

У статті проаналізовано основні аспекти масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями в зарубіжних країнах. Висвітлено основні світові методики розрахунку вартості земель під сільськогосподарськими угіддями. Запропоновано основні напрями удосконалення існуючої методики оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями в Україні.

**Ключові слова:** оцінка земель, сільськогосподарські угіддя, масова оцінка, родючість, ґрунти.

### Постановка проблеми

На сьогодні в Україні продовжується процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. За умов відсутності прозорості земельного ринку у господарюючих суб'єктів існує об'єктивна потреба у достовірній вартісній оцінці. Питання оцінки землі для України є відносно новими, оскільки земля тривалий час була виключена зі сфери економічних відносин. Тому нині гостро стоїть питання щодо розробки відповідного стану ринкового підходу до аналізу всього комплексу доступної інформації, який міг би використовуватися і в подальшому відповідно до того як здійснюватиметься становлення ринку сільськогосподарських земель.

Чинна методична база оцінки земель не містить вичерпної відповіді на запитання: як необхідно визначити ринкову вартість земель під сільськогосподарськими угіддями? Враховуючи ситуацію, що склалася, на сьогодні виникає необхідність розробки якісної, ринково-орієнтованої системи оцінки земель.

### Аналіз досліджень і публікацій з проблеми

Питанням оцінки земель сільгосппризначення під сільськогосподарськими угіддями займаються такі вітчизняні вчені, як С.Н. Волков, Р. Вессели, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, Джозеф К. Еккерт, В.М. Заяць, О.П. Канаш, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм, А. Сміт, Г. Харісон. Однак питання масової оцінки земель сільськогосподарського призначення є порівняно новим і малодослідженим.

**Метою статті** є аналіз основних аспектів оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угіддями, а також розгляд основних світових методик розрахунку вартості земель під сільськогосподарськими угіддями і пропозиції щодо удосконалення існуючої методики оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями в Україні.

# ЗАРУБІЖНИЙ

Антон КОШЕЛЬ, докторант  
Національного університету біоресурсів  
і природокористування України

УДК 332.628

### Виклад основного матеріалу

Складність визначення вартості сільськогосподарських угідь пов'язана з її природним походженням і обмеженістю обігу. Тому в умовах, коли земля перебуває в ринковому обігу, право на неї стає товаром, а вартість ставиться в залежність від одержуваного з неї доходу, оцінка сільськогосподарських угідь набуває особливої актуальності.

Правильна оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями дуже важлива не тільки для сільського господарства, а й для економіки України в цілому, оскільки вона розглядає її як засіб виробництва і як джерело доходів, і, відповідно, повинна враховувати не тільки природні, але й економічні фактори.

Таким чином, проблема економічної оцінки землі є дуже складною і носить синтетичний характер, оскільки при спробах її розробки необхідно враховувати низку факторів і знайти можливі взаємозв'язки між окремими областями науки, знань та виробничої практики.

У зарубіжній практиці накопичено великий досвід економічної оцінки землі. Для глибшого розуміння проблеми масової оцінки сільськогосподарських угідь необхідно провести аналіз існуючого положення в галузі оцінки земель за кордоном.

Для більш повного дослідження спочатку розглянемо досвід провідних країн світу, особливо Західної та Східної Європи. Це зумовлено тим, що природно-кліматичні умови цих країн схожі з Україною, тому їх досвід буде найбільш корисним.

■ У Німеччині з 1965 року проводиться масова оцінка земель сільськогосподарських підприємств з урахуванням їх спеціалізації (рільництво, садівництво тощо) [6, с. 15].

Процес оцінки ділиться на два етапи: агрокліматична оцінка та економічна оцінка. Спочатку визначається цінність (потенціал) земельної ділянки окремо для ріллі і природних пасовищ. Для цього

# ДОСВІД МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПІД СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ УГІДДЯМИ

використовуються відносні оцінки земельних ділянок. Оцінки в балах відображають відносну родючість ділянки до «еталонної» ділянки, тобто до ділянки з оцінкою в 100 балів. У подальшому отримані оцінки по земельній ділянці уточнюються відповідно до економічних і організаційно виробничих факторів: розташування відповідно до транспортних комунікацій і ринків збуту; рівень і можливості механізації; рівень цін і заробітної плати в даній місцевості тощо.

