



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 5. Землеустройство

Тема 5.1 Экономика землеустройства

План лекции

1. Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».
2. Экономическое обоснование планирования использования и охраны земель в схемах землеустройства административно-территориальных образований.
3. Экономика образования земельных участков несельскохозяйственных объектов.
4. Экономика образования землепользований (земельных участков) сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.
5. Экономическое обоснование упорядочения землепользований сельскохозяйственных организаций.
6. Экономическое и экологическое обоснование проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.
7. Оценка экономической эффективности рабочих проектов по использованию и охране земель в сельском хозяйстве.



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

- Экономическая сущность землеустройства впервые обоснована академиком ВАСХНИЛ С.А. Удачным и получила дальнейшее развитие в трудах академика РАН С.Н. Волкова. В её основу положены следующие теоретические положения:

1) Землеустройство - составная часть общественного способа производства. Оно зависит от уровня производительных сил и характера производственных отношений и связано с ними, то есть, землеустройство зависит от объективных экономических законов.

2) Земля - источник благ и объект собственности, а экономические интересы различных классов, групп, слоев общества преобладают над другими интересами. В связи с этим землеустройство, выполняя механизм распределения и организации земли в обществе, призвано обеспечить единство, соединение экономических интересов граждан, предприятий, общества в целом.

3) Различная роль земли в отраслях народного хозяйства, её перераспределение между отраслями экономики свидетельствует о существенной экономической роли землеустройства.



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

- 4) Создание организационно-хозяйственных и организационно-территориальных условий в процессе землеустройства, обеспечение оптимальных пропорций между главными факторами производства, наилучшее размещение производства способствует повышению его эффективности.
- 5) При землеустройстве создается информационная основа для внедрения экономического механизма регулирования земельных отношений (цена, аренда, платежи).
- 6) Государственный характер землеустройства позволяет управлять земельными ресурсами на различных уровнях (Федеральных, региональном, муниципальном).
- 7) Землеустройство должно строиться на принципах самоокупаемости, коммерческой выгоды



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

- В условиях рынка земли и недвижимости землеустройство имеет не только экономическую, но и инвестиционную сущность, что подтверждается следующим:

1) земельные участки как объект землеустройства имеют кадастровую и рыночную стоимость, что позволяет путём гражданско-правовых сделок изменять не только площадь землепользований, землевладений правообладателей земли, но и увеличивать или уменьшать активы в балансе хозяйствующих субъектов;

2) образование земельных участков несельскохозяйственных объектов, как землеустроительное действие, требует не только установление площади, границ участка и его размещение на территории, но и вложения инвестиций в основной капитал, что подтверждается составом и содержанием сводного сметного расчёта строительства.

3) осуществление проектов внутрихозяйственного землеустройства невозможно только за счёт организационно-хозяйственных мероприятий, требуются вложения инвестиций в основной и оборотный капитал, что увеличивает стоимость земельно-имущественного комплекса сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

- В расчётах оценки эффективности проектов землеустройства необходимо различать понятия и показатели эффекта и эффективности. Эффект проекта – категория, характеризующая превышение результатов реализации проекта над затратами за определённый период времени или разность результата и затрат, вызывающих этот результат. Эффективность проекта определяется соотношением результата от вложений и инвестиционных затрат. Расчёт показателей эффекта и эффективности инвестиций проводится путём сопоставления между собой результатов и затрат различными способами:
- 1. отношение (результаты/затраты) \rightarrow max, характеризует результат, полученный на единицу затрат. Например, рентабельность капитальных вложений, представляющая отношение прибыли к единовременным затратам.
- 2. отношение (затраты / результаты) \rightarrow min, означает удельную величину затрат, приходящихся на единицу достигаемого результата. Примером такого вида показателя может служить срок окупаемости инвестиций, определяемый как отношение дополнительных единовременных затрат к приросту прибыли.



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

разность $(P-Z) \rightarrow \max$, характеризует величину превышения результатов над осуществленными затратами. Это может быть показатель чистый доход, отражающий превышение стоимостных оценок приведенных результатов над совокупностью приведенных затрат за расчетный период.

