



Рис.1. Методологія проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні

Поряд з тим, що методологія грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення базується на балах бонітету агропромислових груп ґрунтів, атрибутивні дані щодо бонітування, представлені на ресурсі «Портал нормативної грошової оцінки земельних ділянок» не відповідають якійсь оцінці агропромислових груп. Тому, перш за все, має бути створена повноцінна база даних про реальний стан ґрунтового покриття України.

Список літератури

1. Мартинюк М. П. Удосконалення методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення. Ефективна економіка. 2018. № 5. – URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6370> (дата звернення: 06.03.2021)
2. Рокочинський А. М., Волк П. П., Тихенко О. В., Фроленкова Н. А., Шалай С. В., Тихенко Р. В. Бонітування ґрунтів як основа формування вартості осушуваних земель. Агросвіт. №15. 2020. С. 4-10. http://www.agrosvit.info/pdf/15_2020/2.pdf
3. Третяк А.М., Третяк Н.А. Сільськогосподарський земельний ринок у зарубіжних країнах та в Україні: проблеми цін та інституційного середовища. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. № 1. С. 72-80.

УДК 332.64-021.475.4:631.111(477)

СВІДЕРСЬКА Т.О., асистент

Білоцерківський національний аграрний університет

ПРОБЛЕМИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

В даній статті висвітлено основні проблеми та методичні підходи до грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано напрям удосконалення існуючих методичних підходів до оцінки права користування

Ключові слова: грошова оцінка земель, землі сільськогосподарського призначення,

Щоб здійснити економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення потрібно знайти загальну їх корисність для продукування різних благ – продукції сільського господарства, промисловості тощо. Що полягає в оцінці потенційної родючості ґрунтів та фактичної ціни одержаної з них сільгосппродукції з урахуванням виробничих витрат.

Одним з основних напрямів оцінки ефективності використання земель сільськогосподарського призначення є її грошова оцінка. Мета грошової оцінки земель, полягає у визначенні сумарної вартості земельного фонду для обліку його показників у розрізі відповідних адміністративних утворень. Існує кілька методів грошової оцінки землі:

- порівняльний (зіставлення її продажу),
- економічний (співвідношення певних економічних показників),
- капіталізації доходу (обчислення земельної ренти).

Найчастіше використовують останній метод, який ураховує оптимальний термін оренди земельної ділянки.

Так, у 1996 р. в Німеччині ціна землі становила 19,7 тис. дол. США за один гектар, Бельгії – 14,2, Іспанії – 13,3, а у Великій Британії – 11,4 тис. дол. Частка плати за землю у вартості одиниці сільськогосподарської продукції у США дорівнює 30%, а Західній Європі – 50%.

Грошова оцінка земель використовується і для визначення видів та рівня їх оподаткування. Базовою основою для грошової оцінки земель є їх цільове призначення, тобто вона здійснюється для земель певної категорії в цілому, зокрема для земель сільськогосподарського призначення та ще й для окремих видів сільськогосподарських угідь (ріллі, пасовищ і сіножатей тощо).

Залежно від мети та напрямів грошової оцінки земель вибирають і різні методи її здійснення. Принциповим аспектом при грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення є якомога повніше врахування всіх факторів, які впливають на показники їх вартості. Спільною ознакою грошової оцінки всіх категорій земель є визначення додаткового доходу, який утворюється на землях різної якості в межах їх єдиного цільового призначення.

Основною проблемою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є насамперед неузгодженість теоретико-методологічних підходів до визначення величини власне ренти (при різних підходах вона є різною) і терміну її капіталізації. Якщо визначити земельну ренту під певну сільськогосподарську культуру, то виникає питання про те, що брати до уваги: усі відомі культури чи лише найбільш поширену в певний момент і на певній земельній ділянці культуру (культури).

Слід зазначити, що чинна в Україні офіційна методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має узагальнений характер. Проте при розвитку ринку землі необхідно, щоб кожен земельну ділянку оцінювали окремо, враховуючи при цьому тільки її притаманні властивості (і не тільки природні). Як один зі шляхів переходу до такої системи оцінювання можна використати подвійну оцінку земель залежно від її майбутнього цільового призначення. Перший напрям полягає в оцінці земель сільськогосподарського призначення як природного об'єкта з певними особливими властивостями, другий – в оцінці земель як об'єкта власнісних відносин. На мою думку, обидва напрями оцінки мають ґрунтуватись на визначенні земельної ренти, насамперед її основної складової – диференціальної ренти.

