

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ УКРАЇНИ

Україна знаходиться у умовах Євроінтеграції і стоїть на шляху формування ринку землі, тому масова оцінка сільськогосподарських земель зараз є особливо актуальною.

Метою дослідження є аналіз зарубіжного досвіду оцінки земель сільськогосподарського призначення та пропозиції впровадження найбільш вдалих підходів оцінювання у систему землекористування України.

Оцінка земель в Україні є складовою державного земельного кадастру та поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка земельних ділянок.

Якість сільськогосподарських земель найповніше враховує метод бонітування ґрунтів, який запропонував В.В. Докучаєв. Бонітування ґрунтів проводять методом порівняння якісних характеристик сільськогосподарських земель, які корелюють з урожайністю, з еталонними ділянками за 100-бальною шкалою. Цей метод покладено в основу економічної й грошової оцінки і розглядається як єдиний землеоцінювальний процес.

Для економічної оцінки сільськогосподарських земель використовують такі показники, як: врожайність, вартість валової продукції, окупність затрат і диференціальний дохід. Слід звернути увагу і на те, що востаннє економічну оцінку земель в Україні проводили ще в 1988 р., результати якої науковці й досі використовують при визначенні показників грошової оцінки земель [1].

До основних недоліків оцінювання сільськогосподарських земель України можна віднести такі: неврахування змін у структурі посівів та великої дрібноконтурності земельних Полісся та Карпатського регіону; нехтування правового режиму використання земель; ігнорування потребами закладання в собівартість продукції витрат на зрошувальні й осушувальні системи [2].

Важливим для України є досвід високорозвинутих держав. Розглянемо методи оцінки сільськогосподарських земель таких країн, як США, Німеччина, Великобританія, Канада, Іспанія, Франція.

Базу для економічної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення Канади становить агрокліматична оцінка, у межах якої проводиться економічна класифікація земель, за критеріями якої, крім природних чинників, є такі економічні показники: структура землекористування, розмір господарства, рівень інтенсифікації, місце розташування господарства та

інші. Основою для проведення оцінки продуктивних земель є ґрунтова карта, яка відображає результати бонітування. Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня придатності земель для сільськогосподарського використання [3].

У США домінуючим підходом землеоцінювання є модель капіталізації доходу. Ця модель передбачає, що справжня вартість активу визначається грошовим потоком, який інвестор очікує отримати в майбутньому в результаті володіння цим активом. Отже, його величина коригується за допомогою ставки дисконтування. Для визначення чистого доходу враховуються урожайність основних сільськогосподарських культур, вартість валової продукції і виробничі затрати на насіння, обробіток і удобрення ґрунтів, перевезення продукції до ринків збуту тощо. Землі з найбільшим доходом оцінюють в 100 балів, з ними порівнюють доходність інших земель. Матеріали оцінки земель служать основою для рекомендації фермерам раціональних сівозмін, заходів щодо підвищення продуктивності ґрунтів, складання проектів раціонального використання земель тощо.

Перевагою даної оцінки є можливість визначення реальної вартості основних активів сільськогосподарських підприємств, розмірів їх власного капіталу, що є основою для визначення фінансової стратегії розвитку цих підприємств.

В Іспанії метод оцінки земель сільськогосподарського призначення заснований на визначенні прибутковості культур з урахуванням рівня інтенсивності [4]. Перевагою даного методу є можливість ранжувати рівень прибутковості землі, класифікувати землі залежно від цього рівня, оцінювати рентабельність зрошувальних культур.

У Великобританії застосовуються два методи оцінки: на основі потенційної і на основі фактичної продуктивності ґрунтів. За першим методом оцінки увага звертається на механічний склад ґрунту (географічне положення, рельєф місцевості, глибина і склад ґрунту, потужність гумусового горизонту та інше), що впливають на родючість землі. За цими природними факторами проводиться економічна класифікація землі, яка базується на показнику стандартної чистої продукції.

Другий спосіб оцінки спирається на врожайність сільськогосподарських культур. Даний метод враховує, що оцінка землі однієї культури може не відповідати відносній оцінці землі інших культур. Така невідповідність може бути

скоригована шляхом порівняння врожаїв. Оцінка земель у Великобританії проводиться кожні 5 років, що дає змогу переводити землі до більш високого класу [5]. Перевагою землеоцінювання у Великобританії є системність.

