучшить технологию производства или изменить структуру производства. Безосновательное повышение арендной платы снижает предложение производственного капитала, способствует его перетеканию в другие сферы хозяйственной деятельности. С учетом этого в Европе существует четкая зависимость показателей карт доходов фермерских семей и показателей карт средневзвешенных арендных ставок за один гектар. Сложно определить, что первично и что вторично – цена земли или размер арендной платы за нее. В производственном цикле наряду с повышением культуры производства, эколого-экономической адаптацией территорий к производству наиболее прибыльных культур, ростом концентрации производства, развитием рыночной инфраструктуры возрастают фермерские доходы, а отсюда – повышение цены земли и арендной платы.

Однако цена земли в странах мира повышалась одновременно с увеличением уровня внутреннего потребления пищевых продуктов, объемов экспорта сельхозпродукции и изменением ее структуры. С помощью формулы цены земли (капитали-

зации земельной ренты)  $SV_s = (Q - Q/R) / P$  определим объем экспорта, при котором она достигнет желаемой в Украине величины 2 тыс. долл. США/га:

$$Q = (SV_s P / 100) / (R - 1) / R,$$

где  $S$  – площадь пашни в Украине ( $S = 33$  млн га);  $V_s$  – цена 1 га пашни ( $V_s = 2$  тыс. долл. США);  $R$  – коэффициент рентабельности производства в сельскохозяйственных предприятиях (в среднем за 2013–2016 гг.  $R = 1,22$ );  $P$  – годовая кредитная ставка ( $P = 10$ );  $SV_s$  – общая стоимость пашни;  $(Q - Q/R)$  – прибыль сельскохозяйственных товаропроизводителей, млрд долл. США.

Отсюда:  $Q = (33 \times 2 \times 10) : (1,22 - 1) : 1,22 = 36,6$  млрд долл. США.

Внутреннее продовольственное потребление составляет 400 млрд грн (16 млрд долл. США). Следовательно, для повышения цены земли до 2 тыс. долл. США/га экспорт продовольствия должен быть  $36,6 - 16 = 20,6$  млрд долл. США. Но это при условии, что годовая кредитная ставка составит 10 %. Если она будет даже 15 или 20 % ( $Q_1 = 54,9$   $Q_2 = 73,2$  млрд долл. США), то экспорт нужно увеличить в соответствии – до 38,9 и 57,2 млрд долл. США.

При современной зерновой специализации достичь таких показателей во внешнеэкономической деятельности невозможно. Или же таким образом стабилизировать объемы производства в соответствии со спросом и ценой реализации, а также гармонизировать взаимоотношения между участниками интегрированного производства, чтобы размеры процентных ставок за пользование кредитами были ниже 10 % (желательно 2–3 % как в европейских странах).

Следовательно, при нынешнем в Украине спросе на сельскохозяйственную продукцию и продукты ее переработки (уровень потребления + экспорт) и 20 % годовой кредитной ставке цена земли будет составлять не более 0,9 тыс. долл. США/га. Очевидно, на макроуровне цену земли следует определять по уровню кредитной ставки и рациональному уровню рентабельности производства. При этом все участники интегрированного производства конкретного вида продукции должны иметь одинаковый уровень рентабельности (относительно собственных технологических затрат), который необходимо обосновать и установить как нормативную величину.