4. разность $(P-Z) \rightarrow \min$, показывает превышение затрат над получаемым при этом результатом. Например, сумма приведенных капитальных и эксплуатационных расходов свидетельствует об экономии текущих затрат, что обуславливает прирост прибыли.

5. показатель $((P-Z)/Z) \rightarrow \max$, характеризует относительную величину эффекта (эффект, получаемый с единицы затрат).

6. показатель $((P-Z)/P) \rightarrow \max$, отражает удельную величину эффекта, приходящую на единицу получаемых результатов.

Эффективность может выражаться при учёте затрат и результатов как в натуральной, так и в стоимостной формах или в смешанной натурально-стоимостной. Натуральная форма применяется реже, примером может служить отношение площади освоения, улучшения земель к трудовым механизированным затратам, необходимым для проведения работ.

Стоимостная форма наиболее распространена и является главной в оценке эффективности проекта. Примером может служить срок окупаемости инвестиций в основной капитал.

Эффективность инвестиций также может определяться в натурально-стоимостной, если результаты – в стоимостной форме; затраты – в натуральной, и наоборот. Например, прирост чистого дохода к площади освоенных земель.



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

Для выработки системы показателей оценки эффективности проектов землеустройства предлагается использовать следующие критерии:

- последовательность проведения и детализация оценки; уровень инвесторских целей; функциональное использование показателей; характер учитываемых результатов и затрат; фактор (период) времени учёта результатов и затрат.
- Определённая последовательность проведения и детализация расчётов по оценке эффективности, начиная от одного проектного решения — отдельного элемента — составной части проекта или их совокупности — до проекта в целом обуславливает выделение соответствующих видов эффективности. Расчёты по оценке эффективности проектных решений, элементов и составных частей всегда предшествуют оценке проекта в целом. Показатели эффективности элементов и составных частей различаются между собой и могут не совпадать с оценкой проекта в целом.



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

- В зависимости от уровня инвесторских целей различают следующие виды эффективности: общественная или (экономическая, социально-экономическая), бюджетная и коммерческая. По функциональному использованию самих показателей оценки эффективности различают:- общую (абсолютную) эффективность; сравнительную (относительную); абсолютно-сравнительную. По характеру учитываемых результатов и затрат различают показатели: финансово-экономической; ресурсной; социальной; экологической эффективности. Один из критериев классификации показателей оценки эффективности – временной фактор учёта результатов и затрат. В зависимости от учёта фактора времени при сравнении одновременных результатов и затрат различают фактические и расчётные показатели эффективности.
- К основным принципам оценки эффективности проектов землеустройства относятся следующие: действенность (максимальная результативность, эффективность), сопоставимость, объективность, комплексность и многоэтапность, корректность, динамичность, соизмеримость.



Основы теории научной дисциплины «Экономика землеустройства».

Проблема необходимости землеустройства должна решаться не только с законодательной позиции. Важно правильно ответить на инвестиционный вопрос: «Оправдают ли будущие доходы от осуществления проектов землеустройства сегодняшние расходы в его разработку и реализацию?». Очевидно, что отдельные организационно-хозяйственные решения, носящие по существу управленческий характер, не могут решить проблемы устойчивости развития землепользований сельскохозяйственных товаропроизводителей. Поэтому важно изучение всех аспектов научной дисциплины «Экономика землеустройства».

К основным задачам дисциплины можно отнести следующие: 1. повышение эффективности землеустройства 2. совершенствование методов экономического обоснования и оценки эффективности землеустроительных решений 3. определение наиболее эффективных путей использования земли 4. обоснование рациональных типов землевладений и земле-пользований и соответствующих им форм организации территорий 5. установление оптимальных размеров и структуры землепользований.

ПРЕДМЕТ НАУКИ «ЭКОНОМИКА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА» - экономические законы, закономерности и формы их проявления при организации рационального использования и охраны земель, методы повышения эффективности землеустройства.



