

процесі господарської діяльності раціональне використання земель. У зв'язку з цим таке управління земельним фондом є невід'ємною ланкою загальної системи державного управління земельним фондом України.

Список використаних джерел

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради. – 1996 – №30. – 126 с.
2. Управління земельними ресурсами за редакцією професора А.М. Третяка. Навч. посібник. – Вінниця: Нова Книга, 2006 – С. 180–210.
3. Афанасенко К.В. Участь делегації Державного комітету лісового господарства України в 4-й міністерській конференції із захисту лісів у Європі у м. Відень (Австрія) // Причорноморський екологічний бюлетень. – 2004. – №1(11). – С. 163–166.
4. Лазаренко Я.М. Становлення законодавчих систем в Україні. Розвиток лісового законодавства України. – К.: Право України. – 2003. – №3. – С. 23–27.

5. Шеляг–Сосонко Ю.Р. Менеджмент охоронних лісів України. – К.: Фітосоціоцентр, 2003. – 299 с.
6. Малишева Н.Р., Олещенко В.І. та ін. Правові засади впровадження в Україні Конвенції про біорізноманіття. – К.: Хімджест. – 2003. – 176 с.
7. Мордвінов О.Г. Управління аграрним природокористуванням в умовах ринкової трансформації: монографія / О.Г. Мордвінов. – К.: Вид-во УАДУ, 2000. – 344 с.
8. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради. – 2002. – №3–4. – С. 27–78.
9. Лазор О.Я. Державне управління у сфері реалізації екологічної політики в Україні: організаційно–правові засади: монографія / О.Я. Лазор; [передмова і заг. наук. ред. проф. М.Д. Лесечка]. – Л.: Ліга–Прес, 2003. – С. 253–260.
10. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин і системи землекористування в аграрному комплексі України / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – №6. – С. 4–14.

А.О. КОШЕЛЬ,

к.е.н., Національний університет біоресурсів і природокористування України

Особенности оценки земель под сельскогосподарскими угодьями з використанням масових методів оцінювання

У статті проаналізовані основні аспекти оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угоддями. Запропоновано класифікацію особливостей оцінки земель під сільськогосподарськими угоддями та наведені перспективи використання масової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оцінка земель, сільськогосподарські угоддя, масова оцінка, родючість, ґрунти.

А.А. КОШЕЛЬ,

к.э.н., Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

Особенности оценки земель под сельскохозяйственными угодьями с использованием массовых методов оценки

В статье проанализированы основные аспекты оценки земель сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственными угодьями. Предложена классификация особенностей оценки земель под сельскохозяйственными угодьями и приведены перспективы использования массовой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

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

A. KOSHEL,

Ph.D. in economics, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Features land evaluation for agricultural land using a weight assessment methods

In this article the main aspects of evaluation of agricultural land for agricultural purposes is analyzed. The classification of the features of land evaluation for agricultural land is proposed and the prospects of using mass appraisal of agricultural land is cited.

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

Постановка проблеми. На сьогодні в Україні йде процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. В умовах відсутності прозорості земельного ринку у господарюючих суб'єктах існує об'єктивна потреба в достовірній вартісній оцінці. Питання оцінки землі для України є відносно новими, тому що земля тривалий час була виключена зі сфери економічних відносин. Тому гостро стоїть питання щодо розробки відповідного стану ринку підходу до аналізу всього комплексу доступної інформації, який міг би використовуватися і в подальшому по мірі становлення ринку земель сільськогосподарських земель.

Чинна методична база оцінки землі не містить вичерпної відповіді на питання, як необхідно визначати ринкову вартість

земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи ситуацію, яка склалася, на сьогодні виникає необхідність розробки якісної, ринково орієнтованої системи оцінки земель.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Питанням оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угоддями займаються ряд вітчизняних вчених, таких як С.Н. Волков, Р. Вессели, Ю.Ф. Дехтяренко, 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 [4], проте питання масової оцінки земель сільськогосподарського призначення є порівняно новим і малодосліджуваним.

Метою статті є аналіз основних аспектів оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподар-

МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

ськими угіддями, а також розробка класифікації особливостей оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями та приведення перспектив використання масової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. В умовах формування ринку земель, його непрозорості, недостатньої інформації щодо продажу земельних ділянок найбільшою значимістю набуває масова оцінка. Масова оцінка відрізняється від індивідуальної оцінки за цілями, завданнями і техніці оцінки одних і тих же показників.

