



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 338.43

**ОБОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА ОСНОВЕ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ**

**JUSTIFICATION OF THE ASSESSMENT OF THE LAND POTENTIAL OF
AGRICULTURAL ORGANIZATIONS BASED ON THE CADASTRAL VALUE
OF LANDS**

Барсукова Галина Николаевна, кандидат экономических наук, профессор кафедры землеустройства и земельного кадастра, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» (350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13), тел. 8 (918)389-80-53, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2730-5475>, galinakgau@yandex.ru

Пузанова Дарья Сергеевна, магистрант, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» (350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13), тел. 8 (988) 348-28-81, daria127@inbox.ru

Barsukova Galina Nikolaevna, Candidate of Economic Sciences, Professor of the Department of Land Management and Land Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education “Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin” (350044, Krasnodar, Kalinina St., 13), tel. 8 (918) 389-80-53, galinakgau@yandex.ru

Puzanova Daria Sergeevna, master's student, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Kuban State Agrarian University named after I. T.

Trubilin" (350044, Krasnodar, Kalinina St., 13), tel. 8 (988) 348-28-81, daria127@inbox.ru

Аннотация. В научной литературе проявляется интерес к обоснованию методики оценки земельного потенциала сельскохозяйственных организаций с учетом особенностей земельных ресурсов регионов, что обусловило проблематику и актуальность выполненного исследования. Была сформулирована цель – обосновать применение в качестве показателя оценки земельного потенциала сельскохозяйственных организаций коэффициента доходности, определяемого как отношение основного результативного показателя – стоимости валовой продукции – к кадастровой стоимости пашни. Показаны этапы определения кадастровой стоимости земельных участков, приведена последовательность действий по определению их кадастровой стоимости по оценочной группе «Растениеводство». Установлено, что выражение стоимости пашни через ее кадастровую стоимость в современных условиях является наиболее объективным и обоснованным методическим подходом. Уточнено, что процесс кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения не совершенен, характеризуется рядом проблем, которые в настоящее время решаются. Показана необходимость наряду с показателями экономической эффективности использования пашни в аграрном производстве, учитывать и эффективность эколого-экономическую, отражающую процесс изменения качества земельных угодий, сохранения почвенного плодородия, обеспечения экологической безопасности, для чего необходимы дополнительные исследования. Для реализации земельного потенциала сельскохозяйственных организаций предложены мероприятия по переходу растениеводства Краснодарского края на эколого-ландшафтную организацию территории, проектирование и реализация противоэрозионных мероприятий, разработка адаптивно-ландшафтных систем земледелия с учетом природно-экономических особенностей региона.

Annotation. In the scientific literature, there is interest in substantiating the methodology for assessing the land potential of agricultural organizations taking into

account the characteristics of the land resources of the regions, which determined the problems and relevance of the study. The goal was formulated - to substantiate the use of the profitability coefficient as an indicator for assessing the land potential of agricultural organizations, defined as the ratio of the main performance indicator - the cost of gross output - to the cadastral value of arable land. The stages of determining the cadastral value of land plots are shown, the sequence of actions for determining their cadastral value for the appraisal group "Crop production" is given. It is established that expressing the value of arable land through its cadastral value in modern conditions is the most objective and justified methodological approach. It is clarified that the process of cadastral valuation of agricultural land is not perfect, characterized by a number of problems that are currently being solved. The necessity is shown to take into account ecological and economic efficiency, reflecting the process of changing the quality of land, maintaining soil fertility, ensuring environmental safety, along with the indicators of economic efficiency of using arable land in agricultural production, for which additional research is needed. To realize the land potential of agricultural organizations, measures are proposed to transition crop production in the Krasnodar Territory to ecological and landscape organization of the territory, design and implementation of anti-erosion measures, development of adaptive landscape farming systems taking into account the natural and economic characteristics of the region.

Ключевые слова: оценка земельного потенциала, сельскохозяйственные организации, экономическая эффективность, стоимость валовой продукции, чистый доход, кадастровая стоимость.

Keywords: land potential assessment, agricultural organizations, economic efficiency, value of gross output, net income, cadastral value.