З економічного погляду, надзвичайно важливим є, по-перше, цільове використання земель, а по-друге, вирощування на них насамперед тих сільськогосподарських культур, які дають максимальні врожаї. Зміна їх цільового використання взагалі є неприпустимою.

Для підвищення об'єктивності й точності власне економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в певному регіоні (області) необхідно виділити агровиробничі райони. Відповідно, для економічної оцінки земель окремого сільськогосподарського підприємства або на територіях, приналежних до певного населеного пункту, слід виділити окремі (еталонні або типові) масиви земель, земельні ділянки чи поля.

Оцінюючи землі певної території необхідно виходити з того, щоб ґрунтоутворюючі породи на ній були однорідними як за походженням, так і механічним складом. Наприклад, при економічній оцінці земель західного регіону в автоматизованому режимі пропонується здійснювати її лише для найбільш поширених тут ґрунтів: дерново-підзолистих, опідзолеваних, дернових, лучно-чорноземних і чорноземних.

Також, при оцінці слід звернути увагу на однорідність (неоднорідність) структури ґрунтового покриву. Також важливими є схожість багатьох метеорологічних показників певної території: температура атмосферного повітря, кількість опадів, кількість вологи, яка випаровується, періодичність повторення небезпечних природних явищ (суховіїв, пилових бур, буревіїв тощо).

Також, слід оцінювати територію із приблизно однаковою кількістю постійно проживаючого населення, використовуючи такі розрахунки на одиницю площі земель сільськогосподарського призначення, як кількість людей, що постійно або тимчасово мігрують із певної місцевості, а також постійно зайнятих у сільськогосподарському виробництві, у тому числі в особистих селянських господарствах, у людино-годинах на одиницю площі земель сільськогосподарського призначення чи сільськогосподарських угідь. Нині немає методичних підходів до оцінки зіставлення, порівнюваності різних властивостей земель. Тому реалізується підхід, за якого економічна оцінка земель – це оцінка їх окремих властивостей через вигоди, які ці властивості приносять суспільству, що не дає можливості отримати цілісну та комплексну економічну оцінку земель. У результаті недооцінка земель призводить до їх нераціонального використання. Власнісні відносини також впливають на економічну оцінку, але практично жодним чином не враховуються в оцінці. Вони зумовлюють різний ступінь використання земель, а отже, і їх окремих властивостей.

Оскільки різні власнісні відносини на землю дають різні можливості щодо землекористування, то, вважаємо, що економічну оцінку земель різного призначення необхідно здійснювати за нижче наведеними напрямками.

Перший – це економічна оцінка земель (їх властивостей) як своєї сталої категорії, тобто коли землі використовуються загалом для задоволення будь-яких суспільних потреб і при цьому перебувають у чийсь власності чи підпорядкуванні з правом (або без права) їх подальшого використання за певним призначенням. Це так звані неосвоєні землі, які виведені із експлуатації (наприклад, Чорнобильська тридцятикілометрова зона).

Другий – це оцінка земель з різним ступенем та напрямками використання, в тому числі і з метою відпочинку. Тут при економічній оцінці необхідно враховувати специфіку використання земель за різними напрямками та рівень і способи такого використання, зокрема кількість і мотивацію суб'єктів землекористування.

Третій напрям охоплює економічну оцінку земель при зміні режиму та вектора їх використання і призначення. У цьому разі змінюється домінуюча властивість земель, а саме властивість, за якою оцінюються землі. Отже, мають змінюватися і методичні підходи до такої оцінки, а з урахуванням того, що напрями цільового використання залишаються постійними, хоча режим і способи використання земель змінюються, можливі зміни суб'єкта (суб'єктів) землекористування.

Список літератури

1. Третяк А.М. Проблеми розвитку грошової оцінки земель // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 44–52.
2. Бриндзя З.Ф. Еколого-економічні проблеми використання природних сільськогосподарських ресурсів Західного регіону: Авт. дис. на здоб. наук. ступ. д-ра. екон. наук: 08.08.01. і 08.08.02 / РВПС України НАН України. – К., 1997. – 49 с.
3. Державне регулювання економіки / І. Михасюк, А. Мельник, М. Крупна, З. Залога. – К.: Атака, Ельга-Н, 2000. – 592 с.
4. Сохнич А.Я., Дмитрук М.І. Грошова оцінка земель населених пунктів. – Львів: УТ, 1999. – 30 с.
5. Борук А.Я. Бонитировка и экономическая оценка земель. – М.: Колос, 1972. – 192с.
6. Сявавко М., Сохнич А. Прогнозування еколого-економічних процесів з використанням новітніх технологій. – Львів: УТ, 2002. – 32 с.