

Интернет-журнал «Науковедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №5 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-5>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/106EVN516.pdf>

Статья опубликована 12.12.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Бадмаев А.Г. Определение земельной ренты посевных площадей в республике Бурятия // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №5 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/106EVN516.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 631.4; 332.3; 504.06

Бадмаев Алдар Геннадьевич

ФГБУН «Байкальский институт природопользования СО РАН», Россия, Улан-Удэ¹

Ведущий инженер

Кандидат географических наук

E-mail: geo.83@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=612509

Определение земельной ренты посевных площадей в республике Бурятия

Аннотация. С переходом России на рыночные отношения отсутствие реальной стоимостной оценки природных ресурсов стало одной из причин продажи природных ресурсов по заниженным ценам, при этом не сопровождающихся инвестициями в развитие соответствующих отраслей и человеческого капитала. В этих условиях весьма актуальной становится задача создания рыночно ориентированной системы оценки природных ресурсов. При решении этой задачи возникают трудности, связанные с отсутствием общепринятой методологии экономической оценки природных ресурсов.

В настоящее время существует несколько подходов к определению стоимостной оценки земель, а также рекомендации по их практическому использованию: рыночный, рентный, нормативный, затратный и др. Наиболее применимы в проведении практических расчетов методики государственной кадастровой оценки земель. В основу этих методик положены оценка стоимости земель различных категорий, как правило, на основе доходности земли по видам использования, спроса и предложения, складывающихся на земельном рынке. Интегрированным показателем оценки земли является получаемая земельная рента. Рентные доходы и процент их капитализации являются исходными данными при определении расчетным путем стоимости земель по видам пользования.

Автором представлены расчёты по определению земельной ренты (валовой доход минус затраты) посевных площадей Республики Бурятия согласно данным официальной статистики по трём категориям: зерновые, картофель (выделенные отдельно от остальных овощей) и овощи.

В статье приведены детальные цифры по рыночной стоимости культур и расходов на семена, горюче-смазочные материалы, удобрения и зарплату. Приводятся таблицы, в которых указаны посевные площади, урожайность и валовой сбор сельскохозяйственных культур в Республике Бурятия в разрезе культур, средняя норма высева каждой культуры и т.д.

¹ 670047, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, д. 8, каб. 26

В итоге работы, выведены цифры, показывающие как положительную, так и отрицательную земельную ренту.

Ключевые слова: земельная рента; урожайность культур; валовой доход; нормативная урожайность; посевные площади; затраты на сельское хозяйство; валовой сбор сельскохозяйственных культур; заработная плата в сельском хозяйстве

Методической основой определения стоимости сельскохозяйственных угодий является капитализация расчетного рентного дохода, получаемого в результате хозяйственного использования. Сельскохозяйственные угодья оцениваются на базе системы показателей, отражающих производительную способность, местоположение и доходность независимо от фактического видового использования под пашню или кормовые угодья. При этом, учитывается зависимость цены почвы от потенциального плодородия на фоне конкретных климатических условий и природных особенностей окружающего ландшафта (т.е. почвенно-экологического индекса) однотипных массивов почв, занимающих наибольший удельный вес в структуре площадей сельхозугодий.

Метод капитализации земельной ренты применяется для расчета оценочной стоимости земельных участков, используемых в качестве основного средства производства в сельском и лесном хозяйстве. **Земельная рента** (или чистый операционный доход – ЧОД) – особый доход, поступающий собственнику земли при распределении общественного продукта [8].

Для определения рыночной стоимости земель выбран метод капитализации земельной ренты. Оценка проводится в несколько этапов:

- 1) Сбор и подготовка исходной нормативной и статистической информации;
- 2) Определение нормативной урожайности по административным районам Республики Бурятия в разрезе основных сельскохозяйственных культур (в государственной статистике Республики Бурятия к таковым отнесены зерновые и зернобобовые культуры, картофель и овощи);
- 3) Определение величины земельной ренты;
- 4) Определение рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Для определения величины земельной ренты применены следующие формулы: **Земельная рента** (ЧОД) = Валовой доход – Затраты (с учётом прибыли) [8]; **Валовой доход** = Цена продажи * Нормативная урожайность [8] (табл. 1).