В настоящее время активно проявляется научный интерес к обоснованию методики оценки земельного потенциала сельскохозяйственных организаций с учетом особенностей земельных ресурсов регионов. Уровень использования земельного потенциала может быть определен путем сопоставления результативных показателей аграрного производства в растениеводстве и

стоимости сельскохозяйственных угодий, оцененной по показателям государственной кадастровой оценки, учитывающей их качественную характеристику.

Коэффициент доходности, который будет отражать уровень реализации земельного потенциала, может быть определен как отношение основного результативного показателя – стоимости валовой продукции к кадастровой стоимости пашни:

$$K_{зп} = C_{вп} / П * КС, \quad (1)$$

где $K_{зп}$ – коэффициент доходности земельного потенциала;

$C_{вп}$ – стоимость валовой продукции в ценах фактической реализации, тыс. руб.;

$П$ – площадь пашни, га;

$КС$ – кадастровая стоимость 1 га пашни (сельскохозяйственных угодий), тыс. руб. / га [1].

Выражение стоимости сельскохозяйственных угодий по их кадастровой стоимости считаем объективным и безальтернативным методическим подходом по следующим причинам: государственная кадастровая оценка представляет собой важный инструмент государственного регулирования земельных отношений, позволяющий объективно отражать экономический потенциал земельных ресурсов как ключевого фактора сельскохозяйственного производства, формирует информационную основу для эффективного управления земельным фондом, включая вопросы контроля, рационального использования и охраны земель, кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий дает представление о ценности земель как средстве производства, базируется на концептуальном положении трудовой теории стоимости и теории ренты [1,4,5].

В современной России земельно-оценочная деятельность подвергается жесткому нормативному регулированию, что обусловлено ее сложной правовой природой, находящейся на пересечении гражданско-правовых и социально-экономических отношений (рис.1).

