

систем (SysML, AML, SCADA и ANFIS и др.). Цифровой двойник компании в IEM-системе создается и непрерывно актуализируется в режиме реального времени с помощью технологии *mutual mapping*.

**Заключение.** Таким образом, в отличие от традиционной модели бизнеса: поставщик сырья – его переработчик/продавец и поставщик потребителю готовых продуктов, модель его платформитизации и монетизации в цифровом виде позволяет производственные процессы и транзакции осуществлять посредством разных комбинаторных возможностей между физическим и виртуальным миром и генерирует фирмам дистанционную, точную возможность достигать экономики масштаба быстрее.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Жудро, В. М. Smart-управление персоналом компании в условиях цифровой экономики / В. М. Жудро // Научно-технологическое развитие аграрного сектора экономики страны в условиях глобальных вызовов и угроз: сб. ст. междунар. науч.-практ. конф., Москва, 17–18 окт. 2019 г. – Москва: Научный консультант, 2020. – С. 449–453.

2. Жудро, В. М. Методология форматирования сдвоенного квадранта экотроники / В. М. Жудро // Стратегия развития экономики Беларуси: вызовы, инструменты реализации и перспективы: сб. науч. ст.: в 2 т. / НАН Беларуси, Ин-т экономики НАН Беларуси; редкол.: В. И. Бельский [и др.]. – Минск: Право и экономика, 2019. – Т. 1. – С. 197–202.

3. UNCTAD released its first 'Digital Economy Report 2019 [Electronic resource]. – Mode of access: <https://affaircloud.com/unctad-released-a-report-titled-digital-economy-report-2019/>. – Date of access: 20.09.2020.

УДК 339.33

### **ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИЗМЕРЕНИЙ КАДАСТРОВЫХ ЦЕН НА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЛИ**

*Жудро И. Н., аспирант*

*УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь*

**Ключевые слова:** рынок земли, информация, обеспечение, оценка, цена, арендная плата, сельскохозяйственные земли, кадастровая система.

**Аннотация.** Выполнена аналитика и сформулированы методические аспекты информационно-аналитического обеспечения измерений кадастровых цен на сельскохозяйственные земли на основе доминирования концепции сочетания пропорций балльной оценки аг-

ротехнологического потенциала земельных участков, производственных затрат на производство сельскохозяйственной продукции и цен ее реализации. Обоснована необходимость внедрения информационно-аналитического обеспечения измерений кадастровых цен на основе концепции рыночной цены с целью сбалансированного развития агробизнеса и сельских территорий.

## **INFORMATION AND ANALYTICAL SUPPORT OF MEASURING INVENTORY PRICES FOR AGRICULTURAL LAND**

*Zhudro I. N., Postgraduate Student  
Belarusian State Agricultural Academy,  
Gorki, Republic of Belarus*

**Keywords:** land market, information, provision, appraisal, price, rent, agricultural land, cadastral system.

**Summary.** The article analyzes and formulates methodological aspects of information and analytical support for measuring cadastral prices for agricultural land based on the dominance of the concept of combining the proportions of the point assessment of the agrotechnological potential of land plots, production costs for agricultural production and prices for its sale. The author substantiated the need to introduce information and analytical support for measuring cadastral prices based on the concept of a market price, which ensures a balanced development of agribusiness and rural areas.

**Введение.** Проведенные исследования свидетельствуют о том, что к актуальным проблемным инструментам полноформатного функционирования рынка земли в Республике Беларусь следует отнести существующее информационно-аналитическое обеспечение измерений кадастровых цен на сельскохозяйственные земли на основе доминирования концепции сочетания пропорций производственных затрат на производство сельскохозяйственной продукции и балльной оценки агротехнологического потенциала земельных участков.

При этом эффективная кадастровая система рассматривается как фактор устойчивого социально-экономического развития и эффективного управления окружающей средой. Ключевым инструментом кадастровых систем является кадастр, который представляет собой сбалансированную и обновляемую систему земельной информации, со-

держашую геометрическое описание земельных участков (обычно в виде карты, но необязательно), связанных с другими записями или регистрами, описывающими характер земельных интересов, а также владение или контроль этих интересов и их развитие.

**Основная часть.** Структурообразующим элементом процессов в рамках кадастровой системы является информация о ценах на землю. В этой связи следует констатировать, что в Республике Беларусь Национальное кадастровое агентство завершило кадастровую оценку земель страны по видам их функционального использования – жилая усадебная зона и рекреационная зона, земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов. Планируется, что результаты кадастровой оценки будут использоваться для расчета базовых арендных ставок, проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, приватизации, индивидуальной оценки недвижимости, расчета государственной пошлины, определения компенсаций при изъятии земельного участка для государственных нужд, для расчета налога на землю.