Для подсчёта валового дохода большую трудность представляет предоставляемая министерством сельского хозяйства РБ и Бурятстатом официальная статистика, в которой отсутствуют данные по посевам кормовых культур, а также обобщены данные по всем овощам. Поскольку посевная площадь, урожайность и валовый сбор продукции растениеводства резко меняются год от года, нами взят средний показатель за последние 5 лет (табл. 1).

Таблица 1
Посевные площади, урожайность и валовой сбор сельскохозяйственных культур в Республике Бурятия в разрезе культур (за посл. 5 лет)²

Год	Наименование культуры	Посевная площадь, тыс. га	Урожайность, ц/га	Валовый сбор, тыс. тонн
2011	Пшеница	62,3	14,9	63,6
	Овес	32,2	13,6	24,9
	Ячмень	8,4	13,3	6,2
	Картофель	13,6	124,9	167,7
	Овощи	2,1	260,0	52,2
2012	Пшеница	53,3	14,3	76,0
	Овес	30,7	11,5	34,1
	Ячмень	12,3	11,1	12,8
	Картофель	13,2	133,1	174,4
	Овощи	2,0	264,4	51,0
2013	Пшеница	49,6	12,8	63,3
	Овес	31,2	11,8	35,8
	Ячмень	9,6	13,4	11,8
	Картофель	13,1	122,9	160,3
	Овощи	2,0	265,8	50,8
2014	Пшеница	50,6	12,9	54,2
	Овес	29,1	9,4	20,2
	Ячмень	7,0	12,0	5,6
	Картофель	12,7	117,8	145,9
	Овощи	1,9	267,4	48,1
2015	Пшеница	45,1	9,1	15,2
	Овес	28,7	5,4	3,9
	Ячмень	9,9	6,6	2,0
	Картофель	12,7	107,7	133,2
	Овощи	2,1	272,9	55,5

Расчёт валового дохода (ВД) с земли, занятой зерновыми культурами, картофелем и овощами в Бурятии, руб./га:

ВД (зерновые) = Средняя цена продажи (пшеницы, овса и ячменя): 916,3 руб./ц * Средняя нормативная урожайность за 5 лет: 11,5 ц/га¹ (табл. 1) = 10537,5 руб./га.

ВД (картофель) = Средняя цена продажи: 1800 руб./ц * Средняя нормативная урожайность за 5 лет: 121,3 ц/га¹ (табл. 1) = 218340 руб./га.

ВД (овощи) = Средняя цена продажи: 1981 руб./ц (табл. 3) * Средняя нормативная урожайность за 5 лет: 266,1 ц/га¹ (табл. 1) = 527144,1 руб./га.

Величина земельной ренты определена путём вычета затрат из валового дохода. В затраты входят: 1) удобрения; 2) семена; 3) горюче-смазочные материалы (ГСМ); 4) текущий ремонт средств производства (покупка запчастей); 5) средства защиты растений; 6) заработная плата.

² Данные министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Бурятия. Запрос от 19.04.2016 № 15534-02/2115-196.

Таблица 2

Внесение удобрений в сельскохозяйственных организациях³

Внесение минеральных удобрений, ц	2012	2013	2014
Всего внесено удобрений	15161	7398	7473
Под с/х культуры - всего	15161	7178	7391
в т.ч. под:			
зерновые культуры	12682	5772	5708
технические культуры – всего	120	78	-
картофель	43	70	316
овощи	47	7	30
кормовые культуры	2269	1252	1337
Внесение органических удобрений, т	2012	2013	2014
Всего внесено удобрений	92231	63455	38283
Под с/х культуры - всего	68010	56465	27570
в т.ч. под:			
зерновые культуры	37004	40161	18456
картофель	-	24	2020
овощи	-	100	80
кормовые культуры	31000	16180	8014

1. Затраты на удобрения:

1.1. Внесено минеральных удобрений: 5708 ц (табл. 2) * Средняя цена (5 видов): 1550 руб./ц^{4,5} = 8847400 руб. + внесено органических удобрений: 18456 т (табл. 3) * Средняя цена (4 вида): 6125 руб./т = 113043000 руб. Итого: 121890400 руб./89292 га = **1365** руб./га.

1.2. Внесено минеральных удобрений: 316 ц (табл. 2) * Средняя цена (5 видов): 1550 руб./ц^{3,4} = 489800 руб. + внесено органических удобрений: 2020 т (табл. 3) * Средняя цена (4 вида): 6125 руб./т⁴ = 12372500 руб. Итого: 12862300 руб./12661 га = **1016** руб./га.