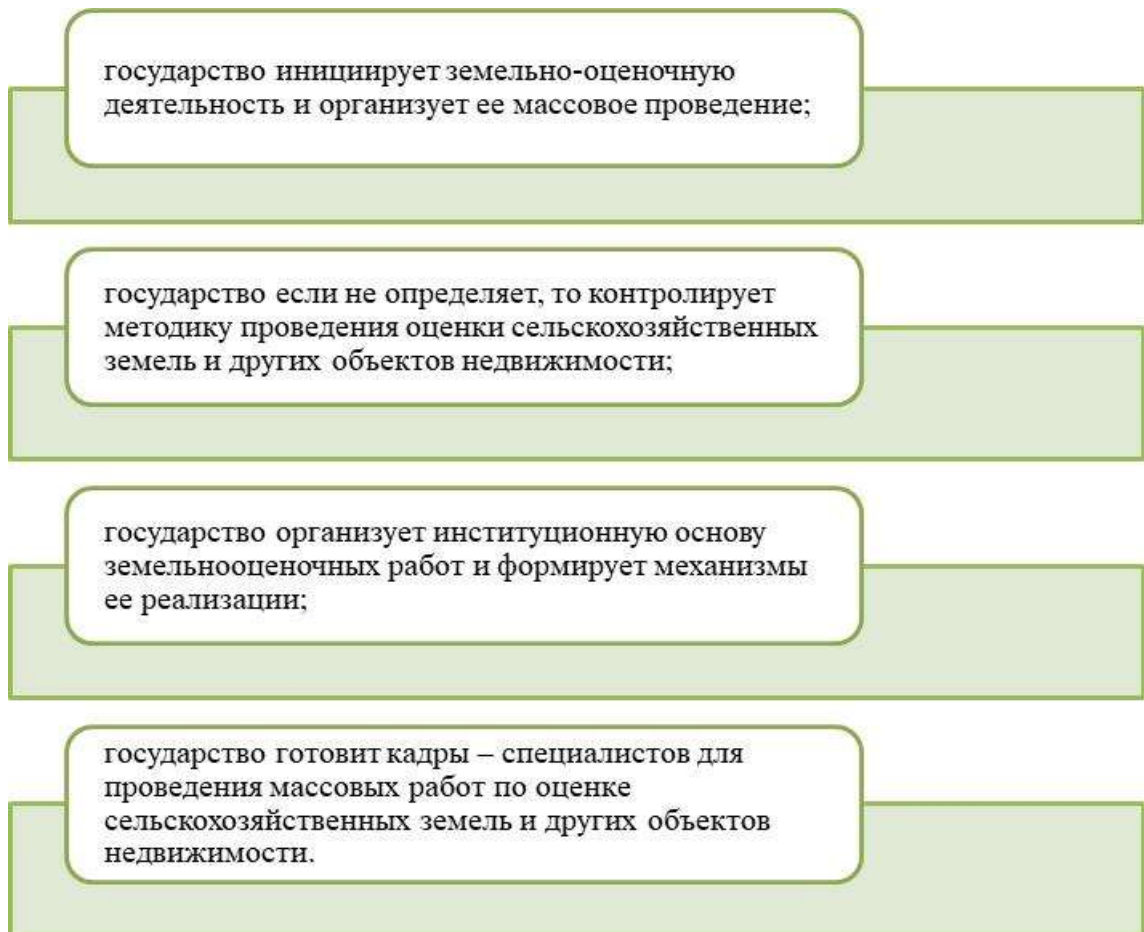


Рисунок 1 – Государственный характер мероприятий по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных земель

Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237–ФЗ (ред. от 19.12.2022) является нормативно-правовым актом, закрепляющим основные положения проведения кадастровой оценки земель. В 2010 г. министерством экономического развития и торговли РФ, был изменен порядок и методика оценки земель сельскохозяйственного назначения, основой расчета стало наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка, исходя из оптимального зонального севооборота на основе возможного по агроклиматическим параметрам перечня выращиваемых сельскохозяйственных культур [8].

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости включает этапы, приведенные на рисунке 2 [7].

