

DOI: 10.58168/GrEGrR2026_190-196

УДК 55

**ПРОБЛЕМЫ И РАЗВИТИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ****PROBLEMS AND DEVELOPMENT OF THE ECONOMIC ASSESSMENT
OF LAND RESOURCES**

Маслов Д.Е., аспирант
ФГБОУ ВО «Воронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

D.E. Maslov, Postgraduate Student
Voronezh State University of
Forestry and Technologies named after
G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Яковлева Е.А., д.э.н., профессор
ФГБОУ ВО «Воронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Yakovleva E.A., Doctor of conomics,
Professor Voronezh State University of
Forestry and Technologies named after
G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Аннотация: В статье рассматриваются актуальные проблемы экономической оценки земельных ресурсов в современных условиях. Особое внимание уделяется методологическим подходам к определению стоимости земли, учету ее природных, производственных и экономических характеристик, а также влиянию рыночных и экологических факторов на результаты оценки. Анализируются существующие трудности в сфере рационального землепользования, воспроизводства плодородия и государственного регулирования земельных отношений. Обосновывается необходимость совершенствования оценочного инструментария и развития комплексного подхода к экономической оценке земельных ресурсов.

Abstract: The article examines current problems of the economic assessment of land resources under modern conditions. Particular attention is paid to methodological approaches to determining land value, taking into account its natural, production and economic characteristics, as well as the influence of market and environmental factors on assessment results. The paper analyzes the existing difficulties in rational land use, soil fertility reproduction and state regulation of land relations. The need to improve assessment tools and to develop an integrated approach to the economic assessment of land resources is substantiated.

Ключевые слова: экономическая оценка земельных ресурсов, земельные ресурсы, стоимость земли, землепользование, плодородие почвы, земельные отношения, государственное регулирование.

Keywords: economic assessment of land resources, land resources, land value, land use, soil fertility, land relations, state regulation.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что оценка земельных ресурсов занимает важное место в системе современного природопользования, поскольку земля выступает одновременно как природный ресурс и основа пространственного развития

территории. По данным федеральной статистической отчетности, на 1 января 2025 г. площадь земельного фонда России составила 1 723 399,1 тыс. га без учета внутренних морских вод и территориального моря. Ее значение нельзя сводить только к рыночной стоимости или кадастровой цене, так как земельные ресурсы участвуют как в формировании дохода, так и в обеспечении экологической устойчивости (что особенно важно на фоне активного распространения ESG-принципов и трендов устойчивого развития). Именно поэтому проблема экономической оценки земли сегодня выходит далеко за рамки традиционных расчетов, и требует более глубокого теоретического осмысления.

В академических кругах развитие теории оценки природных ресурсов связано с необходимостью уточнения круга объектов оценивания и тех подходов, которые используются в процессе определения ценности природных благ. Интерес представляет положение о том, что К. Маркс в своем труде «Капитал» заложил концептуальные основы теории природного капитала. Данная теория рассматривает природные ресурсы и экосистемы как активы, которые способны приносить полезные блага в течение длительного времени. Применительно к земельным ресурсам данное положение означает, что земля должна рассматриваться и как объект хозяйственного использования, и как важнейший элемент природного капитала, формирующий широкий круг выгод для общества [6].

Исторически экономическая оценка земельных ресурсов формировалась постепенно. На ранних этапах внимание исследователей сосредоточено в основном на определении хозяйственной полезности земли, ее продуктивности, пригодности для сельскохозяйственного использования и роли в формировании дохода. В отечественной науке значительный вклад в развитие данного направления внесли ученые середины XX в., которые заложили основы подходов к оценке природных ресурсов в целом и земельных ресурсов в частности. В тот период оценка строилась на выявлении натуральных характеристик объекта:

- площади;
- качества почв;
- запасов;
- местоположения;
- уровня освоенности территории.

Однако по мере усложнения хозяйственных связей стало ясно, что одного учета физических свойств земли недостаточно. М. Н. Игнатьева отмечает в своих исследованиях, что ценность природного объекта не исчерпывается его ресурсной функцией, поскольку в современных условиях необходимо учитывать и те выгоды, которые возникают в результате выполнения природной средой регулирующих, социальных и экологических функций [7]. Данное положение признается и государственными структурами, так в России принят Приказ Федеральной службы государственной статистики от 27 декабря 2021 г. N 959 «Об утверждении официальной статистической методологии стоимостной оценки земли» в соответствии с которым: «Номинальная холдинговая прибыль на нефинансовый актив – стоимость экономической выгоды, поступающей собственнику такого актива в результате изменения его цены за некоторый период времени. Номинальная холдинговая прибыль, являющаяся отрицательной величиной, называется холдинговым убытком».

