Лекція 14-15.Види оцінки земель.

Оцінка земель у сучасному розумінні цього поняття у світі тільки розбудовується в українському суспільстві. Її широкому впровадженню не сприяли обмеження прав відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відсутність сталої, прозорої системи реєстрації та обліку земель, а також законодавчого регулювання 387 ринку земель та оподаткування нерухомості. Останнім часом вимушено продовжували застосовуватись методики, створені протягом попередніх періодів нашої історії, які відіграли свою перехідну роль у розбудові ринкової економіки, але потребують щонайшвидшої заміни слідом за реформами земельного законодавства.

 Бонітування ґрунтів Для оцінки земель з метою їх порівняльної оцінки у землеустрої та землеробстві як природного ресурсу та засобів виробництва використовують бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природнокліматичних умовах. Цей термін має походження від латинського слова «bonitas» – доброякісність. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Основи ґрунтознавства розробив у 80-тих роках XIX століття В. Докучаєв (1854 – 1934). Одним з перших дослідник застосував метод бонітування ґрунтів на території Полтавського земства. Пізніше ці роботи проводились також у Харківській, Катеринославській, Чернігівській, Херсонській, Таврійській губерніях. Була виконана класифікація ґрунтів за природними властивостями та ознаками на підставі даних польових обстежень ґрунтів графічним методом шляхом побудови діаграм. Визначалися хімічний склад ґрунтів, їх поглинальна здатність, фізичні та геологічні показники. З окремих діаграм складалась загальна діаграма, що відображала глибину гумусованого шару, вміст гумусу, хімічний та гранулометричний склад ґрунтів. Грунт – це верхній шар земної кори, здатний забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами. При бонітуванні первинною таксономічною (класифікаційною) одиницею є ґрунтова різновидність. Виокремлення ґрунтових відмінностей проводять у рамках крупномасштабних ґрунтових обстежень території. Назви ґрунтів відображають показники гранулометричного складу, ступені гумусованості, засолення тощо. В Україні понад 5 тис. різновидів ґрунтів, тому при бонітуванні ґрунтів в якості предмета оцінки приймається агровиробнича група ґрунтів – це рівноцінні за господарськими властивостями ґрунти, які залягають на таких самих 388 елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження, та близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на врожайність сільськогосподарських культур, а при бонітуванні кормових угідь на продуктивність сінокосів і пасовищ. Для бонітування ґрунтів застосовується класифікація, в основу якої покладено розподіл на класи та типи. Територія України відноситься до помірного поясу, і на ній розташовані понад 20 класів ґрунтів. Це, наприклад, чорноземи типові на лесових породах, чорноземи південні на лесових породах, чорноземи на щільних породах, луговочорноземні, буроземно-підзолисті, намиті ґрунти. В Україні виділено 222 агровиробничі групи ґрунтів, вони мають сталий код та назву. З точки зору родючості земля і грунт – це ідентичні поняття. Різниця лише в тому, що земля більш загальне поняття. Для визначення балів бонітету агрогруп у межах природносільськогосподарського району складають картосхеми зон вирощування товарних сільськогосподарських культур з урахуванням потреб тепла, світла, вологи, ґрунту для окремих культур. На орних землях це, наприклад, пшениця озима, жито озиме, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, соняшники, льон, цукрові буряки, картопля. Для природносільськогосподарських районів розробляють свої шкали бонітету на 100-бальній основі для сільськогосподарських культур як показник їх родючості. У природно-сільськогосподарських районах визначають еталонний зональний грунт, репрезантативний за площею, родючістю та властивостями та еталонні значення властивостей ґрунтів, що залежать від урожайності культур. Розрахунки балів бонітету для інших ґрунтів розраховують стосовно еталонного ґрунту: 100 В Б Ве u (14.1) де : В – показник властивості ґрунту, для якого визначається бал бонітету; Ве – показник еталонного ґрунту. За визначеними шкалами бонітету розробляють дві шкали порівняльного оцінювання. Перша – за природними та набутими властивостями ґрунту, друга – за врожайністю культур орних земель та за продуктивністю кормової маси на сіножатях