

Мальчикова, Д.С.

## МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ПІВДНЯ УКРАЇНИ

Територія є просторовим базисом для всіх видів людської діяльності. Проте тривалий час наше головне багатство – земля – було для землекористувачів фактично безкоштовним. Сьогодні, в умовах переходу України до ринкової економіки та розвитку земельної реформи, створюються передумови поступового становлення ринку землі. Відбувається паювання земель з наданням власнику земельного паю (частки) права володіння, користування та розпорядження землею.

Дієвим засобом регулювання земельних відносин і підвищення ефективності використання земель є застосування науково обґрунтованої системи ведення кадастру сільськогосподарських земель. Зараз розроблення земельного кадастру вже позначене кількома постановами уряду України як надзвичайно важливе і невідкладне завдання: з 1 січня 2002 року набрав чинності новий Земельний Кодекс України, в якому окреслені головні аспекти ведення ЗК, триває доопрацювання проекту Закону України “Про державний земельний кадастр”.

Кадастрова оцінка сільськогосподарських земель являє собою складну міждисциплінарну проблему. Більшість проблемних питань розробки і ведення кадастру сільськогосподарських земель має стиковий “природно-економічний” характер, отже географи мають всі підстави зберегти й примножити свій пріоритет і творчий доробок в сфері землеоцінювальних робіт.

Інтерес до вивчення проблем економічної оцінки землі (ЕОЗ) постійно зростає, оскільки матеріали саме цієї частини земельного кадастру визнані основою грошової оцінки земель. У світовій та вітчизняній науці та практиці відомі різні методологічні підходи до визначення грошової оцінки земель, проте всі вони базуються на рентному чи затратному підходах, або їх поєднанні [3]. Існуюча практика землеоцінювальних робіт, що спирається на загальнодержавні методичні розробки, в розрізі природних та суспільно-географічних умов конкретного регіону не завжди дозволяє врахувати всі фактори, що визначають його специфіку. Це призводить до втрати об’єктивності проведеної оцінки і зумовлює неможливість застосування одержаних результатів в практиці землеустрою.

У сучасній науці нагромадився величезний досвід економічної оцінки природних ресурсів, зокрема, земельних. Оскільки від вибору того чи іншого методологічного підходу ЕОЗ залежить формування ціни землі, виникає потреба узагальнити нагромаджений досвід щодо оцінки земельних ресурсів, встановити недоліки та переваги певних методологічних підходів.

Не менш важливим є визначення природних та економічних факторів, що впливають на ЕОЗ у конкретних регіональних умовах. Спроба адаптувати нормативну методіку оцінки земель до цих умов є актуальним завданням сьогодення. На нашу думку, це може послужити дієвим засобом регулювання соціально-економічного розвитку регіону і допомогти у розробці концепції сталого розвитку.

Економічна оцінка землі — заключний етап при складанні земельного кадастру. Ґрунтуючись на обліку всієї сукупності природних і економічних факторів, що визначають загальний господарський результат, вона припускає вивчення землі як засобу виробництва, визначення її дійсної продуктивності (родючості). Науково обґрунтована методика економічної оцінки землі повинна бути максимально об’єктивною, незалежною від змін господарської політики, вона має забезпечувати достовірність оцінки, порівнянність оцінювальних даних у масштабі держави і їх постійність для визначеного рівня розвитку продуктивних сил у сільському господарстві.

Головними елементами методіки економічної оцінки землі є визначення цілей і задач оцінки; вибір і обґрунтування критеріїв; обґрунтування предмета, чи так званої таксономічної одиниці оцінки; розробка методів оцінки, тобто способів визначення оцінювальних показників і віднесення їх до оцінюваного предмета.

При дослідженні методологічних підходів до економічної оцінки сільськогосподарських земель ми мали на меті показати та проаналізувати, як змінювались та чим відрізнялися погляди різних дослідників щодо визначення критерію та основних показників економічної оцінки земель, об’єкта та предмета оцінки. Такий аналіз допоможе визначити теоретичні та методологічні засади економічної оцінки земель у регіональних умовах.

На основі проведеного дослідження можна зробити зауваження [5], які б служили підставою для вирішення поставленої проблеми. Серед них виділяються наступні загальновизнані положення:

- Дослідники, які підходять до оцінки землі різними шляхами, в принципі не заперечують проти того загального положення, що при будь-яких методах вихідними даними для оцінки є урожай сільськогосподарських культур та витрати на його отримання.
- Групи господарств, що дають вихідну основу для порівняння якості та продуктивності різних ґрунтів у межах одного агроґрунтового району, повинні мати приблизно однаковий рівень ведення господарства та подібну спеціалізацію виробництва.
- Мають існувати єдині критерії та загальні принципи оцінки землі для співставлення результатів кадастру в цілому по країні.

Поряд з цим є питання методіки, з яких точки зору різних авторів або різко розбіжні, або **диску-**

### сійні:

- Визначення критеріїв економічної оцінки земель та їх числа, а також питання, пов'язані з прийомами визначення вихідних оціночних показників.
- Неоднозначний також і погляд на територіальну оцінювальну одиницю, на число років, за які мають збиратись вихідні показники оцінки, та число господарств, за якими мають виводитись ці показники для кожної групи ґрунтів при побудові оцінювальних шкал.