Позитивно характеризуя актуальную и весьма значимую кадастровую оценку земель страны по видам их функционального использования в Республике Беларусь, проведенную Национальным кадастровым агентством, тем не менее следует признать ее методологическую и практическую ограниченность. Так, во-первых, кадастровые цены отличаются фиксированным количественным измерением, которое не коррелирует с динамикой и волатильностью реальных текущих рыночных цен на землю. Во-вторых, их абсолютное значение также недостаточно связано с рыночной метрикой оптимальных компромиссов взаимодействия между покупателем и потребителем коммерческих сделок с земельными участками. В-третьих, существующая дифференциация кадастровых цен на землю остается в большей мере нефункциональной с точки зрения рынка [1].

Изложенные выше методические проблемы практико-применения кадастровых цен на землю в бизнесе обусловлены тем, что в белорусской экономической литературе рынок земли рассматривается как неотъемлемый элемент рынка недвижимости преимущественно с позиции неоклассической теории об эффективном рынке.

Концепция рыночной эффективности в большинстве научных работ по рынку земли и недвижимости ориентирует основное внимание на влияние эффективности обработки информации на рынок инвестиций в недвижимость в равной мере, как и на других рынках финансовых активов.

Вместе с тем многие исследователи считают, что на практике рынок земли также несовершенен и неэффективен, потому что его экономические свойства неоднородны, информация и транзакционные издержки высоки, объемы торгов на любом конкретном рынке волатильны и при входе на него существуют барьеры.

В этой связи следует согласиться с научной точкой зрения, согласно которой исследователи утверждают, что эффективность рынка земли и недвижимости не является абсолютной концепцией и напрямую связана с ценообразованием.

Поскольку эффективность рынка отражает цена, которая является решающим моментом рыночной неэффективности, то, в принципе, земельный участок должен оцениваться по текущей рыночной цене, т. е. по цене, которая будет оплачиваться заинтересованным покупателем заинтересованному продавцу.

В ходе проведенных исследований установлено, что отсутствие полноформатного института частной собственности на землю и особенно на земли сельскохозяйственного назначения является существенным отличием белорусской социально-экономической земельной политики. И, как следствие, это условие не позволяет в полной мере применять на практике основные институционально-маркетинговые макроэкономические и микроэкономические инструменты землепользования.

Так, отсутствие полноформатного института частной собственности на землю затрудняет объединение земельного налога и налога на недвижимость посредством исчисления единого налога на имущество от кадастровой стоимости, который выступает своего рода индикатором определения цены земли. Применяемая в республике система платежей за пользование земельными ресурсами, в основу определения которых положена методика кадастровой оценки земли исходя из учета ее продуктивности и в какой-то мере фактора места расположения участка, не учитывает такой важный и самый главный атрибут их рынка, как формирование цен на землю на базе взвешенного баланса спроса и предложения [2].

В этой связи следует признать более состоятельным информационно-аналитическое обеспечение измерений кадастровых цен на сельскохозяйственные земли в странах с полноформатным рынком земли на основе доминирования концепции несочетания пропорций балльной оценки агротехнологического потенциала земельных участков, производственных затрат на производство сельскохозяйственной продукции, цен ее реализации, а не концепции рыночной цены их.

Так, общая методология измерений цен на сельскохозяйственные земли и арендной платы предназначена для сбора сопоставимых статистических данных о ценах и арендной плате за сельскохозяйственные земли для сельскохозяйственного использования в Европейском Союзе, поскольку земля является основным ресурсом для сельскохозяйственного производства.

Согласно концепции рыночной цены, цена земли сельскохозяйственного назначения – это цена, полученная/уплаченная владельцем в свободной продаже без вычета налогов или сборов (кроме вычитаемого НДС) и без включения субсидий.

Следовательно, цена продажи/покупки сельскохозяйственной земли должна включать стоимость соответствующих сборов/налогов (кроме вычитаемого НДС) и исключать стоимость любой денежной компенсации, полученной сельскохозяйственной организацией за продажу/приобретение и использование сельскохозяйственной ее площади, а также исключать стоимость любого здания на проданной/купленной сельскохозяйственной земле и передачи по наследству.

На практике цена продажи/покупки сельскохозяйственной земли – это фактическая цена, согласованная участниками сделки. Любой налог, который продавец может впоследствии уплатить в результате продажи земли, например налог на прирост капитала, не вычитается из цены.

Арендная плата за землю сельскохозяйственного назначения, в свою очередь, представляет собой ренту или стоимость аренды одного гектара земли сельскохозяйственного назначения в течение отчетного периода (календарного года). Плата за аренду взимается с аграрных хозяйств, арендующих землю для сельскохозяйственных нужд.