Экономическое обоснование планирования использования и охраны земель в схемах землеустройства административно-территориальных образований (АТО)

К особенностям экономического обоснования планирования использования и охраны земель в схемах землеустройства АТО следует отнести:

1. вероятностный характер расчётов, связанный с долгосрочным планированием и прогнозированием мероприятий, непредвиденными рисками и неопределённостью экономико-финансовой ситуацией в отрасли и конкретном регионе (АТО);
2. применением прогнозных цен в расчётах экономического обоснования планируемых мероприятий;
3. необходимостью сценарного подхода при разработке схем землеустройства АТО и, соответственно расчётов эффективности организации использования и охраны земель;
4. значительным объёмом исходной информации, что обуславливает необходимость применения системы автоматизированных землеустроительных расчётов.



Экономическое обоснование планирования использования и охраны земель в схемах землеустройства административно-территориальных образований

Как правило, экономическое обоснование планирования использования и охраны земель в схемах землеустройства АТО проводится на основе организационно-территориальных мероприятий, используя расчёт следующих показателей :

- изучение состояния всех земель АТО, что позволит выявить неучтённые и самовольно захваченные земельные участки, поставить их на кадастровый учёт и, таким образом, увеличить размер налогооблагаемой базы региона, дифференцировать кадастровую стоимость земельных участков, размеры земельного налога, убытков и потерь, включая упущенную выгоду при предоставлении и изъятии земель;
- установление границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, что создаст единое экономическое пространство на их территориях и обеспечит улучшение использования земли;
- разграничение земель государственной собственности на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований путём создания развитой информационной структуры, позволяющей обеспечить эффективное использование земель и иной недвижимости. Земельный участок становится «ближе» к своему реальному собственнику и «более управляемым», что даёт возможность привлекать инвестиции более крупного порядка, в т. ч. за счёт ипотеки;



Экономическое обоснование планирования использования и охраны земель в схемах землеустройства административно-территориальных образований

- упорядочение землевладений и землепользований, при котором предусматривается устранение недостатков в использовании земли (чересполосицы, дальнотемелья, вклиниваний и др.), что увеличивает годовую прибыль организаций за счёт снижения издержек производства;
- образование новых землевладений и землепользований, при котором предусматривается перераспределение земель, находящихся на момент в ведении хозяйств населения в пользу более эффективных коллективных сельскохозяйственных организаций;
- совершенствование структуры угодий и посевных площадей на основе природно-сельскохозяйственного районирования, позволяющего размещать их на более пригодных землях;
- развитие оборота земельных участков, вследствие чего повысятся регистрационные сборы за сделки и увеличатся размеры пошлин за юридически значимые действия с земельными участками;
- предотвращение ущерба и потерь за счёт деградации земель и вывода их из сельскохозяйственного оборота.



Экономика образования земельных участков несельскохозяйственных объектов.

Экономический аспект образования земельных участков несельскохозяйственных объектов является предметом анализа выгоды инвестиционного проекта строительства. Одним из важных показателей обоснования инвестпроектов служат размеры капитальных затрат на подготовку территории строительства, включая затраты, связанные с изъятием участка у различных правообладателей путём выкупа, аренды или бессрочного пользования. С целью выбора лучшего наиболее экономичного варианта размещения земельного участка несельскохозяйственного объекта определяют величину убытков правообладателей земельных участков и объектов недвижимости, включая реальный ущерб и упущенную выгоду. Под равноценным возмещением понимается выкупная цена земельного участка, в которую включаются рыночная стоимость изымаемого участка, а также стоимость находящегося на нем недвижимого имущества, все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он понесёт в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.



Экономика образования земельных участков несельскохозяйственных объектов.

В случае, если владелец земли не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или же в случае, если выкупная цена в нем не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, арбитражный суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора.

Однако, это противоречит действующему положению Земельного кодекса РФ, согласно которому убытки определяются на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков или ином ограничении прав землепользователей, и тем самым создает потенциальную угрозу нарушения прав граждан и юридических лиц, ведь стоимость недвижимости сразу после объявления о её изъятии существенно снижается, зачастую до нуля.