Різниця поглядів на територіальну одиницю оцінки полягає в ступені генералізації комплексу показників, що оцінюються. В якості територіальної оціночної одиниці для здійснення ЕОЗ на Півдні України ми пропонуємо *сільськогосподарський тип земель* – ділянки території однакової агроприродної цінності, що виділяють за характерними поєднаннями головних ландшафтних характеристик, таких як рельєф, водний режим, ґрунтовий покрив тощо. Це поняття вже неодноразово траплялось в літературі і по-різному трактується дослідниками [1]. Більшість географів та агроґрунтознавців підтримують його, проте за сучасною офіційною методикою кадастрову оцінку земель визначають для окремих агровиробничих груп ґрунтів. На жаль, можливість проведення крупномасштабних обстежень території області з метою виділення і картування типів земель відсутня. Це примушує якнайповніше використовувати наявні матеріали для спроб виділення типів земель камерально, шляхом детального аналізу всіх компонентів агроландшафту.

Питанням, що потребує першочергового вирішення при визначенні методологічних засад землеоцінювальних робіт є обґрунтування критеріїв економічної оцінки, оскільки критерій – це основа для судження про істинність наших знань про предмет, явище, систему.

У процесі розробки теоретичних та методичних засад оцінки землі (таблиця 1) сформувався 4 основні групи підходів до визначення критерію і показників економічної оцінки сільськогосподарських земель.

Так, представники однієї із зазначених груп (Белобородов П.К., Добудогло Г.Г., Веденічев П.Ф., Маракулін П.П., Першин П.Н.) головним критерієм визнають ефективність (продуктивність) витрат на різних землях, яку розраховують методом співставлення розмірів валового продукту з виробничими витратами на отримання цього продукту.

Інша група дослідників – Черьомушкін С.Д., Топчієв О.Г., Новаковський Л.Я. – визначає основний критерій економічної оцінки земель як умовний чистий дохід (різниця між вартістю валової продукції і сумою виробничих витрат). За другий критерій береться вихід валової продукції на 1 гектар.

Представники третьої групи (Николенко Г.С., Михасюк І.Р.) критерієм економічної оцінки земель вважають порівняльну урожайність, яку, наприклад, Николенко Г.С. визначає за формулою:

$$U_c = U_f \pm D_z / C_n,$$

де  $U_c$  – порівняльна урожайність,

$U_f$  – фактична урожайність (ц/га) тієї ж культури

$D_z$  – додаткові витрати (-) або економія (+)

$C_n$  – нормальна собівартість 1 ц продукції на оцінюваному ґрунті

А Михасюк І.Р. повністю підтримує і показник відношення обсягу валової продукції до витрат виробництва.

Комплексний підхід до визначення критерію економічної оцінки земель демонструють представники 4-ї групи, які використовують вартість валової продукції, окупність витрат та диференційний дохід як критерії загальної економічної оцінки і проводять окрему економічну оцінку по ефективності вирощування певних сільськогосподарських культур за урожайністю, окупністю витрат і диференційним доходом.

Цікавим та своєрідним є підхід Познохіріна Ф.Л., що займався розробкою питань економічної оцінки земель на Півдні України. Він пропонує 2 основні показники економічної оцінки земель – урожайність і чистий дохід, на основі яких визначає 2 самостійні критерії для кожного типу ґрунтів – за урожаєм і чистим доходом, а сполучення цих коефіцієнтів (по суті, середнє арифметичне) дозволило йому вивести єдиний коефіцієнт економічної оцінки земель.

Отже, можна зробити висновок, що з приводу визначення критерію оцінки існують декілька загальних положень. Різні автори пропонують використовувати у різних поєднаннях:

- урожайність зернових культур, провідних культур і груп однорідних культур, або так звану порівняльну урожайність, що отримується при рівновеликих витратах;
- валову продукцію у натуральному вимірі (кормові одиниці) або у вартісному виразі;
- чистий дохід та витрати виробництва

Таким чином, можна дійти висновку, що при економічній оцінці земель вихід продукції має бути поставлений у певну залежність від витрат виробництва. Інакше кажучи, різниця у якості земель визначається ефективністю рівновеликих витрат, вкладених у землю різної якості. Таке методологічне положення має бути вихідним при економічній оцінці земель, проте його важко дотримуватись, оскільки привести кількість продукції на різноякісних землях до рівновеликих витрат дуже складно.

В наш час не викликає сумнівів той факт, що складовою земельних відносин є рентні відносини, які виникають у зв'язку з виробництвом і привласненням додаткового продукту на основі використання землі. В економічній науці існують різні підходи до визначення економічної суті рентних відносин, з'ясування причин, умов і джерел земельної ренти. Наявність власності на землю зумовлює отримання землевласником певної частки додаткового продукту у вигляді земельної ренти. Отже, земельна рента є економічною формою реалізації земельної власності [4].

