

Вторая группа факторов (спроса и обмена) определяет возможность и условия реализации сельскохозяйственной продукции. При этом очень важно учитывать, во-первых, трудности, с которыми сталкивается сельский товаропроизводитель при реализации продукции; во-вторых, разрушительное влияние диспаритета цен.

Третья группа факторов раскрывает условия взаимодействия предприятий с государством. Речь идет о совершенствовании налоговой, кредитной и финансовой политики государства, направленной на стимулирование аграрного производства и укрепление социальной базы села. Наряду с этим важное значение имеет политическая стабильность в обществе, защита экономики от криминализации, тесная увязка политических и экономических задач.

Таким образом, проблема роста эффективности аграрной экономики требует использования факторов, связанных как с развитием производительных сил, так и совершенствованием экономических отношений. В связи с этим необходимо знать, каковы ныне условия экономической устойчивости того или иного сельскохозяйственного предприятия. Для этого оно, во-первых, должно наращивать производство сельскохозяйственной продукции преимущественно интенсивным путем; во-вторых, добиваться более выгодных условий реализации продукции, получения кредита и необходимых для ведения расширенного воспроизводства средств производства.

## **ПРИМЕНЕНИЕ ДВОЙСТВЕННЫХ ОЦЕНОК ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ**

*В.М. Мальцевич*

*Филиал УО «Белорусский государственный  
экономический университет» в г. Пинске*

Земельные отношения представляют собой специфическую сферу экономических отношений общества, возникающие между отдельными людьми по поводу владения, пользования и распоряжения землей. Это весьма сложная многоаспектная проблема, включающая в себя большой круг вопросов: формы собственности и предпринимательской деятельности на земле, рынок земли, аренду и залог земли, ренту, земельный налог, управление земельными ресурсами и т.д. Все вышеизложенные составляющие механизма земельных отношений теснейшим образом связаны с проблемой определения стоимости земли. Однозначно, что идеальным вариантом ее определения, позволяющим максимально приблизить цену земли к ее истинной стоимости, является наличие земельного рынка со всеми присущими ему атрибутами.

Мировой опыт свидетельствует, что основным методом оценки земли является метод сравнения продаж. В соответствии с этим методом оценщик собирает информацию о совершенных сделках с землей в данной местности, предполагая при этом, что цены на близлежащие участки должны быть примерно одинаковыми. При сборе такого рода информации необходимо также оценивать, на-

сколько типичными были условия сделки, чтобы исключить те из них, которые были совершены в экстраординарных условиях.

Однако на данном этапе развития отечественной экономики приходится констатировать, что в Республике Беларусь земельный рынок еще не сформировался. В то же время, учитывая многолетнее тяжелое финансовое положение аграрных товаропроизводителей, потребность в залоговых операциях в сельскохозяйственном производстве уже давно назрела.

Анализируя существующие подходы к определению стоимости земли, трудно заметить, что доминирующей является точка зрения о зависимости цены единицы земельной площади от принадлежности ее к той или иной группе почв с учетом местоположения и климатических условий. Полагаем, что такой подход к определению стоимости земли не безупречен, так как в настоящее время на нее влияют не столько агроклиматические, сколько экономические условия. Среди них, прежде всего, необходимо выделить структуру производства, техническую оснащенность, близость рынков сбыта и переработки, наличие квалифицированной рабочей силы и многие другие факторы, которые для каждого сельскохозяйственного предприятия являются индивидуальными. Следовательно, и оценку земельных угодий целесообразно производить для сельхозпредприятия, учитывая не отдельные факторы, а весь их перечень. Земля, как и любой природный ресурс, должна получить оценку с учетом ее ограниченности и многовариантности использования. Подтверждением правомерности такого подхода является тот факт, что стоимость одного гектара сельскохозяйственных угодий в странах с развитой рыночной экономикой колеблется в значительно большем диапазоне, чем плодородие почв, выраженное в агрономической оценке.

Таким образом, вышеизложенные положения дают основание утверждать, что, наряду с общей оценкой сельскохозяйственных угодий, необходимо произвести оценку каждого конкретного производителя аграрной продукции. Учитывая то, что механизм ипотечных отношений получит в будущем распространение в Республике Беларусь, инициатива оценки может исходить как от самого сельскохозяйственного предприятия, получающего кредит, так и от банка, производящего залоговые операции.

В этой связи считаем, что одним из вариантов определения стоимости земли является применение методов экономико-математического моделирования, так как они реализуют системный подход и позволяют максимально возможно учесть все факторы, влияющие на отдачу земельных угодий. Механизм оценки сельскохозяйственных угодий в разрезе «пашня – сенокосы – пастбища» можно представить в виде выполнения последовательности следующих действий.

По сельскохозяйственному предприятию, для которого необходимо определить стоимость его земельных угодий, ставится экономико-математическая задача оптимизации и сочетания отраслей сельскохозяйственных предприятий. В качестве критерия оптимальности выбирается максимум прибыли. В результате, наряду с параметрами отраслей, решением задачи предусматривается получение и двойственных оценок.

Двойственные оценки получаем при решении как обычной прямой задачи, так и при решении специальной, двойственной, или транспонированной. Они имеют ту же единицу измерения, что и целевая функция. Ненулевые двойственные оценки имеют ресурсы, которые лимитированы, не избыточны. Нулевые оценки по ресурсам или продуктам свидетельствуют о том, что изменение объема ограничения на единицу не повлияет на значение функционала, так как ресурс по оптимальному плану имеется в избытке, а продукт произведен сверх плана. Ненулевые оценки по ресурсам показывают, насколько увеличится или уменьшится функционал при увеличении или уменьшении ограничения на единицу.

Полученные в ходе решения задачи двойственные оценки по пашне, сенокосам и пастбищам пересчитываются в цену земли по следующей формуле:

$$C_j = \frac{d_j}{r} \cdot 100 \%,$$

где  $C_j$  – стоимость одного гектара  $j$ -го вида сельскохозяйственных угодий, млн р.;  $d_j$  – двойственная оценка по  $j$ -му виду сельскохозяйственных угодий, млн р.;  $r$  – ставка банковского процента по долгосрочным депозитным вкладам, %.

Вышеизложенная схема была реализована на примере ЗАО «Нива» Шкловского района. Результатом решения экономико-математической модели оптимизации производственной структуры в программе LPX-88 стала искомая оптимальная структура отраслей предприятия и двойственные оценки.

Отношение двойственных оценок в долларовом выражении к ставке среднего банковского процента по долгосрочным валютным вкладам представляет собой стоимость единицы земельных ресурсов того или иного их вида по ЗАО «Нива» Шкловского района (таблица).

**Двойственные оценки и стоимость 1 га пашни, сенокосов и пастбищ в ЗАО «Нива» Шкловского района Могилевской области**

Вид угодий	Двойственная оценка		Цена	
	млн р.	долл.	млн р.	долл.
Пашня	12,017	275,6	85,836	1969
Сенокосы	11,091	254,4	79,221	1817
Пастбища	10,758	246,1	76,638	1758

Таким образом, в период становления земельного рынка предлагаемый механизм оценки сельскохозяйственных угодий позволит осуществить дифференцированный подход к определению стоимости сельскохозяйственных угодий любого предприятия с учетом всего спектра факторов, целенаправленное воздействие которых позволяет данному предприятию получать экономический эффект.