Обидва види оцінки, використовуючи одні і ті ж методи, відрізняються технікою оцінки: глибиною аналізу і способами обробки, використовуваною для оцінки інформації.

Індивідуальна оцінка – метод отримання оцінок ринкових вартісних показників одного або декількох об'єктів, при якому для досягнення отриманого результату аналізується вся можлива сукупність факторів.

Масова оцінка – метод отримання оцінок ринкових вартісних показників групи однорідних об'єктів з використанням статистичної обробки реальної ринкової інформації.

Розвиток методів масової оцінки першою чергою визначається власне розвитком ринку. Як правило, результат, який отримується за допомогою масової оцінки, може слугувати доброю базою для уточнення оцінюваного показника за допомогою індивідуальної оцінки.

Необхідно підкреслити, що індивідуальна і масова оцінки не є взаємозамінними. Кожна з них має свою область застосування. Масова оцінка – для одночасної оцінки великої однорідної групи об'єктів для оподаткування або оренди, а індивідуальна – для оцінки ринкової вартості окремих об'єктів при передачі їх у власність юридичних чи фізичних осіб. Оби-

дві оцінки можуть лише доповнювати одна одну в необхідних для цього випадках.

І масова оцінка, і індивідуальна оцінка є систематичними видами оцінки, призначені для моделювання ринків, у тому числі ринку земель, засновані на одних і тих же принципах, включаючи принцип найбільш ефективного використання, але відрізняються масштабами моделювання, способами виміру, ціноутворюючих характеристик об'єктів і алгоритмами обробки ринкової інформації.

В умовах формування ринку масова оцінка земель сільськогосподарського призначення стає особливо актуальною, оскільки дозволяє сформулювати підхід до аналізу всього комплексу доступної інформації.

Необхідно відзначити, що предметом визначення вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення є не сама по собі земельна ділянка, а вартість правочинів, що впливають із різних прав на земельну ділянку, та дають можливість отримувати певні вигоди і корисності.

При оцінці ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення предметом оцінки є ринкова вартість права власності на земельну ділянку.

Оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями повинна провадитися виходячи з їх дозволеного, невиснажувального і найбільш ефективного використання з урахуванням особливостей природно-сільськогосподарського районування території.

У міру становлення ринкових відносин в Україні земля поступово стає товаром – об'єктом господарського обороту. Як будь-який товар, земля має споживчу і ринкову вартість. Споживча вартість відображає вартість землі, призначеної для конкретного користувача. Під ринковою вартістю



Класифікація особливостей оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями

земельної ділянки сільськогосподарського призначення розуміється найбільш ймовірна ціна продажу ділянки на конкурентному і відкритому ринку при усвідомлених і раціональних діях в інтересах покупця і продавця, які добре поінформовані і не відчувають тиску надзвичайних обставин.

Фактори, через які проявляються особливості оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, умовно можуть бути розділені на дві групи: 1 група – особливості земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями як об'єкта оцінки в частині природної складової; 2 група – особливості земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями як об'єкта оцінки в частині економічної складової (див. рис.).

Природна складова включає такі основні компоненти: родючість ґрунту, розподіл земельних ділянок за рельєфом і конфігурацією, кліматичні умови. Те чи інше поєднання даних чинників може мати прямо протилежний вплив на результативні показники сільського господарства. Так, родючі землі можуть розташовуватися в несприятливих кліматичних умовах або бути незручними для використання сільськогосподарської техніки через складний рельєф або дрібноконтурність полів тощо.

Родючість впливає на врожайність сільськогосподарських культур і продуктивність земельних ділянок. Розрізняють природну, штучну і економічну родючість земель. «Природна родючість» – властивість, дана природою, яка визначається її фізико-хімічними властивостями. «Штучна» – створюється в результаті розвитку продуктивних сил суспільства. «Економічна» – являє собою синтез природної та штучної родючості, характеризуючи рівень продуктивності праці, здатності землеробства реально використовувати природну родючість ґрунту.

1. Особливості, пов'язані з ґрунтом

ґрунти виконують численні екологічні і господарські функції. З точки зору виконання екологічних функцій вони визначають нормальний режим біосфери, якість і чистоту води і повітря.

З точки зору виконання господарських функцій продуктивні земельні ділянки забезпечують отримання різноманітних продуктів харчування рослинного і тваринного походження, основної маси сировини для легкої промисловості, великої кількості будівельних матеріалів, матеріалів, що використовуються як джерела енергії тощо.

