

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Для координации целого комплекса организационно-правовых, финансовых, технических, технологических и других мероприятий по улучшению использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве можно разработать национальные и региональные программы. Крайне важно также решить эту проблему исходя из реального положения в области земельной реформы и ее радикального улучшения.

Из исследования ясно, что для эффективной организации земельных ресурсов необходима гибкая система управления. Это определяется уровнем координации практических подходов к решению многих задач (схема 1).

Схема 1

Методологические основы постановки основных целей при совершенствовании земельных отношений и системы управления

Определить взаимосвязь между управленческими механизмами и их основными целями в улучшении земельных отношений
Анализ и оценка земельных отношений как систематического явления, определение его потенциала и перспектив развития
Постановка основной научно обоснованной цели (целевой уровень): - определение основной цели земельных отношений на республиканском и областном уровнях; - определение практических задач с учетом основных целей и местных условий; - создание «Дерева целей».
Разработка способов реализации стратегии
Организационно-правовое обеспечение поэтапного решения программно-целевых задач земельных отношений.
Создание интегрированной системы управления земельными ресурсами и механизмов управления в Республике и регионах
Разработка нормативных и контрольных функций системы управления
Задачи оценки, обеспечения системы управления информацией и определение перспективы

Анализируя содержание предлагаемого методологического подхода, становится ясно, что каждая из его целей основана на единой стратегии, основанной на программно-ориентированном подходе, который является этапным способом достижения конечной цели. В то же время мы говорим о региональных и секторальных аспектах проблемы. Для решения этой проблемы на научной основе необходимо рассмотреть следующие вопросы первостепенной важности:

Основными природными ресурсами регионов являются -

- постоянный мониторинг использования сельскохозяйственных земель и улучшение плодородия почв;
- формирование рационального отношения к земле, которая не предназначена для сельского хозяйства;
- разработать различные формы эффективного сельского хозяйства в рамках сетевых систем, обеспечить безопасное и экологически чистое взаимодействие всех видов продукции;
- формирование и развитие социально-экономических систем на основе производства, улучшения условий труда;
- интеграция сетевых, межсекторальных и территориальных органов в агропромышленности и т. д.

Разработка и реализация основных целевых программных компонентов имеет первостепенное значение с учетом общих требований к экологически обоснованному регулированию землепользования. Он должен отражать следующее:

- качественное обновление материально-технической базы сельскохозяйственного сектора;
- повышение культуры культивирования на основе применения новых технологий во всех видах земледелия;
- развитие кооперативных процессов, обеспечение интересов товаропроизводителей на основе оптимальной специализации;
- более широкое использование экономических методов землеустройства.

Следует отметить, что развитие сельскохозяйственного рынка связано с развитием конкуренции в промышленности путем развития сельскохозяйственного производства земли и других средств производства и различных форм управления экономикой.

В свою очередь, сельское хозяйство нуждается в сбалансированном подходе к землепользованию. Поэтому для улучшения земельных отношений актуальны следующие вопросы:

- улучшение управления земельными ресурсами и отношений собственности на основе рационального землепользования и территориального управления;
- создание механизма экономического стимулирования рационального землепользования без снижения плодородия почв;
- поддержание государственного управления землепользованием;
- совершенствование договора аренды сельскохозяйственных земель и совершенствование его механизма

правового регулирования и т.д.

Исследования показали, что, хотя землепользователи теперь основываются на сельскохозяйственных землях, они не проявляют никаких стимулов или преимуществ. Поэтому желательно обеспечить распределение дивидендов по стоимости года с прибылью года. В этом случае члены, которые имеют долю стоимости земли, но которые не работают на ней непосредственно, также очень заинтересованы в этих имущественных долях.

В случае собственности на землю следует отметить, что аренда должна учитываться для любой арендованной земли.

Как вы знаете, арендные ставки характеризуются следующими типами: Например, арендная плата за аренду плохих земель будет абсолютной арендой **I**. Рыночные отношения повышают его эффективность - это требует абсолютной необходимости получения всех земельных участков.

Экономическая значимость дифференциального возрождения возрастает по отношению к хорошей и средней земле; основанный на принципе дифференциации, на любом земельном участке - хорошем, среднем, бедном, независимо от того, основана ли земля, используемая фермером на дополнительных средствах и расходах.

Единый подход во всех аспектах методологического рентабельного развития требует строгого соблюдения целевого использования земли, в частности, интересов эффективного и устойчивого развития всех АПК, а также использования сел для социального развития и экологической устойчивости.

Желательно организовать и интегрировать дифференцированные арендные платежи ренты **I** по всей стране. В то же время, исходя из принципа оплаты землепользования, экономические меры должны обеспечивать равные возможности для всех регионов и их экономических операторов (в природных и климатических зонах).