1.3. Внесено минеральных удобрений: 30 ц (табл. 2) * Средняя цена (5 видов): 1550 руб./ц^{3,4} = 46500 руб. + внесено органических удобрений: 80 т (табл. 3) * Средняя цена (4 вида): 6125 руб./т⁴ = 490000 руб. Итого: 536500 руб./50446 га = **10,6** руб./га.

2. Затраты на семена:

2.1. Средняя стоимость зерновых (пшеницы, овса и ячменя): 916,3 руб./ц [14] * Средняя норма высева зерновых: 2 ц/га [9] = **1832,6** руб./га.

2.2. Средняя стоимость семенного картофеля: 1800 руб./ц⁶ * Средняя норма высева картофеля: 40 ц/га⁷ = **72000** руб./га.

³ Характеристика сельского хозяйства республики в таблицах, графиках, группировках (Статистический сборник № 10-07-19) – Улан-Удэ, 2015.

⁴ Группа «Акрон» – один из ведущих вертикально интегрированных производителей минеральных удобрений в России и мире. Режим доступа: URL: acron.ru.

⁵ Российский агропромышленный сервер. Режим доступа: URL: agroservers.ru.

⁶ Данные министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Бурятия. Запрос от 19.04.2016 № 15534-02/2115-196.

⁷ Сайт о болезнях и вредителях полевых культур. Режим доступа: URL: <http://www.agrocounsel.ru/normy-vyseva-polevyh-kultur>.

2.3. Средняя стоимость затрат на посев 1 га овощей (табл. 3).

Таблица 3

Средние показатели по норме высева, цен на семена, затрат на посев и стоимость готовой продукции в Республике Бурятия по основным видам овощей

Вид овоща	Средняя норма высева, кг/га ⁸	Средняя цена на семена, руб./кг ⁹ *	Средняя стоимость затрат на посев, руб./га	Средняя стоимость готовой продукции, руб./ц ⁵
Кабачок	4	5725	22900	-
Капуста белокочанная	1,5	47078	70617	1050
Лук репчатый	6	4614	27684	2761
Морковь	6	15473,2	92839,2	1711,5
Огурец	7	66164	463148	2775
Перец	1	31406,4	31406,4	-
Редис	20	2271,5	45430	-
Свёкла	15	1865	27975	1606
Томат	1,5	24817	37225,5	-
Итого:			91025 руб./га	Среднее: 1981

**Исследованы цены на семена только российского производства*

3. Затраты на горюче-смазочные материалы: 171,5 млн. руб. (посевная) + 171,5 млн. руб. (уборка) = 343 млн. руб.¹⁰

4. Затраты на текущий ремонт средств производства: 46,9 млн. руб. (посевная) + 46,9 млн. руб. (уборка) = 93,8 млн. руб.⁹

5. Затраты на средства для защиты растений: 33 млн. руб.⁹

6. Затраты на заработную плату: Средняя зарплата за последние 5 лет 14459,1 руб./мес.¹¹ * Численность работников сельского хозяйства – 36000 чел.¹² = 520,5 млн. руб./мес. = 6246,3 млн. руб./ год. Общие затраты на зарплату делим на среднюю площадь посевных культур за 5 лет – 107,1 тыс. га: 6246300 тыс. руб. / 107,1 тыс. га = 58322,1 руб./га.

Земельная рента (зерновые) = Валовой доход: 10537,5 руб./га – затраты на: удобрения: 1365 руб./га – семена: 1832,6 руб./га – ГСМ: 2250 руб./га – ремонт: 615,5 руб./га – защита растений: 216,5 руб./га – зарплата: 58322,1 руб./га = – 54064,2 руб./га. Итого по Республике Бурятия: – 54064,2 руб./га * 92 тыс. га = **(минус) –4 973 906 400 руб.**

Земельная рента (картофель) = Валовой доход: 218340 руб./га – затраты на: удобрения: 1016 руб./га – семена: 72000 руб./га – ГСМ: 2250 руб./га – ремонт: 615,5 руб./га – защита растений: 216,5 руб./га – зарплата: 58322,1 руб./га = 83919,9 руб./га. Итого по Республике Бурятия: 83919,9 руб./га * 13 тыс. га = **1 090 958 700 руб.**

⁸ Русские овощи. Режим доступа: URL: <http://www.русские-овощи.рф>.