Німеччина ще одна з країн, яка приділяє велику увагу оцінці земель сільськогосподарського призначення. Оцінка земель сільськогосподарського призначення Німеччини також ділиться на два етапи, а саме агрокліматична і економічна оцінка. На основі яких визначається так звана «виробнича можливість» земельних ділянок. Для цього використовуються відносні оцінки земельних ділянок. Оцінки в балах відображають відносну родючість ділянки щодо «еталонної» ділянки. Потім отримані бали земельної ділянки уточнюються відповідно до наступних чинників: розташування щодо транспортних комунікацій і ринків збуту, рівень цін і заробітної плати тощо. За результатами оцінки землі сільськогосподарського призначення в Німеччині поділяються на сім основних груп (де перша – кращі землі, а сьома – найгірші землі). У Німеччині основою для оцінки вартості землі є оцінка реальної вартості ділянки, яка передбачає: визначення якості землі з урахуванням видів використання землі та поправок на ступінь використання; оцінка родючості землі; врахування географічного положення та ін. Перевагою оцінювання земель Німеччини є деталізований поділ ґрунтів за якістю на 7 ступенів та врахування їх видів при оцінці [5].

У більшості країн Європи оцінка земель розпочинається з дослідження ґрунту – бонітування. Ґрунти оцінюються за 100-бальною системою, що характеризує природну родючість. Наступним етапом здійснюється районування земельного фонду, в результаті якого сільськогосподарські землі з однаковими кліматичними і ґрунтовими умовами згруповані у виробничі типи і підтипи з приблизно однаковими умовами для вирощування окремих сільськогосподарських культур, що об'єднуються у зони придатності. Перевагою цього методу є виявлення ділянок землі придатних для вирощування тієї чи іншої сільськогосподарської культури [6].

Дивнич А.В. вважає, що найбільш досконалий процес оцінки земель сільськогосподарського призначення у Франції. Досконалість і ефективність здійснення оцінки французьких земель забезпечується завдяки земельному кадастру, що являє собою структурну систему обліку кількості та якості земель з метою оподаткування. Вартість землі оцінюється з погляду продуктивності сільськогосподарського використання, визначається за врожайністю сільськогосподарських культур з урахуванням затрат. Середньорічний чистий дохід обраховують за останні 15 років, за винятком двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних. Завершальним етапом оцінки окремих земельних ділянок є їх розподіл за класами, інформація про які розміщується у кадастрових матрицях. Останніми роками у Франції землі класифікуються на

геоморфологічній основі, яка ґрунтується на інвентаризації земель у великому масштабі з виділенням територій, придатних для вирощування різних сільськогосподарських культур [5]. Головною перевагою методу оцінки земель Франції є наявність земельного кадастру, який структурує та полегшує систему обіг і оподаткування земель.

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі та її поліпшення як цілісного об'єкту оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості. Водночас повинна існувати диференціація оцінки землі та її поліпшення за їх типами для утворення чіткої оціночної бази. Це дасть можливість оцінювачу максимально врахувати відмінності у ціноутворюючих чинниках [6].

Як вже зазначалося у роботі востаннє економічну оцінку земель в Україні проводили ще в 1988 р., коли законодавством становлений термін кожні 7 років. Причинами такого ставлення до оцінки сільськогосподарських земель України є: не сформованість ринку землі адже породжено дію мораторію на її продаж до 2020 року; не усвідомлення керівництвом держави потенціалу моніторингу земель як інструменту контролю за станом довкілля, природокористуванням; відсутність взаємної інтеграції моніторингу земель та системи контролю за використанням та охороною земель; обмеженість фізичного доступу до земель, які перебувають у приватній власності або у користуванні громадян.

Отже, у роботі здійснено ретроспективний аналіз оціночних землевпорядних робіт; розглянуто основну нормативно-правову базу, що регулює оціночну діяльність в Україні та узагальнено основні аспекти міжнародних підходів в галузі оцінки землі. Підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має стати базою для формування ринку землі в Україні, що забезпечить його розвиток.

Список літератури

1. Л. В. Касперевич, “Особливості оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкових відносин”, *Агросвіт*, №19, с.15 – 29, 2018.
2. А. Третяк, “Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні”, *Економіст*, №5, с.26 – 38, 2016.
3. М. В. Трубіна, “Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: податковий аспект”, *Фінансове право*, №3, с. 25 – 19, 2014
4. А. О. Кошель, “Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення”, *Глобальні та національні проблеми економіки*, №6, с. 15 – 24, 2015.
5. У. О. Марчук, “Оцінка землі у міжнародній обліковій системі”, *Науковий вісник Херсонського державного університету*, № 24, с. 6 – 18, 2017.
6. Т. П. Остапчук, “Облікова оцінка земельних ресурсів: міжнародна та вітчизняна практика”, *Вісник ЖДТУ*, №2, с. 3 – 17, 2012.