На региональном уровне экономическая стоимость аренды может быть значительно увеличена следующими способами: оставить эту часть доходов в регионах и рассматривать ее как форму устойчивого владения землей в этом районе.

В административных районах выплаты арендаторам также могут быть увеличены за счет распределения дифференцированного соотношения **II** с трудовыми коллективами, местными общинами и самоуправляющимися хозяйствующими субъектами в качестве стимула для эффективного использования земельных участков, сельскохозяйственных земель и других видов природных ресурсов.

Важно интегрировать все виды платежей арендаторов в конкретные земельные фонды. Это необходимо для развития целевого сельского хозяйства, использования плодородия почв для развития инфраструктуры, производства и социального развития.

Дифференциальные отношения могут быть определены различными методами. В частности, на основе показателей валовой оценки продукта и возмещения расходов определяется по следующей формуле:

$$Dp = VP - Hc * P$$

Здесь

Dp – дифференциальная рента, получаемая с 1 га мелкохозяйственных культур, сум;

VP – стоимость валового продукта, получаемого с 1 га;

Hc - коэффициент нормативной степени рентабельности, единица;

P – расходы на 1 га. сельскохозяйственных культур, сум.

Дифференциальные диапазоны можно определить как дополнительный доход, получаемый за счет высокого качества сельскохозяйственных земель, снижения производственных издержек предприятия в результате его хорошего местоположения и увеличение объема товарной продукции.

Целесообразно рассчитать сумму арендной платы в связи с плохими условиями товарного производства. Также можно рассчитать средние региональные (региональные, районные и средние) условия.

Следующие формулы могут использоваться для определения размера дифференциальных диапазонов от площади до одного гектара земельного участка на каждого фермерского предприятия и каждого сельскохозяйственного предприятия:

$$Dp = (TПед - C ед * H c) инд - (ТМ ед - T ед * Мр) ср$$

Бунда,

Dp - дифференциальная рента, сум/га,

TПед – товарная продукция, получаемая с единицы площади, в соответствии с ценами на продажу, сум/га,

C ед - стоимость товарной продукции, получаемых с единицы площади, сум/га,

H c – коэффициент, характеризующий нормативную степень рентабельности, обеспечивающий повторное производство,

(ТМ ед - T ед * Мр) инд - показатели всех сельскохозяйственных предприятий района (если дифференциальная рента рассчитана по всем районам) или индикаторы некоторых предприятий (если арендная плата рассчитывается некоторыми хозяйствами)

(ТМ ед - T ед * Мр) ср - средние региональные показатели (во всех регионах, где арендная плата определяется по регионам) или средние показатели по району (для каждого сельскохозяйственного предприятия отдельно для аренды).

Различные арендные платы должны рассчитываться двумя разными способами: точными данными и значениями по умолчанию. Как правило, допустимы стоимость урожайности, материальные и технические ресурсы, затраты на рабочую силу и уровень вознаграждения.

Различные арендные платы служат основой для определения цен на землю. Стоимость земли состоит из капитализированных арендных ставок и может быть определена двумя различными способами

$$H = (Dp / Hc) * 100$$

Здесь,

H – стоимость земельного участка, сум;

Hc – процент ссуды, % .

Суть этого метода заключается в том, что стоимость земли это такая сумма, что при помещении ее в банк

предоставляет владельцу земли доход, равный сумме земли, приобретенной с этого участка на определенный период (один год).

Нормативные и рыночные ценности земли различны. Нормативная оценка земли по этому методу рассчитывается по формуле

$$H = Dp * Kk$$

Здесь,

H – стоимость земли, сум/га,

Kk – срок капитализации, год.

В хозяйствах следующая процедура должна применяться при определении стоимости определенных земельных участков.

В первую очередь будет рассчитана средняя оценка сельскохозяйственных земель. Затем будет определено качество каждой земельной площади, где средняя стоимость почвы в гектаре земли будет приниматься в среднем на один гектар.

Затем рассчитывается средняя сельскохозяйственная оценка верхнего гектара, после чего определяется местонахождение земельного участка и показатель, который учитывает его влияние на цены на землю.

Эти данные позволяют определить значение единицы площади для каждой области или региона

$$H_{\text{ем}} = H_{\text{б}} / \text{га} * \Pi + \text{Ч max}$$

Здесь,

H_{ем} – нормативная цена конкретного земельного участка, один гектар, сум;

H_б/га – один балл – средняя нормативная цена гектара по участку, сум;

Π – цена в баллах одного гектара конкретного земельного участка;

-Ч max - снижение транспортных расходов в связи с расположением земельного участка;

+Ч max - увеличение транспортных расходов за счет размещения земельного участка.

Последняя информация о стоимости земельного участка получена из данных обследований земли, предоставленных по почвенным чекам учреждением «Узеркумитаси». Они включают в себя земельные ценности каждого участка, показатель производительности и его площадь.