

Лекция 4 Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств

Оценка сельскохозяйственных земель – это процесс познания земли как средства производства, как важнейшего ресурса земледелия.

На основании оценочных показателей плодородия, технологических свойств и местоположения земельных участков рассчитывались синтезирующие (обобщающие) показатели оценки: дифференциальный доход, нормативный чистый доход и общий балл кадастровой оценки.

Наряду с общей оценкой проводилась оценка земельных участков с точки зрения благоприятности их для возделывания различных сельскохозяйственных культур.

Таблица 2.1 – Исходный балл почв пахотных земель

Показатель	Республика Беларусь	Наименование областей					
		Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	Минская	Могилевская
Общая оценка	51,1	42,9	59,2	41,7	51,0	52,0	56,0
Оценка по сельскохозяйственным культурам:							
озимая рожь	52,4	45,7	57,7	44,5	53,3	53,2	56,7
озимая пшеница	47,8	38,2	57,2	37,6	47,4	48,3	53,3
ячмень, яровая пшеница	51,4	42,5	60,4	41,5	51,1	52,0	56,4
овес	55,2	48,6	61,3	47,4	55,6	56,1	59,2
кормовой люпин	62,3	48,3	70,0	51,0	65,1	63,7	70,6
горох, вика, пелюшка	50,9	42,9	58,7	41,4	50,8	51,7	55,6
картофель	59,6	46,9	66,3	46,8	61,6	62,4	67,9
рапс озимый	44,5	32,0	55,1	31,5	46,4	45,1	51,6
лен	51,8	34,6	66,0	36,0	51,8	52,8	61,9
кормовая и сахарная свекла	48,4	40,4	56,1	38,9	48,4	49,2	53,0
кукуруза	48,8	39,4	56,5	38,9	49,9	49,5	54,3
бобовые травы	44,1	32,3	54,8	31,8	45,2	44,2	50,8
злаковые травы	51,7	44,4	61,9	42,7	49,6	51,9	55,2

Таблица 2.2 – Земельно-кадастровая характеристика и оценка агроклиматических условий

Наименование показателей		Республика Беларусь	Наименование областей					
			Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	Минская	Могилевская
1	Агроклиматические факторы:							
1.1	сумма активных температур воздуха выше 10°C	2306	2472	2164	2437	2267	2270	2259
1.2	сумма осадков за период с температурой воздуха выше 10°C, мм	332	333	331	331	340	335	325
1.3	гидротермический коэффициент	1,45	1,35	1,57	1,36	1,50	1,48	1,44
1.4	биоклиматический потенциал	123,3	129,8	115,6	129,5	121,3	122,4	122,3
1.5	средняя дата наступления мягкопластичного состояния почвы	14.IV	5.IV	25.IV	8.IV	10.IV	15.IV	19.IV
1.6	продолжительность земледельческого периода, дней	107,2	115,6	97,1	113,0	112,0	106,0	102,6
1.7	средняя географическая широта, градусов	53,50	52,37	55,08	52,34	53,65	53,65	53,63
1.8	годовая амплитуда температур воздуха, градусов	23,45	22,59	23,67	24,06	22,39	23,34	24,25
1.9	показатель континентальности климата, %	132,94	130,88	130,33	139,33	126,41	131,95	137,05
2	Оценка факторов в индексах по отношению к средним условиям:							
2.1	биоклиматический потенциал	1,00	1,052	0,937	1,050	0,984	0,993	0,982
2.2	продолжительность земледельческого периода	1,00	1,078	0,906	1,054	1,044	0,989	0,957
2.3	континентальность климата	1,00	1,015	1,019	0,954	1,051	1,008	0,970

Таблица 2.3 – Средние поправочные коэффициенты к исходным оценочным баллам почв пахотных земель

Наименование показателей	Республика Беларусь	Наименование областей					
		Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	Минская	Могилевская
Общий поправочный коэффициент	0,619	0,750	0,453	0,723	0,677	0,632	0,572
Поправочные коэффициенты на факторы: окультуренность земель	0,886	0,903	0,857	0,920	0,881	0,897	0,867
неоднородность почвенного покрова	0,989	0,987	0,990	0,988	0,993	0,987	0,991
удельный периметр рабочих участков	0,935	0,935	0,883	0,962	0,935	0,948	0,954
эродированность почв	0,986	0,993	0,980	0,996	0,983	0,985	0,984
завалуненность (каменистость) земель	0,987	0,997	0,985	1,000	0,960	0,984	0,998
мелиоративное состояние	0,985	0,977	0,957	0,991	0,998	0,993	0,999
агроклиматические условия	0,788	0,931	0,655	0,838	0,879	0,782	0,711