За основу економічної оцінки в Німеччині прийнято об'єктивний розмір чистого доходу, який одержується у достатній мірі за хорошого рівня організації виробництва в даних природних умовах (нормальний фактичний дохід для конкурентоспроможних підприємств). Витрати виробництва визначаються при середньому рівні заробітної плати. Крім того, враховуються рівень прибутковості і забезпеченість засобами виробництва, механічний склад ґрунту, який впливає на витрати при механізованій обробці ділянок, а також питома вага неорних угідь, місце розташування господарств.

У результаті порівняльних розрахунків визначаються коефіцієнти економічного потенціалу господарств. Множенням індивідуального коефіцієнта економічного потенціалу на чистий дохід, що отримується з «еталонної» ділянки, визначається об'єктивний чистий дохід, який може бути отриманий по оцінюваній земельній ділянці.

$$ОЧД = ЧД_{em} \cdot ІКЕП,$$

де: ОЧД — пераційний чистий дохід;

ЧД<sub>em</sub> — чистий дохід, який отримується з еталонної земельної ділянки;

ІКЕП — індивідуальний коефіцієнт економічного потенціалу.

Вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення певного господарства виражається в капіталізації об'єктивного чистого доходу відповідно до такої формули:

$$\text{Вартість}_{ЗД} = \frac{ОЧД}{КК},$$

де Вартість<sub>ЗД</sub> — вартість земельної ділянки сільгосппризначення;

ОЧД — об'єктивний чистий дохід;

КК — коефіцієнт капіталізації.

■ Система масової оцінки земель у Великобританії [7] проводиться у два етапи. В якості першого етапу оцінки сільськогосподарських угідь проводиться агрокліматична оцінка. Існує 5 класів земель різного ступеня продуктивності. Основним критерієм віднесення земель до того чи іншого класу слугать відмінності у кліматичних умовах, якість ґрунтів, місцезнаходження і рельєф.

Після оцінки земель за природними факторами здійснюється економічна оцінка в рамках виділених на першому етапі класів земель, яка базується на показнику стандартної чистої продукції. Для отримання достовірних середніх величин в розрізі класів для розрахунку цього показника використовують дані не менше 15 господарств, які займають приблизно четверту частину площі виділеного класу земель. Основний критерій такий: відібрані господарства мають більш-менш рівномірно розподілятися по території, а величина їх стандартної чистої продукції повинна становити не менше 700 GBP\* у розрахунку на один акр площі.

Порядок оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями зводиться до такого:

— визначається середній вихід чистої продукції з одного акра для всіх товарних і кормових культур (крім трав), які вирощуються в оцінюваному класі земель, і показники по тваринництву, які розраховуються на одну голову худоби;

— визначається стандартна чиста продукція для кожного господарства шляхом множення площі, відведеної під конкретну культуру, на середній по області вихід стандартної чистої продукції відповідної культури; аналогічно для тваринництва: кількість худоби, яка випасається, множиться на вихід чистої стандартної тваринницької продукції на одну голову по області.

$$СЧП = П_{КК} \cdot СВСЧП_{КК},$$

де: СЧП — стандартна чиста продукція для кожного господарства;

П<sub>КК</sub> — площа, відведена під конкретну культуру;

СВСЧП<sub>КК</sub> — середній по області вихід стандартної чистої продукції конкретної культури.

\* Фунт стерлінгів (англ. pound sterling) — грошова одиниця Великобританії.

Загальну стандартну чисту продукцію для кожного господарства ділять на його загальну площу і отримують чисту продукцію з одиниці площі для даного господарства.

$$\text{ЧП} = \frac{\text{СЧП}}{\text{П}}$$

де ЧП — чиста продукція з одиниці площі для даного господарства,

СЧП — стандартна чиста продукція,

П — одиниця площі господарства.

Вартість земельної ділянки розраховується шляхом капіталізації величини вартості чистої продукції.

$$\text{Вартість}_{ЗД} = \frac{\text{ЧП}}{\text{КК}}$$

де Вартість<sub>ЗД</sub> — вартість земельної ділянки під сільськогосподарськими угіддями;

ЧП — чиста продукція з одиниці площі для даного господарства;

КК — коефіцієнт капіталізації.