1.1. *Якість ґрунтів.* Існує певний набір ґрунтових факторів, які позитивно впливають на екологічні і господарські функції земель, і в цілому – на рівні їх потенційної продуктивності.

1.2. *Ерозія ґрунтів:* Ерозія ґрунтів призводить до безпосереднього пошкодження рослинного покриву, особливо кореневої системи, до виносу і загибелі насіння рослин. Таким чином, негативний вплив процесів ерозії повинен враховуватись при оцінці продуктивності земель.

1.3. *Засолення ґрунтів.* Токсичні солі в ґрунтах роблять прямий негативний вплив на рослини, що призводить до порушення їх живлення та обміну речовин, послабленню процесу фотосинтезу. Крім того, при високій концентрації солей у ґрунтового розчині підвищується його осмотичний тиск і в зв'язку з цим порушується постачання рослин водою. Все це знижує рівень родючості ґрунтів, що, своєю чергою, знижує величину земельної ренти, і як наслідок знижує вартість земельної ділянки.

1.4. *Солонцюватість ґрунтів.* Дані ґрунти мають підвищену щільність, недостатню пористість, невеликий діапазон активності вологи, слабку водопроникність, як правило, вони відрізняються і підвищеною лужністю. Солонцюватість значно знижує продуктивність земель.

1.5. *Переущільнення ґрунтів.* Збільшення щільності негативно позначається на багатьох її властивостях, в першу чергу – водно-фізичних. У таких ґрунтах погіршується структура та знижується водопроникність. При високих ступенях ущільнення ґрунт стає слабопроникним для корневих систем. Продуктивність переущільнених земель значно знижується.

1.7. *Кам'янистість ґрунтів* спричиняє в цілому вплив, який збільшує витрати на обробку ґрунту, знижує земельну ренту.

2. Кліматичні особливості

Кліматичний фактор обумовлює сезонність виробництва. Сезонність впливає насамперед на відтворення основного капіталу, що обумовлено відносним нетривалим часом застосування окремих знарядь праці.

3. *Умови рельєфу.* Умови рельєфу впливають на якість і продуктивність ґрунтів як безпосередньо, так і побічно.

Безпосередній вплив умов рельєфу проявляється в тому, що ці умови, насамперед крутизна схилів, обмежують можливий набір рослин, які вирощуються, особливо сільськогосподарських культур [6]. При достатньо крутих ухилах поверхні використання ґрунтів під угіддя з масованим антропогенним впливом (розорювання, зрошення тощо) стає неможливим. Використання таких ґрунтів під менш продуктивну природну рослинність знижує загальну оцінку їх потенційної продуктивності.

4. *Інші особливості, що впливають на якість і потенційну продуктивність ґрунтів*

Серед інших особливостей, що впливають на якість і потенційну продуктивність ґрунтів можна виділити наступні: підтоплення ґрунтів внаслідок нераціонального зрошення, створення водосховищ, ставків і водойм, надлишкова навантаження при випасанні худоби в сухому степу та ряд інших факторів. Вплив даних особливостей на рівень потенційної продуктивності земель необхідно враховувати для кожної земельної ділянки індивідуально.

5. Технологічні властивості земель

При оцінці сільськогосподарських угідь необхідно враховувати технологічні властивості, так як даний фактор впливає на врожайність сільськогосподарських культур і продуктивність земельних ділянок.

Технологічно властивості впливають на можливості багатогоцілового цільового використання земельної ділянки і тим самим на собівартість одиниці сільськогосподарської продукції. До технологічних властивостей земельної ділянки відносяться розміри і конфігурація земельної ділянки, ступінь розчленованості рельєфу, наявність на ділянці насипів, виймок, великих каменів та інших об'єктів, що ускладнюють ефективне використання земельної ділянки, склад і властивості ґрунтів і багато інших особливостей природного і антропогенного характеру.

Особливості земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями як об'єкта оцінки в частині економічної складової проявляються в наступному.

1. Юридичні особливості

При оцінці сільськогосподарських угідь необхідно враховувати жорстке законодавче обмеження на дозволене використання. При цьому головною умовою ринкової оцінки залишається принцип найкращого і найбільш ефективного використання, при реалізації якого, крім обмеження на дозволене використання, повинні бути враховані особливості природно-сільськогосподарського районування території України.

