

«Сейфуллин окулары – 12: Ғылым жолындағы жастар-болашақтың инновациялық әлеуеті» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-12: Молодежь в науке - инновационный потенциал будущего" . – 2016. – Т.1, ч.2 – С.382-383

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Молдахметов А.

Экономическая оценка земли — это определение сравнительной ценности земли как средства производства в сельском хозяйстве в зависимости от ее естественного и искусственного плодородия, различий природно-климатических условий данного района и расположения земельных участков. [1]

Существует три подхода при экономической оценке земли:

Сравнительный подход. При данном подходе оцениваются земли как товар. При этом не имеет значения, выставляется ли объект на рынке. Этот подход учитывает совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, имеющих на дату оценки.

Доходный подход рассматривает земельный участок как фактор производства, который вносит вклад в создание доходов. Он отражает позиции вероятного покупателя и определяет целевую направленность использования земельного участка.

Затратный подход отражает стоимость земли с позиции понесенных затрат на создание объекта недвижимости и оценивает земельный участок как результат труда. Он заключается в точном учете всех издержек, связанных с улучшениями на земельных участках.[2]

На сегодняшний день экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения, проводимая государством представлена лишь в виде кадастровой оценки в рамках затратного подхода, которая не отражает рыночную стоимость в сегодняшних реалиях. Кадастровая стоимость является заниженной по отношению к рыночной стоимости, поэтому мы можем получить действия спекулятивного характера, некоторые люди могут приватизировать земли по кадастровой стоимости, а потом продавать по завышенным ценам, получая прибыль, не внося коренных улучшений в земли сельскохозяйственного назначения.

Поэтому необходимы небольшие изменения для экономической оценки сельхозугодий, предлагается использовать доходный подход, который бы мог дать реальную стоимость этих земель с учетом всех факторов влияющих на экономическую оценку сельхозугодий.

В основе доходного подхода лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем.

Основными факторами, влияющими на величину стоимости, и учитываемыми в рамках доходного подхода являются:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.[3]

Доходный подход осуществляется двумя методами: методом дисконтирования денежных потоков и капитализации доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП). В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Используется при наличии данных для прогноза.

Метод капитализации доходов. В стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период. Может использоваться при условии стабильности доходов, а также для экспресс-оценки крупных объектов с множеством договоров аренды.

Наилучшим методом для проведения оценки в данном случае будет метод дисконтированных денежных потоков (ДДП), потому что доходы от реализации земель могут различаться из года в год. Формула расчета экономической оценки земли доходным подходом указана в Таблице 1.

Таблица 1. Формула расчета экономической оценки земли доходным подходом

Показатель	1-й год	2-й год	3-й год	Пост прогнозный период
Денежный поток, CF_1	CF_1	CF_2	CF_3	CF_{term}
Стоимость на конец прогнозного периода, рассчитанная по модели Гордона	–	–	–	$FV_{term} = CF_{term}/R-G$
Коэффициент текущей стоимости, DF	$DF_1 = 1/(1+R)^1$	$DF_2 = 1/(1+R)^2$	$DF_3 = 1/(1+R)^3$	$DF_{term} = 1/(1+R)^3$
Текущая стоимость денежных потоков и реверсии, PV	$PV_1 = CF_1*DF_1$	$PV_2 = CF_2*DF_2$	$PV_3 = CF_3*DF_3$	$PV_{term} = CF_{term}*DF_{term}$
Стоимость земли, V	$V = PV_1+PV_2+PV_3+PV_{term}$			

где:

R - ставка дисконтирования,

G–долгосрочные (условно постоянные) темпы роста денежного потока в остаточном периоде. [4]

Таким образом, применяя доходный подход в экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения, становится возможным учет всех факторов, влияющих на стоимость земли. Кроме того, использование доходного подхода является приоритетным направлением в экономической оценке земли сельскохозяйственного назначения, так как дает реальную стоимость земли - главного богатства нашей страны. В настоящее время в Республике Казахстан действует новый земельный кодекс, позволяющий продажу в частные руки земель сельскохозяйственного назначения, то есть для того, чтобы добиться передачи земли по справедливой оценке, - необходимо сочетание различных подходов, а особенно применение дисконтирования денежных потоков и метода капитализации.

Список литературы

1. «Методические основы организации экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения», автор: Елфимова Ю.М. Ставропольский государственный аграрный университет, г. Ставрополь
2. «Проблемы формирования механизма частного землевладения в Казахстане» Темирбекова А. Б. к.э.н., доцент Казахского экономического университета им. Т. Рыскулова, г. Алматы
3. AMARTYA SEN, «The Discipline of Economics» // *Economica*, Volume 75, Issue 300, pages 617–628, November 2008
4. <http://edu.dvgups.ru/>

Научный руководитель: Г. К. Утарбаева