Экономика образования земельных участков несельскохозяйственных объектов.

Убытки, включая упущенную выгоду, причиненную изъятием или временным занятием земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости для государственных, муниципальных (городских) и других нужд, а также ограничением прав землепользователей (кроме случаев установления сервитутов, охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения) или ухудшением условий использования и качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объёме пользователям земли, понесшим эти убытки. Возмещению подлежат следующие виды убытков:

- стоимость земельного участка по рыночной или кадастровой цене;
- стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место;
- стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений;
- стоимость незавершенного производства;



Экономика образования земельных участков несельскохозяйственных объектов.

- убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землепользования;
- убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли;
- затраты, необходимые на восстановление ухудшенного качества земель;
- затраты на переработку, внесение изменений в ранее разработанную проектно-сметную документацию или разработку новой;
- затраты, связанные с определением убытков, потерь, в том числе на почвенные, агрохимические, почвенно-мелиоративные обследования и другие обследования;
- затраты, связанные с переоформлением прав землепользователей;
- стоимость (остаточная) права аренды земельного участка (в случае, если такое право выкупалось арендатором участка у городских, муниципальных органов);
- компенсационные выплаты увольняющимся работникам;
- упущенная выгода.



Экономика образования землепользований (земельных участков) сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Проект образования землепользования крестьянского хозяйства представляет собой инвестиционный проект, в котором намечаемая организация территории и производства предопределяет финансовые операции, связанные с распределением во времени поступлений и затрат реальных денег. Для информационного обеспечения расчёта притока и оттока реальных денег необходимо учитывать, что хозяйственная деятельность фермера распространяется в трёх взаимосвязанных между собой сферах: инвестиционной, производственной (операционной), финансовой. В каждой из них формируются свои составляющие притоков и оттоков денежных средств, причём, меняющихся во времени, размерах и структуре. Разность между притоками и оттоками денежных средств по видам деятельности на определенном шаге горизонта расчёта называется потоком реальных денег.

Капитальные вложения в создание основных фондов, затраты на пуско-наладочные работы в начале проекта, ликвидационные работы в конце проекта, затраты на увеличение оборотного капитала представляют оттоки реальных денег в инвестиционной сфере деятельности крестьянского хозяйства. Как правило, при образовании землепользований, особенно в первые годы функционирования крестьянского хозяйства, притоков реальных денег от инвестиционной деятельности не ожидается.



Экономика образования землепользований (земельных участков) сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Главным источником притоков реальных денег является производственная (операционная) сфера деятельности фермера, в которой формируется денежная выручка от реализации сельскохозяйственной продукции, оказания услуг или внереализационных доходов, включающих, например, тарифы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а в случае сдачи в аренду части участка — арендной платы. Текущие оттоки денежных средств по операционной деятельности, такие как, материальные затраты, связанные с покупкой семян, кормов, удобрений, ГСМ, других ресурсов, оплатой наёмного труда, электроэнергии, транспортными издержками на перевозку грузов и людей, расходами на ремонт, личное потребление семьи, арендными платежами, а в последствии, через пять лет земельным налогом, другими налогами, страховыми платежами.

Финансовые притоки включают поступления от дивидендов по ценным бумагам, имеющимся у крестьянского хозяйства, процентов по вкладам в банках, дотации из бюджета и безвозмездные взносы, а также возмещение потерь и убытков по страховым договорам.