2. Необхідність визначення найкращого і найбільш ефективного використання на основі критерію невиснажливого використання та максимального доходу. якнайкраще і найбільш ефективно використання сільськогосподарських угідь складається з розробки для нього оптимальної структури посівних площ, зокрема, системи сівозмін, застосування ефективної системи добрив, системи обробки ґрунту, захисту рослин від шкідників і хвороб сільськогосподарських культур, оптимального режиму зрошення, механізації елементів обробки сільськогосподарської культури. Для реалізації даного фактору природна складова вимагає ретельного опрацювання.

3. Особливості визначення витрат. Необхідно відзначити той факт, що витрати на вирощування сільськогосподарських культур відображають реальні об'єми праці, паливно-мастильних та інших матеріалів, відрахувань на амортизацію і технічне обслуговування сільськогосподарської техніки, що визначаються нормативами і структурою витрат, зональних технологій вирощування та збирання сільськогосподарських культур, спрямованих, як правило, на максимальне використання потенціальної родючості земель. При оцінці сільськогосподарських угідь необхідно враховувати витрати, що відображають природні умови сільськогосподарського виробництва та можливості сучасних інтенсивних технологій вирощування сільськогосподарських культур, що забезпечують не тільки досягнення оптимального рівня врожаїв сільськогосподарських культур, але й збереження родючості ґрунтів [5].

4. Облік фактору місця розташування. Необхідно відзначити, що місце розташування є об'єктивною категорією рентних умов.

Під місцеположенням розуміється розташування земельних ділянок по відношенню до ринків збуту або пунктам реалізації виробленої сільськогосподарської продукції; базам постачання промисловими матеріально-технічними засобами, необхідними для ведення сільськогосподарського виробництва; містам, що впливає на стан виробничої та соціальної інфраструктури, а також щільність (чисельність) населення в зонах впливу ринків збуту сільськогосподарської продукції, до яких тяжіють господарства. Всі вищеперераховані компоненти місця розташування створюють вплив на ефективність використання земель та сільськогосподарського виробництва в цілому.

5. При оцінці земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями необхідно враховувати такі основні особливості землі як засобу виробництва:

- абсолютна немобільність землі як виробничого фактора. Тобто земельну ділянку не можна перемістити в просторі і використовувати в інших цілях;

- неоднорідність окремих земельних ділянок за родючістю. При цьому на родючість земель впливає як природне «власна родючість земель», так і об'єктивні кліматичні чинники (кількість опадів, тривалість вегетаційного періоду тощо);

- обмеженість землі. Ніякими засобами збільшити розмір земельної ділянки неможливо. Зменшення ж може бути тільки умовним – за рахунок невикористання або нераціонального використання частини землі;

- вічність фактора. Ця особливість полягає в тому, що розмір земельної ділянки незмінний як в просторі, так і в часі.

Для практичної реалізації масової оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно провести наукові дослідження та ряд експериментальних розрахунків. Зокрема, ці дослідження за допомогою розробленого модельного забезпечення масової оцінки земель можуть дозволити визначити розміри фіскальних параметрів майнового оподаткування в загальній системі оподаткування в територіальному розрізі і обґрунтувати диференціювання податкових ставок на земельні ділянки в залежності від цільового її використання і рівня благополуччя платників податку. Особливе місце в цих дослідженнях повинна зайняти «ресурсна» нерухомість (сільськогосподарські та лісові угіддя, рекреаційні ресурси, родовища корисних копалин тощо), що дозволить сформулювати пропозиції щодо встановлення ефективних (з позиції власника і користувача природних ресурсів) ставок рентного оподаткування.

Висновки

Аналіз сучасного стану оцінки земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угіддями дозволив зробити висновок про те, що на сьогодні відсутня методика оцінки сільськогосподарських угідь, яка відповідає вимогам формування ринкових відносин в Україні.

Запропонована класифікація особливостей оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями дозволяє чітко ідентифікувати цільові групи сільськогосподарських угідь для проведеної їх масової оцінки.

Використання масових методів оцінювання ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угіддями, дозволить аналізувати весь комплекс доступної інформації та активізувати процес переходу до розвинутого ринку землі.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 №1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, №15, ст. 229.
2. «Организация оценки и налогообложения собственности» (під загальною редакцією Дж.К. Еккерта). – пер. з англ., М.: «Красная Гора», 1997.
3. Калинина Н. Массовая оценка недвижимости [Электрон. ресурс] / Н. Калинина [и др.] // www.ma-ss.est.ru (Официальный сайт рынков недвижимости).
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. – К.: ПрофІ, 2007. – 624 с.
5. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». – М., 2004.
6. Оценка природных ресурсов. Под редакцией Антонова В.П., Лойко П.Ф. – М., 2002.