



## ECONOMIC ASSESSMENT OF LAND RESOURCES

**Khatamova Gavkhar Kiyamovna**

Navoi State Pedagogical Institute, Uzbekistan.

**Abstract.** This article analyzes rent and its economic essence. Explains land rent and its economic significance, valuation methods. The article discusses theoretical and methodological issues and methodological approaches to the economic assessment of land resources.

**Keywords.** Land resources, economic assessment, cadastral assessment, income, factor income, rent, capital, method, assessment, cost, profit, differential rent, market economy.

Оценка земли и других природных ресурсов является важнейшим направлением теоретических и прикладных исследований. Ее основные теоретические положения были разработаны еще в XVIII веке классиками экономической теории – Адамом Смитом, Давидом Рикардо и с тех пор не претерпели принципиальных изменений.

Экономическая оценка земли отражает сравнительную ценность ее как особого средства производства в сельском хозяйстве, исходя из объективных условий в соответствующих природно-экономических районах. В основе экономической оценки лежат различия в качестве почв, вызванными как природными, так и экономическими условиями производства.

При экономической оценке земли определяют степень влияния качества почвы на такие важнейшие экономические показатели, как валовую продукцию, валовый и чистый доход, прибыль.

Экономическая оценка земли осуществляется в двух направлениях: общая экономическая оценка земли как средства производства и частная оценка по эффективности возделывания отдельных сельскохозяйственных культур. Методика экономической оценки земли основывается на массовых данных как минимум за последний пятилетний период о фактической урожайности сельскохозяйственных культур и материальных затрат на их производство. Оценочные показатели рассчитываются по агропроизводственным группам почв, отдельно по орошаемым, осушенным и немелиорируемым землям при относительно выровненной структуре производства.



Земельная рента как экономическая категория представляет собой доход, получаемый земельными собственниками в виде платы за пользование землей. Общим для различных форм ренты является то, что она является экономической формой реализации права земельной собственности. [1]

В сельском хозяйстве в условиях частной собственности существует два вида монополий на землю: монополия хозяйства на землю и монополия собственности на землю. В первом случае земля монополизирована как объект хозяйства арендаторами и на каждом земельном участке хозяйничает отдельный арендатор. Он не дает другим арендаторам возможность приложить свой капитал к этой же земле. Во втором земля монополизирована как объект собственности землевладельца и каждый земельный участок находится в собственности определенного землевладельца. Последний решает дать или не дать арендатору возможность приложить свой капитал к чужой земле. [2]

Экономическая эффективность использования земли в сельском хозяйстве характеризуется системой натуральных и стоимостных показателей.

Стоимость валовой продукции определяют как производственное отношение от урожайности сельскохозяйственных культур (основной и побочной продукции) и кадастровой цены конкретного вида продукции ( $K_{ц}$ ).

$$K_{ц} = C_{п} + П_{п}$$

Где  $C_{п}$  — себестоимость производства конкретного вида продукции, сум/ц.

$П_{п}$  — размер прибавочного продукта, сум/ц.

Размер прибавочного продукта, как правило, устанавливается в процентах к стоимости.

В качестве критериев экономической оценки земли принимаются стоимость валовой продукции, валового и чистого дохода в расчете на 1 га почвенной разности. [3]

Лучшие земли по качественной характеристике и многолетним средним экономическим показателям оцениваются в 100 баллов. За эталон 100 баллов приняты показатели южных, глубоких черноземов. Шкала оценки других видов почв определяется как отношение стоимости валовой продукции, валового и чистого дохода каждой сравниваемой агропроизводительной группы к показателям эталона.

Окупаемость затрат ( $O_z$ ) в земельные ресурсы определяют, используя следующую формулу:



$$Oz = \frac{Зм}{Пв}$$

Где Пв — стоимость валовой продукции по кадастровым ценам, сум/ц.

Зм — материальные затраты на 1 га земли сум.

Дифференциальный доход находится на основе стоимости валовой продукции и окупаемости затрат.

Размер дифференциального дохода (Дд) рассчитывают по формуле:

$$Дд = \frac{Пв * (Oz - 1,4)}{Oz}$$

Где 1,4 — коэффициент размера прибавочного продукта.