Экономика образования землепользований (земельных участков) сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

- Отток денежных средств от финансовой деятельности связан с выплатой основной части кредита и процентов по нему. В первый год льготного кредитования основная часть долга по долгосрочному кредиту будет выплачиваться с задержкой на год и поэтому в сумму оттоков реальных денег следует включить только проценты за пользование кредитом. Универсальным документом, позволяющим доказать выгоду образования крестьянских (фермерских) хозяйств является бизнес-план.
- Бизнес-план проекта образования землепользования, организации территории и производства сельского товаропроизводителя — это постоянно действующий документ, который описывает все основные стратегические аспекты планирования коммерческой деятельности, организуемого в порядке землеустройства, сельскохозяйственного предприятия. В бизнес-плане, составленном на основе проекта образования землепользования и организации его территории, анализируются все проблемы функционирования предприятия, определяются способы и сроки решения этих проблем.
- Главной особенностью бизнес-планов является не только сбалансированность по постановке и решению задач с учетом реальных финансовых возможностей сельского товаропроизводителя, но и динамичный характер этого документа, в который вносятся изменения, дополнения, связанные с переменами внутри хозяйства и внешнеэкономическими условиями рынка.



Экономика образования землепользований (земельных участков) сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

- Строгая унификация этого документа отсутствует, но в отечественной и зарубежной практике принято, что содержание и структура бизнес-плана включает следующие разделы: резюме; краткое описание существа проекта; продукция и услуги; план маркетинга; производственный план; организационный план; финансовый план. Основные цели и задачи бизнес-плана такого проекта для хозяйств, предусматривающих, например, молочно-картофельное направление, заключаются в следующем:
- 1) Обоснование рентабельности инвестиций, производственно-финансовой и торгово-закупочной деятельности, выбранной специализации по выращиванию картофеля и содержанию коров, реализация молока, картофеля на основе договоров-контрактов с бюджетными торгово-посредническими и перерабатывающими предприятиями, а также продаже продуктов населению района, области на кооперативных и мелкооптовых рынках.
- 2) Анализ рынка, конкурентов и прогноз продаж готовой продукции при наращивании мощности производства в инвестиционный период.
- 3) Оценка ожидаемых финансовых результатов бизнеса, включая объём продаж, прибыли, доходов на капитал и построение финансовой стратегии при расчётах с кредиторами.



Экономика образования землепользований (земельных участков) сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

- Определение источников и порядка финансирования хозяйственной деятельности.
- К основным задачам бизнес-плана проекта для хозяйства, специализирующегося на производстве молока и картофеля можно отнести:
- Осуществить строительство помещений для содержания коров, вспомогательных зданий и сооружений.
- Произвести техническое оснащение производства.
- Приобрести необходимую сельскохозяйственную технику и автотранспорт.
- Закрепиться на рынке сбыта молока и картофеля.
- Обеспечить накопление прибыли от производства и реализации продукции, необходимой для личного потребления, достаточной для воспроизводства и возвращения кредита.



Экономическое обоснование упорядочения землепользований сельскохозяйственных организаций.

- Проектируемые мероприятия по устранению недостатков сельскохозяйственных землепользований экономически обосновывают по следующим показателям:
- транспортные затраты на перевозку семян, горюче-смазочных материалов, продукции, рабочих и др.;
- затраты на оплату труда работников, связанных с сокращением рабочего дня из-за потери времени на дорогу к месту работы и обратно;
- потери дохода из-за не возможности использования пастбищ в виду их удаленности от животноводческих ферм;
- потери кормов в связи не использования отавы сенокосов;
- потери продуктивности сельскохозяйственных угодий из-за удаленности;
- затраты на непроизводительное использование техники.



Экономическое обоснование упорядочения землепользований сельскохозяйственных организаций.

Кроме расчёта ежегодных затрат и потерь, возникающих при наличии недостатков землепользований, следует учитывать необходимость вычисления объёма инвестиций в основной капитал инфраструктурного обеспечения проекта упорядочения землепользований. Эти дополнительные капзатраты обусловлены необходимостью строительства мостов, переправ, труб-переездов к чересполосным участкам, объездных дорог и дорожных сооружений в случае удалённости сельскохозяйственных угодий от хозяйственных центров. В отдельных случаях требуются затраты на перенос инженерных коммуникаций или прокладка новых трасс под землей. Расчёт экономического эффекта производится по необходимым показателям по каждому передаваемому участку в разрезе хозяйства, а затем суммируется по всем затрагиваемым проектом хозяйствам. Эти показатели рассчитывают при существующем использовании участков (на год землеустройства) и при передаче их другому землепользованию, землевладению (по проекту). Разница в показателях по проекту и на год землеустройства будет составлять экономический эффект проекта устранения недостатков. К использованию приведенных показателей надо подходить дифференцированно в каждом конкретном случае.



