

УДК 332.362

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДЛЯ  
ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ПАХОТНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

**Г.В. Колосов**

Полесский государственный университет, geox@tut.by

В настоящее время кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится с целью определения баллов их кадастровой стоимости на основании показателей, характеризующих пло-

дородие, местоположение и технические свойства земли как средства производства в сельском хозяйстве [].

Поскольку кадастровая оценка по своей сути является экономической, то фактически речь идет об учете влияния перечисленных выше свойств сельскохозяйственных земель (отраженных в таких показателях как: балл плодородия почв, длина гона и обобщенный поправочный коэффициент к сменным нормам выработки рабочего участка и эквивалентное расстояние до него) на экономическую эффективность их использования.

Выполненные нами исследования позволяют утверждать, что принципиальным отличием методики расчета экономической эффективности хозяйственной деятельности в промышленности по сравнению с сельским хозяйством является обязательность стоимостного учета изменения состояния основных средств производства в сфере функционирования предприятий промышленности. При этом общеизвестно, что основным средством производства в сельском хозяйстве является земля, которая обладает специфическим свойством – экономическим плодородием, подразделяющимся на естественное (образующееся в процессе длительных естественных почвообразовательных процессов) и искусственное (создаваемое в процессе применения приемов культурного земледелия). Однако, изменение состояния почвенного плодородия в процессе возделывания сельскохозяйственных культур на пахотных землях не принято учитывать в качестве фактора экономической эффективности использования пахотных земель как в отечественной, так и в зарубежной практике.

Обобщение выполненных нами исследований позволило сформулировать новый методологический подход к совершенствованию методики кадастровой оценки земель для повышения эффективности организации использования пахотных земель. Его суть и новизна заключаются в необходимости включения в число факторов влияющих на экономическую эффективность использования пахотных земель – стоимостной оценки изменения состояния почвенного плодородия в результате такого использования.

Предложенный нами методологический подход выразился в разработке и научном обосновании методики оценки потенциальной экономической эффективности использования пахотных земель, основанной на расчете соответствующего обобщающего показателя []. Следует подчеркнуть, что данный показатель носит прогнозный характер. Такой вывод обусловлен логикой процесса организации эффективного использования пахотных земель, который исходя из проведенных нами исследований заключается в выборе наилучшего варианта ежегодного размещения сельскохозяйственных культур по рабочим участкам пахотных земель с учетом предшественников.

Анализ специальной нормативно-справочной литературы позволил выявить, базовые факторы эффективности использования пахотных земель и соответствующие им критерии и показатели эффективности.

При этом помимо общеизвестных групп факторов [19], характеризующих качество пахотных земель как пространственного базиса, предмета и средства труда, так же существуют факторы и соответствующие им показатели, которые отражают интенсивность изменения их качества как средства труда. Так проведенный нами анализ методик расчета баланса гумуса [148] и основных элементов питания почв [149], как показателей их плодородия, позволяет выявить закономерность, которая заключается в том, что интенсивность процессов образования гумуса и накопления минеральных веществ при внесении идентичных объемов удобрений повышается по мере роста фактического плодородия почв. Следовательно, можно утверждать, что эколого-экономическая эффективность затрат связанных с повышением плодородия почв будет выше на том из двух рабочих участков пахотных земель, который на момент осуществления этих мероприятий плодороднее. Таким образом, представляется возможным сделать вывод, что в качестве одного из базовых факторов эффективности использования пахотных земель необходимо учитывать их свойства, влияющие на интенсивность изменения плодородия (то есть дифференциацию элементов питания и гумуса, накопленных или утраченных в почвах рабочего участка в процессе возделывания сельскохозяйственной культуры при условии идентичности системы его удобрения). В связи с тем, что в специализированной научной литературе, отсутствует термин для обозначения описанного нами свойства обрабатываемых земель, нами предлагается его называть “биоэнергетическим”.

#### ***Список использованных источников:***

1. Волков, С.Н. Землеустройство. Т.7 Землеустройство за рубежом. – М.: КолосС, 2005. – 408 с.

2. Управления земельными ресурсами в Европе: Тенденции развития и основные принципы / Европейская экономическая комиссия. – Нью-Йорк-Женева, Издание организации объединенных наций ECE/НВР/140 2005. – 146 с.

3. Мишина, З.А. Зарубежный опыт в области земельных отношений / Вестник НГИЭИ №1(2) 2011 с. 107-116