■ У Канаді масова оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями також, як у Великобританії і Німеччині, проводиться в два етапи [8, с. 156]. Спочатку здійснюється так звана агрокліматична оцінка, де враховуються такі чинники, як клас придатності земель для сільськогосподарського використання відповідно до класифікації, прийнятої при інвентаризації земель, характер і інтенсивність використання земель у фермерському господарстві, місцезнаходження земель у межах муніципалітету, спеціального району, меліоративного округу, сільськогосподарського земельного резерву. Необхідно відзначити, що специфіка оцінки така, що всі зазначені вище відомості відображаються оцінювачем на уніфікованих польових картках і потім на підставі зазначених у цих картках даних проводиться розрахунок вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення на базі капіталізованого доходу, який отримується з оцінюваної ділянки. Причому цікаво відзначити той факт, що отримана вартість називається не ринковою, а «користувацькою» вартістю.

■ В Іспанії масова оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями розбита на три етапи [3, с. 15]. Спочатку на рівні регіону проводиться визначення списку вирощуваних культур і оцінка різних класифікацій, згідно з можливою інтенсивністю виробництва кожної культури в даному регіоні. На другому етапі розроблена шкала оцінки вирощуваних культур і інтенсивності виробництва доводиться до рівня муніципалітету з урахуванням його специфічних природних і ґрунтових умов. Третій етап відповідає індивідуальній оцінці земельних ділянок.

Визначення вартості землі ґрунтується на капіталізації доходу, отриманого з земельної ділянки, за ставкою 3 % прибутковості вирощуваних культур,

при різній продуктивності земель. Розрахунок прибутковості за видами культур проводиться так: з доходу, отриманого від виробленої продукції, віднімаються витрати на виробництво даного виду продукції.

Прибутковість розраховується для кращих і гірших господарств регіону з метою визначення оптимально-максимальної прибутковості для кожної культури і мінімальної прибутковості. Далі визначається кількість можливих ступенів оцінки по кожній культурі і присуджується прибутковість кожної з цих ступенів пропорційно від мінімальної до максимальної.

■ У Республіці Казахстан [8] вартість сільськогосподарських угідь визначається шляхом капіталізації рентного доходу, виходячи з таких показників:

— вартості валової продукції з 1 га (оцінна продуктивність);

— витрат виробництва на 1 га;

— розрахункового рентного доходу з 1 га;

— ставки капіталізації.

Вартість валової продукції (оціночна продуктивність) ріллі визначається як добуток середньозваженої врожайності та ціни реалізації.

$$\text{Вартість валової продукції} = \text{Урожайність} \cdot \text{Ціна реалізації}$$

Ціна реалізації встановлюється виходячи з кон'юнктури ринку і сформованих цін на основні види сільськогосподарської продукції. Допускається розрахунок витрат виробництва як на базі нормативів, так і за фактичними даними за останні 5 років. Розрахунковий рентний дохід визначається гнучким доходом сільськогосподарського виробництва за мінусом доходу, розрахованого за середньою нормою прибутку по країні. Ставка капіталізації приймається на рівні позичкового банківського відсотка за останні роки.

■ У Республіці Білорусь [6] оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями базується на основі бонітування ґрунтів, яка визначає відносну їх придатність для вирощування сільськогосподарських культур, і технологічних властивостей землі як засобу виробництва з розрахунком, по відношенню до середніх і гірших умов Республіки, нормативного чистого доходу, отриманого з одного гектара, який капіталізується. Таким чином, оцінка сільськогосподарських угідь проводиться в два етапи: перший етап — агрокліматична оцінка, другий етап — економічна оцінка.

■ У практиці Болгарії [6] прийнята масова оцінка на базі капіталізованого чистого доходу. Для ділянок, з яких неможливо одержувати чистий прибуток, встановлена фіксована ціна, виходячи з того, скільки потрібно на освоєння одиниці земельної ділянки.

Наприклад, для земель сільськогосподарського призначення, зайнятих внутрішньогосподарськими дорогами, комунікаціями, деревно-чагарниковою рослинністю, призначеної для забезпечення захисту земель від впливу негативних (шкідливих) природних, антропогенних і техногенних явищ, землі зайняті некапітальними будинками, будівлями, спорудами, тобто для тих земельних ділянок, які не можуть самостійно приносити дохід, а служать лише для допоміжних цілей.

■ Економічна оцінка сільськогосподарських угідь Румунії [7] побудована на базі агрокліматичної оцінки. В якості основного методу використовується метод економічного бонітування, який об'єднує вплив таких природних факторів, як ґрунт і кліматичні умови, біокліматичні потреби рослин та екологічні умови з економічними показниками. На основі цих показників складена шкала економічної оцінки землі в 100 балів.

В основі економічної оцінки лежать такі показники: чистий дохід і валова продукція, що виражають результат дії засобів виробництва, виробничий потенціал (або родючість) у поєднанні з природними факторами. Вартість земельної ділянки розраховується шляхом капіталізації чистого доходу.