Оценочная стоимость сельскохозяйственных земель может быть определена как производное размера дифференциальной ренты на срок капитализации земель. В свою очередь размер дифференциальной ренты (Др) находится по формуле:

$$Др = \frac{(Цв - Ци)}{Ун}$$

Где Цв — средневзвешенная цена продажи основной культуры, сум/ц.

Ци — индивидуальная цена производства продукции, сум/ц.

Ун — урожайность нормальная, ц/га.

Индивидуальная цена производства продукции представляет собой сумму затрат нормативной заработной платы, материальных ресурсов, внутри производственные транспортные затраты, умноженную на нормативную рентабельность, которая обеспечивает расширенное воспроизводство и плюс транспортные затраты по перевозке урожая к рынку сбыта.

В качестве дополнительных показателей при определении эффективности использования земли могут быть использованы:

— удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей земельной площади, в%.

— удельный вес пашни в структуре сельскохозяйственных угодий, в%.

— удельный вес посевов сельскохозяйственных культур в площади пашни, в%.

Увеличение производства сельскохозяйственной продукции может быть успешно осуществлено только при условии значительного повышения эффективности использования земельных ресурсов. В современных условиях это приобретает особую актуальность.



Интенсивное ведение сельскохозяйственного производства предполагает дополнительные вложения материальных и денежных средств в виде применения новых машин и технологий, развития химизации и мелиорации, внедрения перспективных сортов и гибридов сельскохозяйственных культур, высокопродуктивных пород животных. Все это в конечном итоге будет способствовать более эффективному использованию земельных ресурсов.

В данной статье нельзя не упомянуть о государственном земельном кадастре.

Все земли Республики Узбекистан представляют единый государственный земельный фонд.

В состав единого государственного земельного фонда входят следующие категории земли: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленных, транспортных, горнорудных и других организаций и предприятий, а также курортов и заповедников, земли городов, поселков и других населенных пунктов, земли Государственного запаса.

Наибольшие площади земель закреплены за сельскохозяйственными предприятиями и организациями. [4]

Принято различать такие понятия как «общая земельная площадь» и «площадь сельскохозяйственных угодий». В состав общей земельной площади относят всю территорию, закрепленную за сельскохозяйственным предприятием. Сельскохозяйственные угодья представляют собой земли, которые используются для производства сельского в общей земельной площади принято называть структурой земельной площади, а процентное отношение отдельных видов угодий в общем размере сельскохозяйственных угодий представляют собой структуру сельскохозяйственных угодий.

Структура сельскохозяйственных угодий зависит от зональных особенностей землепользования и характеризуется различиями по экономическим районам.

Для сравнения сельскохозяйственных угодий с разной структурой используют такой показатель, как условная пашня. За единицу условной пашни принимают 1 га сеянных трав. Коэффициент перевода естественных сенокосов и пастбищ в условную пашню рассчитывают по формуле:

$$K = \frac{Y_{сп}}{Y_T}$$

Где  $Y_{сп}$  — урожайность сена или зеленой массы на сенокосах и пастбищах, ц/га.



Ут — урожайность сена или зеленой массы на пашне, ц/га.

С помощью показателя условной пашни сглаживаются различия в структуре сельскохозяйственных угодий. Однако при этом не учитываются качественная характеристика и плодородие почв.

Рациональное использование земли и обеспечение постоянного повышения ее плодородия обуславливают необходимость организации всестороннего количественного и качественного учета земель на основе единого кадастра. Государственный земельный кадастр представляет собой систему необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределение по собственникам земли, категориям земель, а также о качественной характеристике и ценности земельных угодий. Положение о Государственном земельном кадастре принято Законом Республики Узбекистан «О земельном кадастре».

Выявление Государственной программы мониторинга земель позволит обоснованно судить о степени воздействий негативных процессов, своевременно проводить диагностику и оценку этих процессов, разрабатывать меры по предупреждению и устранению последствий негативных явлений, а также осуществлять на более высоком уровне контроль за состоянием земель, их использованием и охраной.

#### **Литература:**

1. Малышев, Б. С. «Общая теория ренты» М., 2001.
2. Боровинская, Н. А. Правовой режим земель сельскохозяйственных производственных кооперативов.— Ульяновск, 2003.
3. Крассов, О. И. Земельное право. Учебник.— М.: Юристъ, 2000.
4. Крассов, О. И. Право частной собственности на землю.— М., 2000.