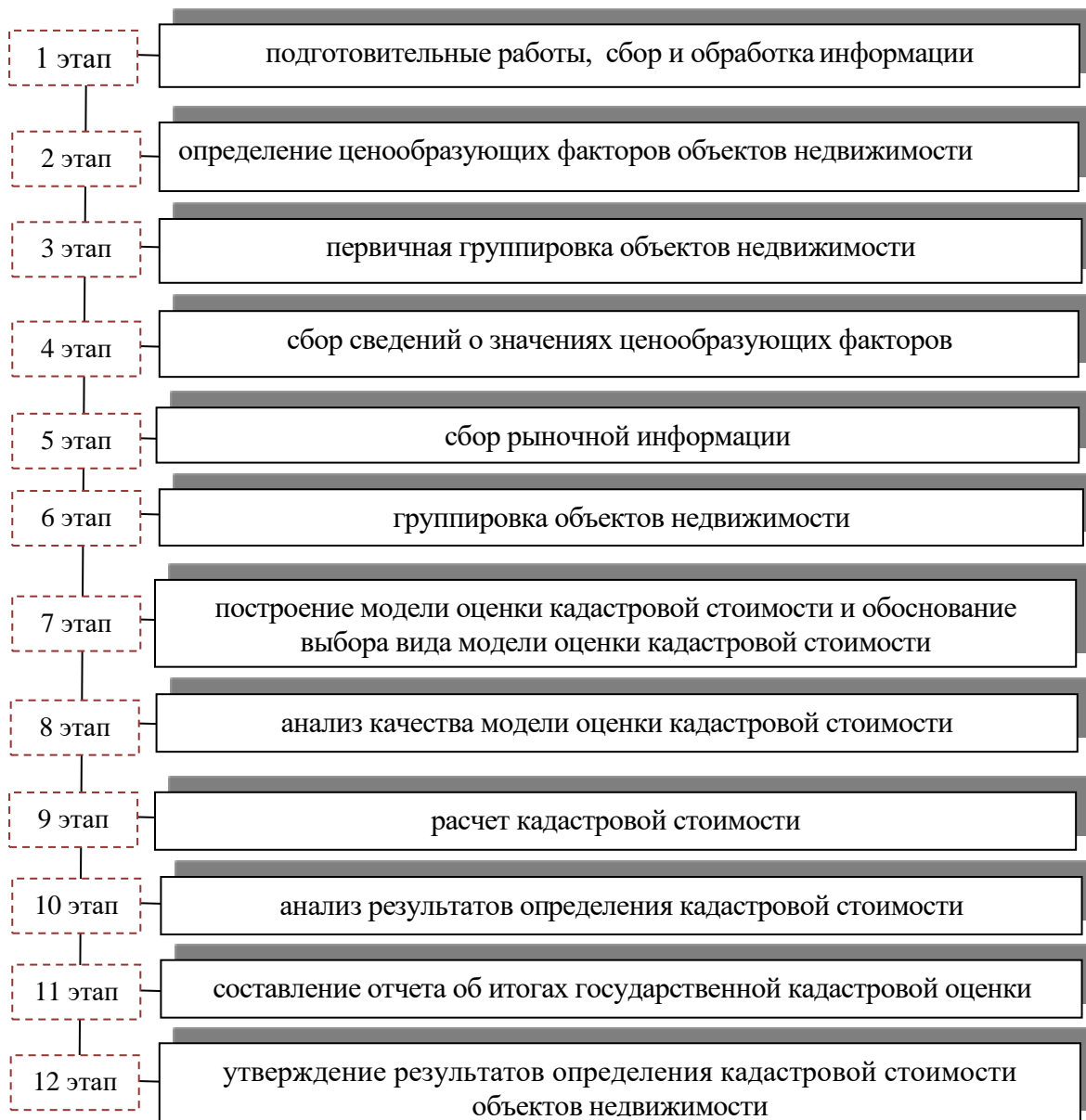


Рисунок 2 – Этапы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Последовательность действий при определении кадастровой стоимости земельных участков оценочной группы «Растениеводство» приведена на рисунке 3 [7].

Считаем, что методика государственной кадастровой оценки земельных участков для растениеводства, несмотря на имеющиеся сложности и недоработки, дает возможность ее применения для оценки земельного потенциала сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