і пасовищах. У бонітуванні використовують замкнену та розімкнену шкали оцінки ґрунтів. Якщо в якості еталонного ґрунту прийнято найродючіший ґрунт, то така шкала вважається замкненою, а коли еталонним визначено найпоширеніший ґрунт, то шкала називається незамкне389 ною. Родючість інших ґрунтів визначають порівнянням з еталонним ґрунтом, бали бонітету встановлюють залежно від властивостей ґрунту, що корелюють з урожайністю культур. На підставі даних бонітування за показниками окремих властивостей ґрунту здійснюють бонітування за сукупністю природних властивостей. З огляду на те, що властивості ґрунту по різному впливають на врожайність культур, зважені значення цього впливу визначають за результатами кореляційного аналізу Методичні рекомендації щодо проведення бонітування ґрунтів регламентують наступний порядок робіт: уточнення природносільськогосподарського районування земельного фонду, складання списків агровиробничих груп ґрунтів; агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур; аналіз інформації про якість ґрунтів, вибір еталона ґрунту для бонітування; розрахунок балів бонітету. Ця методика також регламентує бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та селянськими господарствами. Бонітування агровиробничих груп ґрунтів у межах землеоціночного району проводиться в такій послідовності: визначають показники окремих ознак та властивостей ґрунтів, вираховують на них середню багаторічну врожайність основних сільськогосподарських культур та встановлюють діагностичні ознаки, виконують оцінку за 100-бальною шкалою за урожайністю основних сільськогосподарських культур та природними властивостями ґрунтів – глибиною гумусових горизонтів, вмістом гумусу в орному шарі ґрунту, вмістом фізичної глини. Визначають запаси рухомих форм поживних речовин: азоту, фосфору, калію. Бонітування ґрунтів є складовою частиною земельного кадастру, і бали бонітету заносяться в базу даних державного земельного кадастру. У 1963-му році було виконане суцільне обстеження ґрунтів України та складено карту агровиробничих груп у масштабі 1:250000. За результатами бонітування ґрунтів характеристики агровиробничих груп ґрунтів мають однакові значення незалежно від територіального розташування, тому бонітування ґрунтів характеризує продуктивність агровиробничих груп усієї сукупності господарств у землеоціночного району. Головним науково-дослідним та проектним інститутом землеустрою при Держкомземі України на початку 90-х років виконано бонітування ґрунтів та карти ґрунтів сільськогосподарських підприємств у масштабі 1:10000 з виділеними контурами агровиробничих груп 390 ґрунтів та оцінкою ґрунтів підприємств за шкалами бонітету. Для визначення розрахункової врожайності конкретної культури в окремому господарстві визначають середньозважений бал бонітету господарства: П П П П Б П Б П Б Б 1 2 n 1 1 2 2 n n сзв ... ... (14.2) де: П1, П2, Пn – площі оцінюваних агрогруп ґрунтів; Б1, Б2, Бn – бали бонітету. Урожайність, що припадає на один бал, визначається в землеоціночному районі як частка від ділення урожайності відповідної культури на бал бонітету: Б П Ц Т у б , (14.3) де: Пу – показник середньої багаторічної врожайності; Бу – бал бонітету ґрунтів. Шкали бонітету ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів дають порівняльну характеристику ґрунтів за родючістю в межах одного району. Єдина загальнодержавна система бонітування ґрунтів з ціною бала відповідно до зони вирощування кожної культури розраховується із застосуванням коефіцієнтів, визначених шляхом співвідношення багаторічної врожайності обраної культури на еталонному ґрунті в природно-сільськогосподарських районах. На ранній стадії формування земельного кадастру в 1954 – 1968р.р. бонітування намагалися використовувати самостійно без економічної оцінки земель. Роботи з бонітування ґрунтів були проведені майже на всій території України в декілька етапів і носили назву «якісної оцінки земель». Така оцінка ґрунтувалась на порівнянні родючості ґрунтів за урожайністю зернових культур з урахуванням гідротермічних та кліматичних умов за наявності близьких рівнів агротехніки та інтенсивності землеробства. Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель пізніше розглядалися як єдиний процес. Однак бонітування ґрунтів мало і самостійне використання, наприклад, для порівняльної характеристики ґрунтів з метою обґрунтування трансформації та консервації угідь