■ Вартість земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями в Данії розраховується згідно з «правилом ферми» [1, с. 65]. Правило говорить, що слід вважати землю частиною ферми середнього розміру в середній стадії обробки. Вартість землі повинна відображати лише якість землі з позиції сільського господарства і ціни, яку платять у цій частині країни за землю такої якості.

Варто відзначити, що розмір ферми, до якої належить земля, також не враховується. Історично в Данії склалося так, що за невеликі земельні ділянки або землю невеликих ферм традиційно платили набагато більш високі ціни, ніж за гектар на дуже великих ділянках або великих фермах. Причина полягає в тому, що фермер заплатив би, з одного боку, більш високу ціну за гектар невеликої ділянки додаткової землі, оскільки він міг би обробляти землю, використовуючи свої власні будови. З іншого боку, він заплатив би нижчу ціну за гектар великої ділянки, оскільки для ефективного обробки цієї землі йому знадобилися би будівлі більшої площі. Таким чином, правило ферми гарантує, що земля однакової якості в певній частині країни має однакову вартість за гектар (і за неї платять такий же земельний податок) незалежно від того, чи є ця земля частиною невеликої або великої ферми.

■ У Швеції [6, с. 35] для оцінки сільськогосподарських земель застосовують такий алгоритм: якщо несільськогосподарські землі оцінюють за ринко-

вою вартістю, то сільськогосподарські — по капіталізації чистого прибутку, причому перед цим проводиться агрокліматична оцінка.

■ У Сполучених Штатах Америки відсутня єдина методика масової економічної оцінки землі [9]. Існує кілька методів, причому перевага віддається залежно від регіону.

Так само, як і в усіх викладених вище методиках, основою для економічної оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями США є агрокліматична оцінка, в рамках якої проводиться економічна класифікація земель. Велику увагу американські ґрунтознавці приділяють обліку змін ухилів поверхні при виділенні ґрунтових фаз (більш дрібні одиниці всередині типів ґрунтів). Зі зміною ухилу поверхні змінюється ступінь залуження ґрунтів, що певним чином впливає на їх родючість, змінюється ступінь ерозії ґрунту, зволоженості і режим радіації.

Слід зазначити, що навіть у межах одного типу ґрунтів можуть спостерігатися значні коливання врожайності вирощуваних на них сільськогосподарських культур. Причому це характерно для територій, на яких практикуються однакові системи обробки ґрунтів, сівозміни, меліоративні заходи, тобто для територій, що мають один і той же спосіб ведення господарства і знаходяться в однакових економічних умовах.

З метою виявлення найбільш продуктивних земель, у процесі сільськогосподарського використання яких можна отримати певний дохід, у США практикується проведення економічної класифікації земель. Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня їх придатності для сільськогосподарського використання.

Класифікація зазвичай проводиться на рівні округів, і результатом її є виділення ареалів земель, використання яких є раціональним і необхідним для розвитку сільського господарства штату в цілому.

З економічною класифікацією тісно пов'язана проблема економічної оцінки земель. Основний принцип економічної оцінки в США полягає у визначенні ступеня впливу окремих ґрунтових різниць на величину доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

У міру використання ґрунтові ресурси приносять землевласнику певний дохід. Отже, оцінка ґрунтів передусім пов'язана з розмірами цього доходу. Цю тезу американські вчені підкріплюють такими положеннями: очевидно, що будь-яка сільськогосподарська культура залежить від ґрунту, на якій вона виростає, проте вартість цієї культури жодною мірою не залежить від вартості ґрунту. Водночас вартість ґрунту знаходиться в безпосередній залежності від очікуваної вартості вирощуваної продукції.

На основі вивчених матеріалів можна виділити головні напрямки в підходах до масової оцінки сільськогосподарських угідь.

У кожній країні — різні методи оцінки земель, виходячи з великої складності, багатогранності та специфіки проблеми, можливості застосування результатів оцінки для вирішення численних завдань.

Відзначається велика різноманітність наукових підходів при виборі методів, отриманні вихідних даних, встановленні критеріїв оцінки, виборі відносних і абсолютних показників для вираження порівняльної цінності землі. Але об'єднує їх єдина основа — земля у всіх підходах виступає як засіб виробництва, а, отже, оцінюється її потенційна можливість виробляти продукцію.