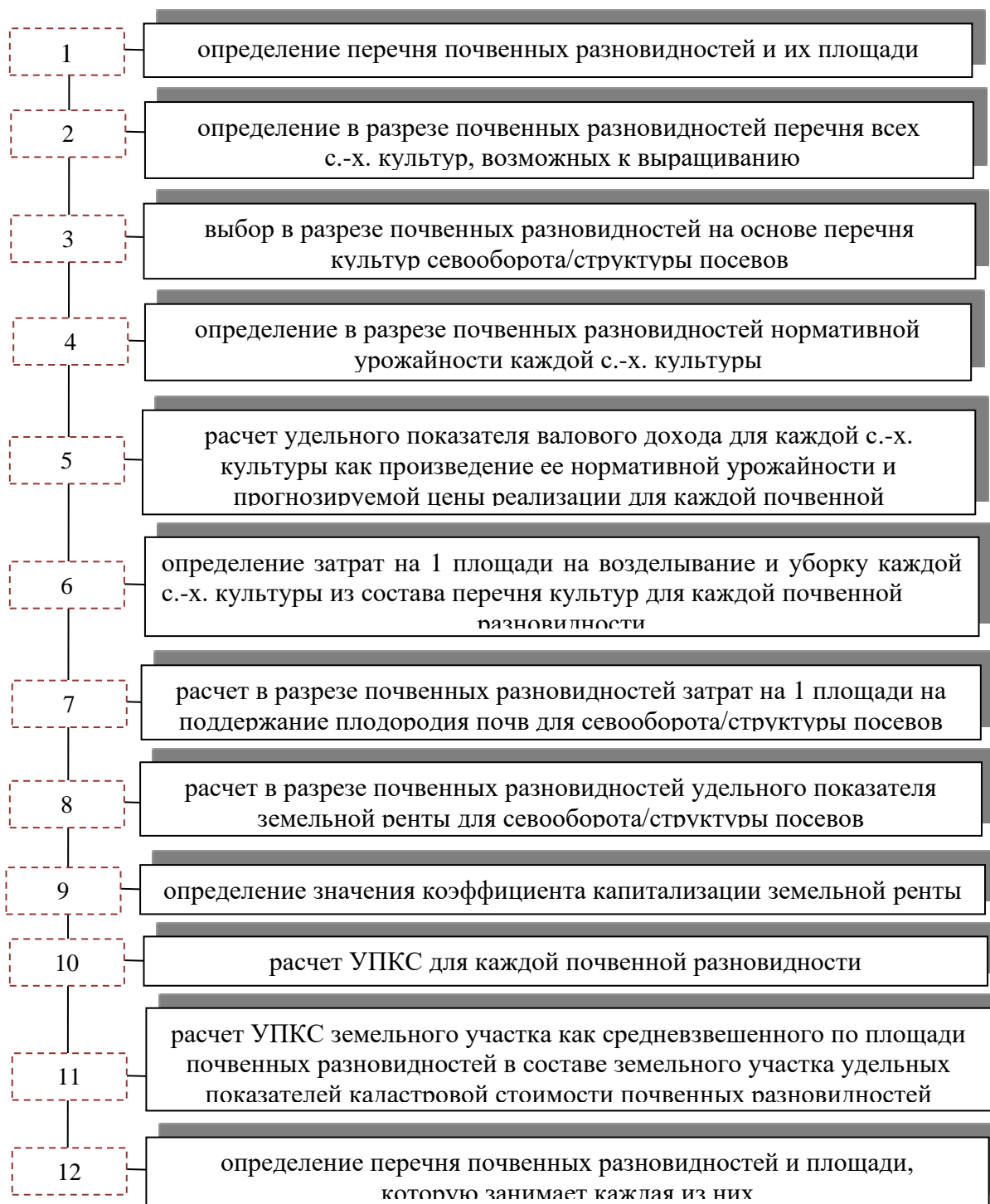


Рисунок 3—Последовательность действий по определению кадастровой стоимости земельных участков оценочной группы «Растениеводство»

При этом следует отметить, что современная система информационного обеспечения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сталкивается с проблемами, снижающими точность и объективность оценочных мероприятий. Это недостаточная актуальность и полнота данных, содержащихся в государственных

информационных ресурсах. Многие сведения, включая качественные характеристики почв, параметры землепользования и данные о правообладателях, обновляются с запозданием, что приводит к использованию устаревшей информации при расчете кадастровой стоимости. Отдельного внимания заслуживает проблема идентификации и учета негативных процессов, влияющих на качество земель. К ним относятся деградация почв, загрязнение, переувлажнение, опустынивание и другие факторы, снижающие продуктивность угодий. Следует указать, что государственная кадастровая оценка лишь косвенно учитывает почвенное плодородие через рекомендуемые нормативные показатели урожайности основных сельскохозяйственных культур. Несовершенство методов мониторинга и отсутствие единой системы учета таких процессов приводят к недооценке их влияния на кадастровую стоимость.

В настоящее время проблемой является разрозненность данных, хранящихся в различных ведомственных системах. Отсутствие эффективного механизма межведомственного обмена информацией между Росреестром, Минсельхозом, региональными органами власти и другими участниками процесса приводит к дублированию сведений, их противоречивости и необходимости ручной обработки. Особенно остро это проявляется при оценке земель сельскохозяйственного назначения, требующей комплексного учета агроэкологических, экономических и правовых параметров. Эта проблема будет решена на основе создания национальной системы пространственных данных (НСПД) [3].

Следует уточнить, что результативным показателем эффективности использования земельных ресурсов в аграрном производстве является и чистый доход с 1 га. Но при этом на его уровень влияет показатель себестоимости продукции, который зависит от внутренних и внешних факторов, не всегда имеющих объективный характер формирования. Нестабильность производства сельскохозяйственных культур может быть преодолена опережением темпов роста урожайности по сравнению с ростом темпов себестоимости продукции за счет внедрения инновационных технологий в результате научно обоснованной

программы повышения эффективности использования и воспроизводства пашни [5].

