

## СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ НАУКИ

*Бараханова Любовь Александровна*

преподаватель

ГБОУ СПО «Техникум сервиса и туризма № 29»

г. Москва

### МЕТОДОЛОГИЯ И МЕТОДИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

***Аннотация:** в статье рассматриваются вопросы экономической оценки сельскохозяйственных земель. Описываются методы оценки. Раскрываются методологические подходы к процессу ценообразования земли. Делается акцент на недоработанности законодательства в сфере налогового обложения сельскохозяйственных земель с учетом получаемой с них ренты для стимулирования рационального использования земли.*

***Ключевые слова:** оценка земли, сельскохозяйственные угодья, экономическая оценка, методология оценки земли, методы оценки земли.*

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий проводится одновременно на всей территории РФ по единой методике сверху вниз по схеме: субъект РФ – административный район – землепользование юридического или физического лица.

Результаты межрегиональной оценки служат нормативной базой для оценки районов, а административных районов – для землепользователей юридических и физических лиц. Определение нормативной цены участка отдельных видов угодий проводится следующими способами:

- 1 – метод определения цены по ставке без учета плодородия почвы.
- 2 – метод оценки земли по ставке с учетом естественного плодородия почв.
- 3 – метод оценки осуществляется по тарифу за 1 балл бонитета по категориям зональных почв.

Все способы определения ставки земельного налога, который в свою очередь очень слабо учитывает ренту, либо вовсе ее не учитывает, не стимулирует рациональное использование земли и всего, что на ней имеется.

В связи с этим оценка земли носит во многом условный характер.

Подход к моделированию ценообразования на земли основывается на классической теории цены земли как капитализированной земельной ренты.

Методологические установки представлены следующим образом.

1. В сельском хозяйстве, как и в добывающих полезные ископаемые отраслях, имеется дифференциация в условиях производства.

Особенность этой дифференциации в том, что она носит фиксированный характер.

Разностный предельный прибавочный продукт, созданный в процессе труда на лучших и средних участках земли, образует материальную основу дифференциальной ренты.

2. Общественно необходимыми затратами признаются нормальные затраты со средним уровнем умелости и интенсивности труда на относительно худших участках, что вытекает из необходимости обеспечить бесперебойный процесс воспроизводства сельхозпродукции, в количествах, удовлетворяющих общественный спрос на нее.

3. По своей структуре разностный прибавочный продукт в зависимости от факторов, влияющих на его производство, делится на:

– избыточный продукт первого рода – в результате различия в естественном плодородии;

– избыточный продукт второго рода – в результате различной производительности инвестиций (равных по величине) в процессе интенсификации;

– избыточный продукт третьего рода – возникающий в результате различного уровня хозяйствования на данных участках.

Три рода разностного продукта служат материальной основой дифференциальной ренты I, II и III рода.

4. Условием образования такого дохода (доходов) служат равные затраты капитала в равновеликие по площади участки, но разные по плодородию почвы.

5. Выявление зависимости величин дифференции I и II обеспечивается с помощью корреляционного метода с применением способа наименьших квадратов.

Этот метод позволяет разграничить проявление дифференциальной ренты I и II при различных комбинациях в оценке плодородия земель, дополнительных капиталовложений и уровня хозяйствования. При этом мы рассматриваем дифференциальную ренту в качестве избытка над оптимальной величиной чистого дохода.

Сущность данного способа в приложении к поставленной задачи заключается в том, что на основе анализа сложности и изменчивости факторов, ведущих к образованию различных форм дифренты, выявляется их влияние на доходность предприятий.

### ***Список литературы***

1. Авадшева С.Б. Розанова Н.М. Теория организации отраслевых рынков. М.: Магистр, 1998. – 320с.
2. Адрианов В.Д. «Новые индустриальные страны» в мировом капиталистическом хозяйстве. М.: Международные отношения, 1989. – 184 с.
3. Алмазов О.А. Золото и валюта. М.: Кооператив «Прасковья», 1995. – 192 с.
4. Аникин А.В. Путь исканий: социально-экономические идеи в России до марксизма. М.: Политиздат, 1990. – 415 с.
5. Аникин А.В. Юность науки. Жизнь и идеи мыслителей экономистов до Маркса. М.: Политиздат, 1985. – 367 с.
6. Аткинсон Э.Б. Стиглиц Д.Э. Лекции по экономической теории государственного сектора. М.: Аспект пресс, 1995. – 832 с.
7. Аукуционек С.П. Теория перехода к рынку. М.: SvR-Аргус, 1995. – 104 с.
8. Афанасьев В.С. Буржуазная экономическая мысль 30-90 годов XX века. М.: Экономика, 1986. – 351 с.
9. Афанасьев В.С. Этапы развития буржуазной политической экономии. М.: Экономика, 1985. – 344с.
10. Ахизер А.С. Как «открыть» закрытое общество. М.: Магистр, 1997. – 40 с.

11. Багатурия Г.А., Выгодский В.С. Экономическое наследие К. Маркса. История, содержание, методология. М.: Мысль, 1976. – 325 с.
12. Барышников М.Н. История делового мира России. М.: Аспект Пресс, 1994. – 224 с.
13. Белых А.А. История советских экономико-математических исследований. 1917 – начало 60-х годов. Л.: ЛГУ, 1999. – 144 с.
14. Березин И. Краткая история экономического развития. М.: Русская деловая литература, 1999 – 288с.
15. Берзон Н.Ш., Буянова Е.А., Кожевников М.А., Галенко А.В. Фондовый рынок. М.: Вита-пресс, 1990. – 400 с.
16. Богданов А.А. «Тектология. Всеобщая организационная наука». М.: Экономика, 1,2 Т. 1989. – 304, 351 с.
17. Бокарев Ю.П. Социалистическая промышленность и мелкое крестьянское хозяйство СССР в 20-е годы. М.: Наука, 1989. – 312 с.
18. Болотин Б.М., Шейнис В.Л. Экономика развивающихся стран в цифрах. М.: Наука, 1988. – 616 с.
19. Бондаренко Е.Л. Экономическое учение марксизма («Капитал» К. Маркса). М.: МГУ, 1991. –136с
20. Борисов Е.Ф. Основы экономической теории. М.: Высш. шк., 2000. – 240 с.
21. Борисов Е.Ф., Волков Ф.М. Основы экономической теории. М.: Высш. шк., 1994. – 224 с.
22. Новикова З.Т. О Методологии и методике экономической оценки земли. Режим доступа: <http://xreferat.ru/113/8752-1-o-metodologii-i-metodike-ekonomicheskoiy-ocenki-zemli.html>