Экономическое и экологическое обоснование проектов внутрихозяйственного землеустройства.

При экономическом обосновании проектов внутрихозяйственного землеустройства следует учитывать роль земли в сельском хозяйстве и характер её использования:

- при производстве общественно необходимого продукта и в отраслях животноводства (земля — пространственный базис);
- при производстве продукции в отраслях растениеводства (земля — главное средство производства);
- при выполнении отдельных производственных процессов (земля — предмет труда или пространственный операционный базис).
- В связи с этим основной эффект внутрихозяйственной организации территории заключается:



Экономическое и экологическое обоснование проектов внутрихозяйственного землеустройства.

при размещении производственных подразделений, хозяйственных центров и магистральных дорог — в снижении ежегодных издержек производства и различного рода потерь (под застройку, строительство дорог);

при организации угодий и севооборотов — в приросте чистого дохода;

при устройстве территории севооборотов, многолетних насаждений и кормовых угодий — в экономии затрат на выполнение производственных процессов и предотвращении потерь производства (за счёт уменьшения площадей под поворотными полосами, остаточными треугольниками, клиньями).



Экономическое и экологическое обоснование проектов внутрихозяйственного землеустройства.

Основной эффект землеустройства связан с приростом чистого дохода и снижением производственных затрат, которые также могут трансформироваться в прирост чистого дохода. Прирост обусловлен мероприятиями, осуществляемыми или за счёт дополнительных капиталовложений (К), или требующими дополнительных производственных затрат (С), или организационно-хозяйственными действиями, осуществляемыми без дополнительных затрат. экономическая оценка обязательно должна быть согласована с экологической и социальной, поскольку любые нарушения в указанных областях неизбежно повлияют и на экономические результаты. Кроме того, разработка проектов землеустройства невозможна без решения инженерных (технических) и производственных (технологических) вопросов.

Таким образом, экономическое обоснование проектов внутрихозяйственного землеустройства включает следующие части: инженерно-технологическую (технико-экономическую); производственно-технологическую (агроэкономическую); экономическую; социально-экономическую.



Оценка экономической эффективности рабочих проектов по использованию и охране земель в сельском хозяйстве

Учитывая, что рабочие проекты по использованию и охране земель имеют инвестиционный характер, необходимо изложить методы и показатели оценки их эффективности.

Для получения объективных и надежных результатов оценки эффективности рабочих проектов необходимо применять систему аналитических методов и оценочных показателей. Методы оценки эффективности проектов делятся на два класса. В основу их разделения заложено свойство изменения ценности денег во времени.

- Первый класс методов носит название статических или простых методов, которые не учитывают этого свойства. К достоинствам этого метода следует отнести: сравнительная простота и “экспресс” результативность, что позволяет делать выводы о рискованности проекта и его ликвидности.
- К недостаткам применения статического метода относятся:
не учитываются изменения стоимости денег во времени, что искажает оценку эффективности, т.к. при одинаковых сроках окупаемости инвестиций могут быть различные доходы по срокам и объемам поступления;



Оценка экономической эффективности рабочих проектов по использованию и охране земель в сельском хозяйстве

не учитывает денежные потоки в пределах всего горизонта расчета, а только в пределах срока окупаемости инвестиций, что занижает оценку эффективности проекта; игнорируется инфляция и риск; не рассматривается возможность реинвестирования дохода; чистый доход рассчитывается без учёта динамики денежных поступлений в определённые сроки.

Статические методы позволяют для оценки эффективности проектов использовать три показателя: простой срок окупаемости инвестиций в основной капитал; простая норма прибыли или коэффициент эффективности; точка нормы безубыточности (порог рентабельности).