Следует учитывать, что в современных условиях ограничением для этого процесса должны стать экологические и природоохранные требования. В Краснодарском крае имеет место насыщение севооборотов сахарной свеклой, кукурузой, подсолнечником с нарушением зональных схем чередования культур, что обусловлено стремлением сельскохозяйственных товаропроизводителей к получению максимально возможной прибыли от использования пашни [10]. Поэтому, наряду с экономической эффективностью при оценке земельного потенциала, следует определять эффективность эколого-экономическую, отражающую изменение состояния почвенного плодородия, влияние антропогенной нагрузки на сельскохозяйственные угодья в процессе аграрного производства. В последние десятилетия в результате повышения уровня интенсивности использования сельскохозяйственных угодий ограничиваются возможности восстановления плодородия почв под действием природных и антропогенных факторов. Физическое и химическое истощение почвенного покрова пашни является причиной ежегодного недобора продукции в объеме 120 млн т зерновых на сумму около 350 млрд р. в год [6]. Все более актуальной становится проблема восстановления способности почвы адекватно реагировать на воздействие этих факторов, что может быть осуществлено путем применения современных органических технологий, установления оптимального сочетания земельных, трудовых, материальных ресурсов, определения экономически и экологически оправданного уровня интенсивности и эффективности использования земельно-ресурсного потенциала в процессе аграрного производства [9].

Заключение.

–На современном этапе применение кадастровой стоимости пашни (сельскохозяйственных угодий) для расчета коэффициента доходности, отражающего уровень реализации земельного потенциала, является методически обоснованным и безальтернативным.

–В качестве результативного показателя эффективности использования пашни в аграрном производстве для расчета коэффициента доходности, отражающего уровень реализации земельного потенциала, возможно использование показателей стоимости валовой продукции и чистого дохода.

–Наряду с экономической эффективностью при оценке земельного потенциала, следует определять эффективность эколого-экономическую.

–В целях обеспечения рационального и эффективного использования сельскохозяйственных угодий, как основного элемента земельного потенциала в аграрном производстве, необходимо осуществлять противоэрозионные мероприятия, дифференцированные по природным ландшафтам и агроландшафтам, с учетом видов и степени проявления эрозионных процессов, разрабатывать и внедрять адаптивно-ландшафтные системы земледелия, учитывающие природно-экономические особенности региона на основе государственных и региональных программ по повышению плодородия почв и охране земель [1, 2].

Литература

1. Барсукова, Г. Н. Оценка земельно-ресурсного потенциала сельских территорий / Г. Н. Барсукова, Е. И. Артемова, К. А. Юрченко // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2022. – № 100. – С. 29-36. – DOI 10.21515/1999-1703-100-29-36. – EDN XMROJU.
2. Барсукова, Г. Н. Эколого-ландшафтный подход к организации территории сельскохозяйственных предприятий в условиях трансформации земельных отношений / Г. Н. Барсукова, В. Д. Жуков, Н. М. Радчевский // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – № 52. – С. 19-27. – EDN TWPIGX
3. Бугаевская, В. В., Вершинин, В. В., Мартынова, Д. Ю. Цифровизация землеустройства на основе многофункциональной земельно-информационной системы и геоинформационных технологий: результаты инноваций и проблемы // Международный сельскохозяйственный журнал. — 2023. — Т. 66, № 1 (391). — С. 4-7. — DOI: 10.55186/25876740_2023_66_1_4. URL: <https://mshj.ru/wp->

- content/uploads/2023/04/MSHJ_2023-1_p_4-7.pdf (дата обращения: 30.11.2024)
4. Галиева Г. М. Теоретико-методологические аспекты оценки потенциала сельского хозяйства региона / Г. М. Галиева // [Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии](#). – 2019. – № 9. – С. 188-195.
 5. Земельные ресурсы сельского хозяйства: управление воспроизводством и экономическая оценка потенциала : монография / А. В. Улезько, В. Э. Юшкова, А. А. Тютюников. – Воронеж : Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2014. – 176 с.
 6. Иванов А.Л., Волков С.Н., Савин И.Ю. Почвенно-экономические и инфраструктурные аспекты реализации стратегии развития агропроизводства в России // Бюллетень Почвенного института им. В.В. Докучаева. – 2017. – Вып. 89. – С. 104–120
 7. Методические указания о государственной кадастровой оценке утв. приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226. // Информационно-правовой портал ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.
 8. Сапожников П. М. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и пути их решения / П. М. Сапожников, С. И. Носов // Информационный портал саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». – Режим доступа: <http://www.kadastrocenkanp.ru/aktualnie%20publikacii/statuya-1.php>.
 9. Яцухно В. М. Агроресурсный потенциал административных районов Беларуси: оценка состояния и современное использование / В. М. Яцухно // [Вестник БГУ. Серия 2: Химия. Биология. География](#). – 2016. – № 3. – С. 144-148.
 10. Barsukova, G. N. Ecological factors of increasing the efficiency of the use and protection of protective forest strips / G. N. Barsukova, D. K. Derevenets, E. N. Litra // Improving Energy Efficiency, Environmental Safety and Sustainable Development in Agriculture : International Scientific and Practical Conference,