⁹ Агро SOS. Режим доступа: URL: <http://www.agro-sos.ru/>.

¹⁰ Информационное агентство «Восток телеинформ». Режим доступа: <http://www.vt-inform.ru>.

¹¹ Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по видам экономической деятельности в Республике Бурятия. – Улан-Удэ: Бурятстат, 2016.

¹² Официальный сервер органов государственной власти Республики Бурятия.

Земельная рента (овощи) = Валовой доход: 527144,1 руб./га – затраты на: удобрения: 10,6 руб./га – семена: 91025 руб./га – ГСМ: 2250 руб./га – ремонт: 615,5 руб./га – защита растений: 216,5 руб./га – зарплата: 58322,1 руб./га = 374704,4 руб./га. Итого по Республике Бурятия: 374704,4 руб./га * 2 тыс. га = **749 408 800 руб.**

Полученные данные показали, что на валовой доход, и, как следствие, на величину земельной ренты в большей степени влияет урожайность культур. Так, урожайность картофеля более чем в 10 раз выше зерновых, а урожайность овощей по основным видам – более чем в 20 раз. Земельная рента площадей зерновых культур вышла отрицательной вследствие низкой стоимости на зерно и низкой урожайности зерновых.

ЛИТЕРАТУРА

1. Аграрное землепользование Внутренней Азии / Б.О. Гомбоев; отв. Ред. А.К. Тулохонов, Ю.П. Михайлов; Рос. акад. наук, Байкальский ин-т природопользования. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2006. – 228 с.
2. Бадмаев А.Г. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в Республике Бурятия с учётом деградации почв и экологического ущерба / Управление экономическими системами: электронный научный журнал, 2015 №8 (80). С. 2.
3. Бадмаев А.Г. Определение стоимости посевных площадей в Республике Бурятия методом капитализации земельной ренты / Запад и Восток: пространственное развитие природных и социальных систем. Материалы международной научно-практической конференции. – Улан-Удэ, 2016. С. 37-42.
4. Екимовская О.А. Особенности использования сельскохозяйственных угодий бассейна реки Селенга / Земельные и водные ресурсы: мониторинг эколого-экономического состояния и модели управления. Материалы международной научно-практической конференции. – Улан-Удэ, 2015. С. 14-19.
5. Екимовская О.А. Экономико-географические особенности развития многоукладного сельского хозяйства Республики Бурятия / География и природные ресурсы, 2009 №4. С. 117-124.
6. Екимовская О.А. Экономико-географические подходы к оценке сельскохозяйственных угодий / Аграрная Россия, 2015 №12. С. 36-39.
7. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учеб. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.
8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
9. Плодородие почв агроландшафтов Бурятии: Монография / Л.Л. Убугунов, А.И. Куликов, В.И. Убугунова, М.Г. Меркушева, С.Г. Дорошкевич; ФГОУ ВПО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия им. В.Р. Филиппова»; Институт общей и экспериментальной биологии СО РАН. – Улан-Удэ: Изд-во БГСХА им. В.Р. Филиппова, 2009. – 177 с.
10. Тарасов Д.А. К вопросу об экономической оценке земель сельскохозяйственного использования / Вестник ОГУ №8 (102), август 2009.
11. Хышектыева Л.В. Эколого-географические особенности развития сельского хозяйства Бурятии: Дис. ... канд. геогр. наук. – Улан-Удэ, 2000. – 152 с.

Badmaev Aldar Gennadyevich

Baikal institute of nature management of Siberian branch of Russian academy of sciences, Russia, Ulan-Ude
E-mail: geo.83@mail.ru

Determination of land rent acreage in the Republic of Buryatia

Abstract. The author presents the calculations to determine the land rent (gross income minus costs) acreage Republic of Buryatia according to the official statistics in three categories: grains, potatoes (shown separately from the rest of the vegetables) and vegetables.

The article gives detailed figures for the market value of crops and seed costs, fuel and lubricants, fertilizers and wages. The tables, which are given acreage, yield and gross harvest of agricultural crops in the Republic of Buryatia in the context of cultures, the average rate of each seed culture, etc.

As a result, the work displayed figures showing both positive and negative land rent.

Keywords: land rent; crop yields; gross income; standard yield; acreage; expenditure on agriculture; gross harvest of agricultural crops; wages in agriculture