Таблица 2.4 – Показатели оценки плодородия пахотных земель по комплексу факторов (фактический балл плодородия)

Наименование показателей	Республика Беларусь	Наименование областей					
		Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	Минская	Могилевская
Общая оценка	31,2	31,9	26,7	30,3	34,5	32,9	31,7
Оценка по сельскохозяйственным культурам:							
озимая рожь	31,9	33,9	25,2	32,0	36,4	33,6	31,9
озимая пшеница	28,7	28,4	24,9	27,0	32,3	30,5	29,7
ячмень, яровая пшеница	31,0	31,5	26,3	29,8	34,8	32,8	31,5
овес	33,6	36,1	26,8	34,0	37,9	35,4	33,2
кормовой люпин	37,7	36,3	30,4	36,8	44,4	40,1	39,4
горох, вика, пелюшка	30,6	31,6	25,6	29,5	34,6	32,4	31,1
картофель	34,9	34,7	27,1	33,4	39,7	38,0	37,1
рапс озимый	26,8	24,5	24,0	23,0	31,6	28,6	28,7
лен	30,4	25,3	29,0	25,6	33,9	33,0	34,3
кормовая и сахарная свекла	28,4	29,7	23,8	28,0	31,0	29,6	29,1
кукуруза	28,9	30,0	24,1	28,4	32,0	30,2	29,8
бобовые травы	28,0	25,3	27,5	23,7	31,6	29,1	30,0
злаковые травы	32,8	33,6	31,1	31,2	34,6	33,8	32,6

Таблица 2.5 – Характеристика технологических свойств и местоположения участков пахотных земель

Наименование показателей	Республика Беларусь	Наименование областей					
		Брестская	Витебская	Гомельская	Гродненская	Минская	Могилевская
1. Длина гона, м:							
в направлении основной обработки	564	646	416	660	526	593	578
в направлении поперечной обработки	367	363	284	402	345	389	427
в среднем	505	562	377	583	472	532	533
2. Удельное сопротивление почвы, кПа	50,3	45,4	55,4	46,1	48,9	50,4	52,9
3. Обобщенные поправочные коэффициенты к сменным нормам выработки на полевые механизированные работы:							
пахотные	0,83	0,88	0,79	0,86	0,79	0,82	0,84
непахотные	0,84	0,89	0,80	0,87	0,80	0,83	0,85
4. Индексы затрат на полевые механизированные работы по отношению к оптимальным условиям:							
пахотные	1,52	1,30	1,84	1,32	1,53	1,50	1,51
непахотные	1,46	1,32	1,75	1,31	1,51	1,43	1,39
5. Среднее расстояние от земельных участков, км:							
до центральной усадьбы:							
фактическое	5,9	6,0	6,2	5,6	6,1	5,8	5,7
эквивалентное	7,7	8,1	8,0	7,3	7,7	7,5	7,6
до хозяйственных центров производственного подразделения:							
фактическое	4,1	3,8	4,8	4,3	3,7	4,0	4,1
эквивалентное	5,8	5,6	6,4	6,0	5,1	5,6	5,8

Приложение 3 - Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Респу

Наименование области	Общий балл кадастровой оценки земель				Балл плодородия почв				Нормативный чистый доход, долл. США/га			
	вид земель				вид земель				вид земель			
	пахотные, залежные, под постоянными культурами	улучшенные луговые	естественные луговые	всего сельскохозяйственные	пахотные, залежные, под постоянными культурами	улучшенные луговые	естественные луговые	всего сельскохозяйственные	пахотные, залежные, под постоянными культурами	улучшенные луговые	естественные луговые	всего сельскохозяйственные
Брестская	32,0	31,0	17,0	30,6	31,6	30,9	16,3	30,2	251,22	95,54	50,71	184,03
Витебская	25,0	23,7	12,4	23,3	27,9	26,7	12,2	25,8	108,24	46,54	27,56	84,39
Гомельская	28,9	27,5	14,1	26,9	28,8	28,7	14,9	27,3	187,02	71,20	35,99	140,47
Гродненская	34,9	30,0	15,8	32,3	35,8	30,4	15,0	32,9	308,74	89,19	45,24	234,48
Минская	32,9	29,8	14,8	31,0	33,4	30,0	14,2	31,3	268,60	87,47	39,74	209,52
Могилевская	30,4	28,1	14,4	27,7	31,8	29,2	14,5	28,8	218,50	75,95	38,11	166,93
Республика Беларусь	31	29	14	29	32	29	14	29	224,34	78,92	38,10	170,08