Итак, сущность экономической оценки земли раскрывается через взаимосвязь понятий ценности, полезности и процесса оценивания. Один и тот же земельный участок может обладать разной ценностью для разных участников земельных отношений:

- для аграрного производителя как средство получения урожая;
- для инвестора как актив и источник будущего дохода;
- для государства как объект регулирования и налогообложения;
- для местного населения как элемент жизненного пространства и экологической безопасности.

Важно подчеркнуть, что оценка всегда связана с предпочтениями субъекта, который определяет цели оценивания и тем самым задает параметры ценности объекта. Из этого следует, что экономическая оценка земельных ресурсов неизбежно содержит элемент относительности, поскольку зависит от того, в каком контексте и для каких целей проводится. Одна из центральных проблем экономической оценки земельных ресурсов заключается в многообразии подходов к пониманию самого объекта оценки [2]. Традиционно объектом выступал земельный участок или совокупность земель определенной категории, например сельскохозяйственного назначения. Позднее объект оценивания расширился до природно-ресурсного потенциала территории, когда земля стала рассматриваться в системе взаимосвязей с другими природными компонентами (таблица 1).

Таблица 1 – Оценка природно-ресурсного потенциала территории России

Вид ресурсов	Количественные показатели	Оценка потенциала
Минеральные ресурсы	Около 20 тыс. разведанных месторождений. 30% мировых запасов газа. Структура включает 71% – топливные ресурсы, 15% – нерудные, 13% – металлы	Очень высокий
Топливо-энергетические ресурсы	Крупнейшие запасы газа, значительные запасы нефти и угля. Крупнейшие месторождения – Уренгойское, Самотлорское, Ванкорское	Стратегический (глобальный уровень)
Водные ресурсы	2 место в мире по речному стоку. Около 22 тыс. месторождений подземных вод	Очень высокий
Гидроэнергетические ресурсы	Крупные бассейны – Енисей, Лена, Обь	Высокий
Лесные ресурсы	1188,2 млн. га лесных земель. 766 млн. га покрыты лесом и 46,4% территории страны	Очень высокий
Земельные ресурсы	1709 млн. га, из них 400 млн. га сельхозугодий	Высокий
Биологические ресурсы	Одно из ведущих мест в мире по запасам рыбы, охотничьих и промысловых животных	Высокий
Особенности размещения ресурсов	Основные запасы сосредоточены в Сибири, на Дальнем Востоке и в Арктике	Потенциал высокий, но с ограничениями

Дифференциация качества земель между федеральными округами, различия в плодородии, уровне обеспеченности ресурсами, доступности рынков и инфраструктуры создают неравные стартовые условия для сельхозпроизводителей. Если в такой ситуации действуют единые ценовые ориентиры без учета региональной специфики, то хозяйства, работающие в менее благоприятных условиях, оказываются в проигрышном положении. Высокая дифференциация почв и условий производства требует дифференцированного покрытия затрат и регулирования рентных доходов. Без такого подхода невозможно сформировать справедливую конкурентную среду, поскольку формально единый рынок в действительности закрепляет неравенство природных и экономических условий [4].

Следовательно, в центре современной экономической оценки земельных ресурсов оказывается рента как реальный регулятор земельных отношений. Рента выполняет распределительную функцию – влияет на мотивацию инвесторов, производителей и правообладателей земли. Если рентные доходы распределяются таким образом, что сельское хозяйство оказывается хронически недофинансированным, рынок земли теряет устойчивость, а сама земля начинает обесцениваться как производственный актив.

Итак, в современных концепциях речь идет уже о природном капитале, в составе которого земельные ресурсы выступают в единстве с экосистемными услугами. Данный переход от узкоресурсного подхода к более комплексному позволяет точнее отразить реальную ценность природы для общества. В отношении земельных ресурсов данное положение особенно важно, поскольку их значение определяется как возможностью извлечения прямой хозяйственной выгоды, так и способностью выполнять функции:

- поддержания плодородия;
- регулирования водного режима;
- предотвращения эрозии;
- сохранения биоразнообразия;
- обеспечения рекреационной привлекательности территории [1].