На практике это означает, что фактическая арендная плата должна быть согласована участниками сделки и подлежит уплате землепользователем. Она включает стоимость соответствующих сборов/налогов, платежей в натуральной форме (т. е., включая контракты с частичной или единственной оплатой в натуральной форме), рассчитанных по цене текущего года.

При этом никаких различий в отношении продолжительности договора/соглашения об аренде и времени заключения договора не делается, а все арендные платы за землю (даже если земля арендуется на срок более одного года) должны приниматься во внимание при расчете средней годовой арендной платы.

Стоимость аренды земли сельскохозяйственного назначения должна исключать расходы на исполнение владельцем прав, связанные с

владением и распоряжением земель без учета НДС, а также аренду зданий или жилых домов, расположенных на ней, и любые другие расходы, связанные с другими активами, за исключением сельскохозяйственных земель (текущие расходы на содержание зданий, страхование зданий, амортизация зданий, арендная плата за профессиональное использование нежилых зданий и т. д.).

В Европейском Союзе разработана также единая методология предоставления данных о ценах на сельскохозяйственные земли и арендной плате. Основное использование этой статистики – сравнение между государствами-членами и их регионами, а также анализ тенденций цен и арендной платы на сельскохозяйственные земли.

Европейской комиссией в целях достижения сопоставимых статистических данных о ценах на сельскохозяйственные земли и арендной плате в ЕС разработана единая методология их сбора [3].

Евростат и соответствующие национальные органы разработали данные о ценах на сельскохозяйственные земли и арендной плате в рамках общей методологии. В результате большинство государств – членов ЕС подготовили данные о ценах на сельскохозяйственные земли и арендной плате за период 2011–2016 гг., соблюдая общие методологические требования.

Для составления статистики цен на сельскохозяйственные земли и арендной платы используется общая классификация видов экономической деятельности Евростата, определяющая сельскохозяйственную отрасль (раздел 01 этой классификации), т. е. растениеводство и животноводство, охота и связанные с ними услуги.

Статистические данные о ценах на сельскохозяйственные земли в странах с рынком земли могут быть получены от владельца сельскохозяйственных земель, который продает сельскохозяйственные земли для использования в сельском хозяйстве (отпускные цены), или от физического/юридического лица, которые покупают сельскохозяйственные земли для сельскохозяйственных нужд (покупка цены). Также эти данные могут быть получены от агентств, которые участвуют в сделках с землей по продажным ценам, например, нотариусы, государственные агентства по управлению земельными ресурсами, компании по недвижимости и т. д.

Данные о ценах на сельскохозяйственные земли и арендной плате в соответствии с предыдущей методологией доступны в бесплатной базе данных Евростата (Eurobase).

**Заключение.** Таким образом, можно сделать заключение о том, что имплементация информационно-аналитического обеспечения измере-

ний кадастровых цен на сельскохозяйственные земли на основе концепции рыночной цены предполагает создание адекватной системы коллаборации земельных взаимодействий государства и субъектов рынка земли. Ключевыми инструментами выполнения указанного выше требования является трансформация преимущественно императивной в диспозиционную практику регулятивного воздействия следующих инструментов: кадастровой и рыночной цены земли, арендной платы, налога на землю, ипотеки, наличия земельного банка и т. д.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Жудро, И. Н. Методические аспекты маркетингового обоснования земельного налога в условиях цифровой экономики / И. Н. Жудро // Становлення механізму публічного управління розвитком сільських територій як пріоритет державної політики децентралізації: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., Житомир. нац. агроек. ун-т, 4 груд. 2018 р. / редкол.: О. Скидан, Ю. Лупенко [и др.]. – Житомир: ЖНАЕУ, 2018. – С. 399–402.

2. Жудро, И. Н. Методические проблемы практикоприменения кадастровых цен на землю в бизнесе / И. Н. Жудро // Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития: материалы XVIII Междунар. науч. конф., Минск, 19–20 окт. 2017 г.: в 3 т. / редкол.: В. В. Пинигин [и др.]. – Минск: НИЭИ М-ва экономики Респ. Беларусь, 2017. – Т. 3. – С. 92–93.

3. Методология – Сельское хозяйство – Евростат – Европейская комиссия. Сельское хозяйство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/agriculture/data>. – Дата доступа: 14.12.2020.

УДК 338.432

## АНАЛИЗ И НАПРАВЛЕНИЯ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ОВОЩЕВОДСТВА

*Журова И. В., аспирант*

*УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»,  
Горки, Республика Беларусь*

**Ключевые слова:** овощеводческие организации, инновационное развитие, анализ, прибыль.

**Аннотация.** Проведен анализ состояния овощеводства Республики Беларусь. Предложены пути повышения экономической устойчивости деятельности предприятий по производству овощей на основе повышения инвестиционной активности и проведения комплексной оценки эффективности инновационных проектов.