У зв'язку з основним принципом практично в усіх методиках вирішується проблема переходу від обліку земель до їх економічної оцінки. У цьому зв'язку також важко буває чітко визначити ступінь залежності величини чистого доходу від продуктивності ґрунту і низки інших чинників.

В якості найбільш ефективного заходу пропонується тісна співпраця ґрунтознавців та сільськогосподарських економістів з тим, щоб надати в розпорядження оцінювачів необхідні дані.

Незважаючи на різноманіття пропонованих методів оцінки земель, переважна більшість дослідників єдині в тому, що основою оцінки земель сільськогосподарського призначення є агрокліматична оцінка, тобто вивчення температурного режиму, якості та типу ґрунтів, врожайності, і, як наслідок даного аналізу — економічна класифікація сільськогосподарських угідь.

В якості основного підходу до економічної оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями пропонується капіталізувати величину чистого доходу або рентного доходу.

Більшість методик орієнтовані на оцінку сільськогосподарських угідь, тобто земельних ділянок, які приносять дохід. Лише в небагатьох підходах (наприклад, Болгарія і Швейцарія) запропонований варіант оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які не приносять рентного доходу. Безумовно, специфіка вищеписаних методик визначається особливостями законодавства країн в плані визначення одиниці оцінки: земельна ділянка, фермерське господарство тощо.

Багатогранні питання оцінки земель в окремих країнах знаходяться на різному рівні вирішення. Заслужують на увагу методи обліку та оцінки екологічних умов, що застосовуються в США, розробка теоретичних основ економічної оцінки земель в Данії та Німеччині.

## ВИСНОВКИ

Огляд зарубіжного досвіду масової оцінки сільськогосподарських угідь показує, що існує багата інформаційно-методична база, яка може бути використана для вдосконалення вітчизняної методології оцінки сільськогосподарських угідь на основі масових методів за такими напрямками:

- взаємозв'язку агрокліматичної та економічної оцінки земельних ділянок;
- економічної класифікації сільгоспугідь в частині вироблення раціонального критеріального підходу;
- оцінки сільськогосподарських угідь у рамках визначення ключових елементів розрахунку, їх порівнянності та аналізу отриманих результатів.

## Література

1. Андрее Мюллер. Поимущественные налоги и оценка в Дании. Материалы Семинара рабочей группы по землеустройству комитета по населенным пунктам европейской экономической комиссии организации объединенных наций «Системы массовой оценки земель (недвижимости) для целей налогообложения». — М.: ФКЦ «Земля», 2002.
2. «Организация оценки и налогообложения собственности» (під загальною редакцією Дж.К.Еккерта). — пер. з англ., М: «Красная Гора», 1997 р.
3. Кадастровая оценка земли и связанной с ней недвижимости в Испании. — Владимир, 1998.
4. Калинина, Н. Массовая оценка недвижимости [Электронный ресурс] / Н. Калинина [и др.] // www.ma-ss.est.ru (Официальный сайт рынков недвижимости).
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
6. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». — М., 2004.
7. Носов С. Оценка земельных участков земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. — М.: Издательский дом «Русская оценка», 2004.
8. Оценка природных ресурсов. Под редакцией Антонова В.П., Лойко П.Ф. — М., 2002.
9. Wendt Paul F. Real estate appraisal, a critical analysis of theory and practice. New York, H. Holt, 1956. — 320 p.

### ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОД СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ УГОДЬЯМИ

**Кошель А.**  
В статье проанализированы основные аспекты массовой оценки земель под сельскохозяйственными угодьями в зарубежных странах. Освещены основные мировые методики расчета стоимости земель под сельскохозяйственными угодьями. Предложены основные направления совершенствования существующей методики оценки земель под сельскохозяйственными угодьями в Украине.

**Ключевые слова:** оценка земель, сельскохозяйственные угодья, массовая оценка, плодородие, почвы.

\* \* \*

Кошель Антон Александрович, докторант Национального университета биоресурсов и природопользования Украины, koshelao@gmail.com.

### FOREIGN EXPERIENCE MASS VALUATION OF LAND FOR AGRICULTURAL PURPOSES

**Koshel A.**  
In article the main aspects of mass valuation of land for agricultural land in foreign countries are analyzed. Highlight the major global methodology for calculating the cost of land for agricultural are purposed. The main directions of improving the existing methodology for assessing land for agricultural land in Ukraine.

**Keywords:** valuation of land, agricultural land, mass appraisal, fertility of the soil.

\* \* \*

Koshel Anton, doctoral student of the National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, koshelao@gmail.com.