Серьезной методологической проблемой остается различие между экономическим и экономико-географическим пониманием оценки. Экономисты зачастую трактуют экономическую оценку как определение денежной ценности природного ресурса, тогда как представители экономической географии включают в нее учет широкого комплекса факторов (пространственных, экологических, технологических, социальных и хозяйственных). В случае земельных ресурсов различие проявляется особенно ярко. Если ограничиться только денежным выражением, то можно упустить существенные особенности земли как природного тела и как элемента территории. Без учета качества почв, рельефа, климатических условий, степени антропогенной нагрузки и пространственного положения невозможно получить достоверный результат. Именно поэтому современная оценка земельных ресурсов требует участия экономистов, географов, экологов, специалистов по землепользованию и землеустройству [3].

Кроме того, актуальной проблемой выступает субъективность оценки. Земля является многоцелевым ресурсом, поэтому одни и те же характеристики могут интерпретироваться по-разному в зависимости от поставленных задач. Для одного субъекта на первый план выходит доходность использования участка, для другого – экологическая устойчивость, для третьего – социальная значимость территории. Полностью устранить субъективный компонент в оценивании невозможно, но можно повысить уровень достоверности оценки за счет расширения набора учитываемых факторов и совершенствования методики.

Важная проблема связана с тем, что долгое время в центре внимания находились преимущественно ресурсные функции земли, тогда как ее экосистемное значение оставалось на периферии анализа. Между тем современное развитие науки показывает, что земля является носителем хозяйственной ценности и источником экосистемных услуг. Речь идет о таких эффектах, как поддержание органического слоя почвы, регулирование стока воды, очистка воды и воздуха, защита от эрозии, сохранение мест обитания живых организмов, поддержание

биотического разнообразия. Сегодня переход к экосистемному подходу требует пересмотра традиционных представлений об объекте оценки и расширения системы классификации природных выгод. Именно в этой точке теория оценки природных ресурсов сталкивается с необходимостью обновления понятийного аппарата [5].

Существующие классификации экосистемных услуг пока не обеспечивают полной методической определенности. В международной практике получили распространение классификации MEA, TEEB и CICES, каждая из которых по-своему группирует обеспечивающие, регулирующие, поддерживающие и культурные услуги. Однако, отсутствие единообразия затрудняет проведение сопоставимых исследований и выработку единых подходов к оценке. Именно неурегулированность классификационных оснований тормозит развитие прикладной оценки и препятствует совершенствованию государственного регулирования природопользования. Для земельных ресурсов до сих пор не выработан общепринятый перечень тех выгод, которые должны подлежать экономическому учету. В результате многие значимые свойства земли или игнорируются, или оцениваются фрагментарно [7].

Проблемой остается и временной аспект оценки. Земельные ресурсы не являются статичным объектом. Их состояние изменяется под воздействием хозяйственной деятельности, климатических факторов, урбанизации, загрязнения, эрозионных процессов и трансформации землепользования (оценка, выполненная однажды, не может считаться неизменной и универсальной). Помимо прочего, возникает опасность использования устаревших данных, которые уже не соответствуют реальному состоянию территории. Перспективы развития экономической оценки земельных ресурсов связаны с переходом к более комплексной модели, в основе которой лежит категория природного капитала.

Итак, важным направлением совершенствования выступает разработка более четкой и практико ориентированной классификации экосистемных услуг, связанных с земельными ресурсами.

Перспективным является и развитие комбинированных методов оценки, соединяющих стоимостные, натуральные и качественные показатели. Наряду с денежными оценками необходимо использовать показатели плодородия, устойчивости почвенного покрова, степени эрозионной опасности, уровня водного регулирования, рекреационной значимости и природоохранной ценности. Только сочетание разных типов показателей позволяет приблизиться к более достоверному пониманию ценности земельных ресурсов и сделать оценку действительно полезной для управления.

Таблица 2 – Предлагаемая система показателей экономической оценки земельных ресурсов

Этап оценки	Группа показателей	Конкретные показатели	Единицы измерения
1. Природно-ресурсная характеристика	Физические показатели	Площадь участка, бонитет почв, содержание гумуса; тип почвы	га, баллы, %
	Климатические показатели	Среднегодовая температура, осадки, вегетационный период	°С, мм, дни
2. Экономическая (доходная) оценка	Производственные показатели	Урожайность, валовая продукция, себестоимость	ц/га, руб., руб./га