Оценку эффективности рабочих проектов, сравнение их (или вариантов проекта) и выбор лучшего из них рекомендуется производить с использованием различных показателей, к которым относятся: чистый дисконтированный доход (ЧДД) или текущая стоимость или интегральный эффект, чистый приведенный эффект; индекс доходности (ИД) или индекс рентабельности; внутренняя норма доходности; срок окупаемости; другие показатели, отражающие интересы участников или специфику проекта.



Оценка экономической эффективности рабочих проектов по использованию и охране земель в сельском хозяйстве

Определение чистого дисконтированного дохода. Интегральный эффект определяется как сумма текущих эффектов за весь расчётный период, приведенная к начальному шагу, или как превышение интегральных результатов над интегральными затратами. Другие понятия и определения характеризуют чистый дисконтированный доход как величину, полученную дисконтированием (при постоянной ставке процента на весь расчетный период и отдельно для каждого года) разницы между всеми годовыми притоками и оттоками реальных денег, накапливаемых в течение жизни проекта. Если ЧДД проекта положителен, проект является эффективным (при данной норме дисконта) и может рассматриваться вопрос о его принятии. Чем больше ЧДД, тем эффективнее проект. Если проект будет осуществляться при отрицательном ЧДД, инвестор понесет убытки, то есть проект с позиции инвестора неэффективен. Если нужно выбрать одну из нескольких альтернатив проекта (один из вариантов), то следует выбрать тот проект, у которого наибольший ЧДД.

Определение индекса доходности. Индекс доходности (прибыльности, рентабельности) представляет собой отношение суммы приведенных доходов к приведенным (дисконтированным) на ту же дату инвестиционным доходам.



Оценка экономической эффективности рабочих проектов по использованию и охране земель в сельском хозяйстве

Индекс доходности (ИД) – это показатель, позволяющий определить, в какой мере возрастают доходы инвестора в расчете на 1 рубль инвестиции. Этот показатель иногда называют коэффициентом “доход - издержки”. Индекс доходности тесно связан с ЧДД. Он строится из тех же элементов и его значение определяется ЧДД: если ЧДД положителен, то ИД > 1 и наоборот. Если ИД > 1 , то проект эффективен, если ИД < 1 – неэффективен. При сравнении вариантов проекта при прочих равных условиях предпочтение отдается тому варианту, у которого наибольший индекс доходности.

- Срок окупаемости инвестиционного проекта – срок со дня начала финансирования инвестиционного проекта до дня, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объемом инвестиционных затрат приобретает положительное значение. Стабильность для инвестора, осуществляющего инвестиционный проект, условий и режима гарантируется в течении срока окупаемости инвестиционного проекта, но не более семи лет со дня начала финансирования указанного проекта. Дифференциация сроков окупаемости инвестиционных проектов в зависимости от их видов определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.



Оценка экономической эффективности рабочих проектов по использованию и охране земель в сельском хозяйстве

- Простой срок окупаемости это широко распространенный показатель, используемый для оценки эффективности программ, проектов, отдельных мероприятий. Алгоритм его расчёта не предполагает временной упорядоченности денежных притоков, а зависит от их количественного распределения по годам расчетного периода. В любом случае расчёт простого срока окупаемости капитальных вложений заключается в определении того срока, который требуется для возмещения капвложений. При равномерном получении дохода по годам расчетного периода срок окупаемости рассчитывается как частное от деления единовременных инвестиционных затрат на величину годового дохода, обусловленного им. При получении дробного числа оно округляется в большую сторону до получения целого. Когда капитальные вложения осваиваются в течение нескольких лет, а доход поступает не равномерно и их объёмы резко отличаются, тогда срок окупаемости определяется количеством лет, за который нарастающий кумулятивный итог доходов будет равен сумме капвложений.
- В отличие от простого динамический (дисконтный) срок окупаемости капитала рассчитывается с учётом дисконтирования притоков и оттоков реальных денег.

