

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 230-232.

УДК 332.622

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Акпанов С., магистрант
Казахский агротехнический исследовательский
университет им. С.Сейфуллина,
г. Астана*

Сельскохозяйственные земли являются важным ресурсом для любой страны, поэтому особое значение имеет их эффективное использование и оценка. Оценка сельскохозяйственных угодий представляет собой сложный процесс, который требует, прежде всего, учёта качества почв, различающегося в зависимости от региона и других факторов.

В данной статье рассматривается зарубежный опыт оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере таких стран как США, Австралия и Китай с целью дальнейшего его возможного использования в нашей республике.

В США стоимость сельскохозяйственных земель оценивается на основе их продуктивности, а в Европе стоимость земли определяется на основе рыночной стоимости [1]. В Австралии стоимость земли оценивается на основе ее местоположения и доступности к источникам воды. В оценку земли в Австралии включаются такие факторы, как наличие водных ресурсов, качество почвы, наличие и состояние заборов, дорог и другой инфраструктуры. Такие факторы могут влиять на рыночную стоимость земли. Кроме того, в Австралии используются различные стандарты и нормативы, установленные правительством, для оценки земель сельскохозяйственного назначения. Они включают в себя стандарты по управлению почвой, водными ресурсами, охране окружающей среды и другим аспектам сельскохозяйственной деятельности. Эти разные подходы демонстрируют, как зарубежный опыт привёл к развитию инновационных и разнообразных методов оценки сельскохозяйственных земель [2].

Одним из основных методов оценки сельскохозяйственных земель, используемых в США, является метод сравнения продаж, который включает сравнение продажной цены на аналогичные объекты недвижимости в этом районе на основе корректировки цены продажи сопоставимых объектов. Другим подходом, используемым в США, является доходный подход, который оценивает потенциальный доход от сельскохозяйственных земель на

основе их продуктивности и рыночных условий. Для оценки потенциального дохода от земли учитываются такие факторы, как урожайность, арендные ставки и стоимость производства. Этот подход обычно используется для крупных сельскохозяйственных объектов, таких как фермы [3].

В Китае используется несколько методов оценки сельскохозяйственных земель. Наиболее распространенным методом является метод сопоставимых продаж, который включает сравнение продажных цен на аналогичные сельскохозяйственные земли в одном и том же районе. Оценщик корректирует цены продажи на основе различий между свойствами, такими как размер земли, качество почвы и водные ресурсы и мелиоративное состояние земельного участка. Еще одним методом, используемым в Китае, является метод капитализации доходов. Этот метод включает оценку потенциального дохода, который может принести сельскохозяйственная земля, а затем его капитализацию до приведенной стоимости. Этот метод обычно используется для крупных фермерских хозяйств и сельскохозяйственных предприятий, которые приносят значительный доход. В последние годы китайское правительство предприняло усилия по реформированию оценки сельскохозяйственных земель и внедрению более рыночных методов [4]. В 2020 году Китай объявил о пилотной программе, позволяющей торговать правами на использование сельскохозяйственных земель в отдельных регионах. Эта программа направлена на повышение эффективности процесса оценки и повышение прозрачности рынка. Кроме того, на стоимость сельскохозяйственных земель также влияют местные рыночные условия, такие как спрос и предложение и государственная политика [5, 6].

Таким образом, анализ оценки с/х угодий 3-х стран, позволяет выделить следующие преимущества:

1. Использование инновационных подходов, которые могут повысить точность и надежность процесса оценки;
2. Учёт качественных свойств земли;
3. Учёт факторов, связанных с рыночными условиями и государственной политики;
4. уменьшение предвзятости и субъективности в процессе оценки и др.

Таким образом, можно заключить, что анализ и адаптация зарубежных методик и подходов к оценке земель могут помочь улучшить качество и точность оценки, а также повысить эффективность использования земельных ресурсов. Однако, необходимо учитывать специфику национального законодательства и регулирования земельных отношений при применении зарубежных подходов. Изучение зарубежного опыта позволяет выявить лучшие практики и методы оценки, адаптировать их к местным условиям и повысить эффективность использования земельных ресурсов. Также важно обеспечить широкое общественное участие и прозрачность процесса оценки земель для минимизации коррупционных рисков и повышения доверия общества к земельным отношениям.

Список литературы

- 1 Зарубежный опыт регулирования имущественно-земельных отношений [Электронный ресурс]. -URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-regulirovaniya-imuschestvenno-zemelnyh-otnosheniy/viewer> (дата обращения: 02.02.2023).
- 2 Аксёнов А.А. Практика оценки земель в России и США [Электронный ресурс]. -URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/praktika-otsenki-zemel-v-rossii-i-ssha/viewer> (дата обращения: 02.02.2023).
- 3 Дербенева Е.В., Полушкина Т.М. Сравнительный анализ зарубежного и российского опыта организации использования сельскохозяйственных земель [Текст] / Научное обозрение. Экономические науки. –2016. –№ 6. –С. 51-54.
URL: <https://science-economy.ru/ru/article/view?id=855> (дата обращения: 03.02.2023).
- 4 Сельское хозяйство Китая [Электронный ресурс]. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское_хозяйство_Китая (дата обращения: 03.02.2023)
- 5 Zhou, S., Zhang, X., Cui, Y., & Cao, Z. Dynamic change and value evaluation of agricultural land based on GIS and RS in Heilongjiang Province [Text] / China. Sustainability, -2020. -№12(7). -P.1-18. [Электронный ресурс]. -URL: <https://www.mdpi.com/2072-4292/14/24/6399> (дата обращения: 04.02.2023).
- 6 Lin, Y. Agricultural land value assessment and the impact of soil pollution. Journal of Environmental Management [Text] -2019. 234, P. 419-427. [Электронный ресурс]. -URL: <https://www.mdpi.com/1660-4601/19/19/12459/pdf> (дата обращения: 07.02.2023).

*Научный руководитель - Курманова Г.К., д.э.н., профессор кафедры
«Кадастр»*