	Финансовые показатели	Чистый доход, рентабельность, земельная рента	руб./га, %
3. Рыночная оценка	Стоимостные показатели	Кадастровая стоимость, рыночная стоимость; арендная плата	руб./га
4. Экологическая оценка	Экосистемные показатели	Уровень плодородия, степень эрозии, загрязнение почв, биоразнообразие	баллы, %, мг/кг
	Регулирующие функции	Водорегулирующая способность; защита от эрозии; углеродный баланс	коэффициенты, т/га
5. Социальная оценка	Социальные показатели	Рекреационная ценность; доступность территории; уровень экологической безопасности	баллы, индексы
6. Пространственная оценка	Локационные показатели	Удаленность от рынков, транспортная доступность, инфраструктура	км, баллы
7. Динамическая оценка	Временные показатели	Темпы деградации почв, изменение урожайности, антропогенная нагрузка	% в год

Проблемы экономической оценки земельных ресурсов проявляются в неоднозначности сущности самой оценки, в различии подходов к определению объекта оценивания и недостаточной разработанности классификаций экосистемных услуг. Вместе с тем перспективы развития этой области связаны с междисциплинарным подходом, переходом к концепции природного капитала, использованием смешанных методов оценки и включением результатов оценивания в реальные механизмы регулирования. Без учета экосистемных выгод современная экономическая оценка природных объектов будет неполной. При этом, развитие теории оценки является необходимым условием повышения достоверности определения экономической ценности природных ресурсов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ефимова, Г. А. Рентные аспекты современных земельных отношений в аграрном секторе регионов России / Г. А. Ефимова, С. В. Ефимова // Московский экономический журнал. – 2023. – № 8. – С. 367–376.
2. Климентова, Э. А. Экономическая оценка физического износа земельных ресурсов в процессе сельскохозяйственного использования / Э. А. Климентова, А. А. Дубовицкий // Вестник Мичуринского служащего аграрного университета. – 2022. – № 6(70). – С. 146–152.
3. Ковалева, И. В. Агроэкологическая оценка земельных ресурсов агроориентированного региона в системе комплексного развития АПК / И. В. Ковалева, А. М. Арыкова, Е. Б. Семенов // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. – 2024. – № 4. – С. 177–184.
4. Ноженко, Т. В. Прогнозирование использования земельных ресурсов в целях устойчивого развития муниципального образования / Т. В. Ноженко, Н. Д. Харитонов, Е. В. Некрасова // Московский экономический журнал. – 2023. – № 11. – С. 10–23.
5. Петров, А. А. К вопросу упорядочения использования земель сельскохозяйственного назначения на основе реализации комплекса землеустроительных работ / А. А. Петров, А. Н. Асаул, М. А. Асаул // Московский экономический журнал. – 2023. – № 5. – С. 22–38.

6. Рязанцев, И. И. Повышение эффективности управления земельными ресурсами / И. И. Рязанцев, М. Н. Белик // Исследование проблем экономики и финансов. – 2024. – № 2. – С. 1–7.
7. Юрак, В. В. Экономическая оценка: от природных ресурсов до экосистемных услуг / В. В. Юрак, М. Н. Игнатьева // Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика. – 2022. – № 6. – С. 65–99.

REFERENCES

1. Efimova, G. A. Rental aspects of modern land relations in the agricultural sector of Russian regions / G. A. Efimova, S. V. Efimova // Moscow Economic Journal. – 2023. – No. 8. – pp. 367–376.
2. Klimentova, E. A. Economic assessment of physical depreciation of land resources in the process of agricultural use / E. A. Klimentova, A. A. Dubovitsky // Bulletin of the Michurinsk Agricultural University employee. – 2022. – № 6(70). – С. 146–152.
3. Kovaleva, I. V. Agroecological assessment of land resources of an agro-oriented region in the system of integrated development of the agro-industrial complex / I. V. Kovaleva, A.M. Arykova, E. B. Semenov // Innovative economics: information, analytics, forecasts. – 2024. – No. 4. – pp. 177–184.
4. Nozhenko, T. V. Forecasting the use of land resources for the sustainable development of municipal education / T. V. Nozhenko, N. D. Kharitonova, E. V. Nekrasova // Moscow Economic Journal, 2023, No. 11, pp. 10–23.
5. Petrov, A. A. On the issue of streamlining the use of agricultural land based on the implementation of a complex of land management works / A. A. Petrov, A. N. Asaul, M. A. Asaul // Moscow Economic Journal. – 2023. – No. 5. – pp. 22–38.
6. Ryazantsev, I. I. Improving the efficiency of land management / I. I. Ryazantsev, M. N. Belik // Research of problems of economics and finance. – 2024. – No. 2. – pp. 1–7.
7. Yurak, V. V. Economic assessment: from natural resources to ecosystem services / V. V. Yurak, M. N. Ignatieva // Bulletin of the Moscow University. Series 6. Economics. – 2022. – № 6. – С. 65–99.