Saratov, 20–24 октября 2021 года. – London: IOP Publishing Ltd, 2022. – P. 012182. – DOI 10.1088/1755-1315/979/1/012182.

References

1. Barsukova, G. N. Assessment of the land and resource potential of rural areas / G. N. Barsukova, E. I. Artemova, K. A. Yurchenko // Proceedings of the Kuban State Agrarian University. - 2022. - No. 100. - P. 29-36. - DOI 10.21515/1999-1703-100-29-36. - EDN XMROJU.

2. Barsukova, G. N. Ecological and landscape approach to the organization of the territory of agricultural enterprises in the context of the transformation of land relations / G. N. Barsukova, V. D. Zhukov, N. M. Radchevsky // Proceedings of the Kuban State Agrarian University. - 2015. - No. 52. - P. 19-27. – EDN TWPJGX

3. Bugaevskaya, V. V., Vershinin, V. V., Martynova, D. Yu. Digitalization of land management based on a multifunctional land information system and geoinformation technologies: results of innovations and problems // International Agricultural Journal. - 2023. - Vol. 66, No. 1 (391). - P. 4-7. - DOI: 10.55186/25876740_2023_66_1_4. URL: https://mshj.ru/wp-content/uploads/2023/04/MSHJ_2023-1__p_4-7.pdf (date accessed: 30.11.2024)

4. Galieva G. M. Theoretical and methodological aspects of assessing the potential of regional agriculture / G. M. Galieva // Bulletin of the Kursk State Agricultural Academy. – 2019. – No. 9. – P. 188-195.

5. Land resources of agriculture: reproduction management and economic assessment of potential: monograph / A. V. Ulezko, V. E. Yushkova, A. A. Tyutyunikov. – Voronezh: Publishing and printing center "Scientific book", 2014. – 176 p.

6. Ivanov A. L., Volkov S. N., Savin I. Yu. Soil-economic and infrastructural aspects of the implementation of the strategy for the development of agricultural production in Russia // Bulletin of the Soil Institute named after V. V. Dokuchaev. – 2017. – Issue. 89. – P. 104–120

7. Methodological guidelines for the state cadastral valuation approved. by order of the Ministry of Economic Development of Russia dated May 12, 2017 No.

226. // Information and legal portal GARANTEE. - Access mode: <http://base.garant.ru>.

8. Sapozhnikov P. M. Problems of state cadastral valuation of agricultural lands and ways to solve them / P. M. Sapozhnikov, S. I. Nosov // Information portal of the self-regulatory organization of appraisers NP "Cadastre-assessment". - Access mode: <http://www.kadastrocenkanp.ru/aktualnie%20publikacii/statya-1.php>.

9. Yatsukhno V. M. Agro-resource potential of administrative districts of Belarus: assessment of the state and modern use / V. M. Yatsukhno // Bulletin of BSU. Series 2: Chemistry. Biology. Geography. - 2016. - No. 3. - P. 144-148.

10. Barsukova, G. N. Ecological factors of increasing the efficiency of the use and protection of protective forest strips / G. N. Barsukova, D. K. Derevenets, E. N. Litra // Improving Energy Efficiency, Environmental Safety and Sustainable Development in Agriculture: International Scientific and Practical Conference, Saratov, October 20–24, 2021. – London: IOP Publishing Ltd, 2022. – P. 012182. – DOI 10.1088/1755-1315/979/1/012182.

©Барсукова Г.Н., Пузанова Д.С., 2025 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №2/2025.

Для цитирования: Барсукова Г.Н., Пузанова Д.С. Обоснование оценки земельного потенциала сельскохозяйственных организаций на основе кадастровой стоимости земель//Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №2/2025.