Фактори, що впливають на утворення ДР у сільськогосподарському виробництві, поділяються на об'єктивні (родючість земельних ділянок, їх місцерозташування) і суб'єктивні, що залежать в основному від інтенсивності ведення господарства, продуктивності праці. Тому за способом утворення земельну ренту можна умовно поділити на 2 види: ДРІ та ДРІІ. ДРІ за родючістю дорівнює різниці ефектів однакових, взятих на середньому рівні, витрат капіталу, на відносно кращих землях порівняно з гіршими. ДРІІ дорівнює ефекту від додаткового, порівняно з середнім рівнем, вкладенням капіталу в дану землю.

**Критерієм кадастрової економічної оцінки земель** в офіційній методиці [2] прийнято диференційний рентний дохід (ДРД), який обчислюється за середньою багаторічною врожайністю зернових культур та відповідними витратами виробництва. В цій же методиці зроблено серйозний крок до розвитку ринкових відносин – вперше визнається наявність абсолютної ренти, яку в СРСР не визнавали, вважаючи що націоналізація землі її спростувала. Абсолютна земельна рента не пов'язана з природними й економічними факторами ведення сільського господарства, вона зумовлена монополією власності на землю. На практиці це означає, що власник землі передає свою землю в оренду тільки за плату. Орендна плата знімається із гірших земель, якщо виникає необхідність їх використання. Вивчення диференційної ренти (ДР) має велике значення в ринкових умовах для наукового обґрунтування земельних відносин як між власниками землі і її орендарями, так і між державою, землеволодільцями і землекористувачами. Об'єктивне її визначення має вплив на ціну землі, земельний податок і собівартість сільськогосподарської продукції в умовах регульованої економіки з боку держави.

Проте ДРД як єдиний показник економічної оцінки земель має свої реальні обмеження. Як оцінювати меліоровані – осушені та зрошувані – землі, в які вкладені значні інвестиції і які потребують підвищених поточних витрат? Наскільки надійним є зазначений критерій для оцінки сільськогосподарських земель, що використовуються поза польовими сівозмінами? Можливо, поряд з використанням диференційної ренти І (відображає різницю родючості та місцеположення ділянок) слід використовувати і диференційну ренту ІІ, яка фіксує різницю продуктивності земель внаслідок додаткового їх окультурення, у т.ч. зрошування чи осушення.

Характерною рисою землекористування в регіональних умовах Півдня України є застосування меліоративних робіт тривалої дії (зрошування), що донедавна було необхідною умовою ведення землеробства в регіоні. З одного боку, впровадження зрошування є основою формування ДРІІ: вкладений капітал дозволяє отримувати додатковий прибуток порівняно з традиційним використанням землі. Проте надмірне техногенне навантаження на земельні ресурси, характерне для періоду інтенсифікації аграрного виробництва регіону, спричинило ерозію екосистем, деградацію базових компонентів агросфери, збіднення агроландшафтів, дегуміфікацію та дефляцію ґрунтів, виснаження земельних ресурсів та інші негативні процеси. Близько 85% всіх земель Херсонської області зазнають дії ерозії, 9% зрошуваних земель вторинно засолені, а 65% - вторинно осолонцювані. Це примушує шукати механізми, які б врівноважували позитивний та негативний ефекти від зрошення.

Наведені причини дають підстави дійти висновку, що базова оцінка сільськогосподарських земель в регіональних умовах Півдня України потребує певних доповнень і уточнень. Більш надійною, на наш погляд, виглядає **система з кількох кадастрових оцінок** кожної ділянки в залежності від можливих видів її сільськогосподарського використання. Така полікритеріальна система економічної оцінки базується на поєднанні відносних, абсолютних показників оцінки, використанні локальних коефіцієнтів, що враховують регіональні умови, а саме:

- *Показники відносної економічної оцінки* – відображають відносну економічну продуктивність землі
- Абсолютний рентний дохід, що дорівнює 1,6 ц/га
- ДРДІ за родючістю та місцем розташуванням об'єкту оцінки (з врахуванням впливу поточних (нормальних) капіталовкладень на відновлення ресурсів)
- ДРДІІ від додаткових капіталовкладень на меліорованих (зрошуваних землях), одночасно є показником ефективності зрошування
- *Показники абсолютної оцінки* – характеризують загальну продуктивність земельних ресурсів при сучасному та перспективних рівнях спеціалізації - сумарна врожайність сільськогосподарських культур у вартісному виразі (ВП/1га ріллі)
- *Коефіцієнт* и для врахування якості ґрунтів та їх технологічних властивостей:
- Поправочні коефіцієнти на деградованість земель (водна ерозія та дефляція)
- Локальні коефіцієнти, що враховують глибину залягання ґрунтових вод
- Локальні коефіцієнти, що враховують технологічні властивості земель (рельєф та механічний склад ґрунтів)

Застосування запропонованої теоретико-методологічної бази при складанні земельного кадастру в південному регіоні нашої країни дозволить оптимізувати систему землекористування і сприятиме вдосконаленню регулювання земельних відносин.

- Гринь Г.С., Крупський М.К. Загальні засади сільськогосподарської типології земель / В зб. Ґрунти України та їх агровиробнича характеристика. – К.: "Урожай", 1964. – С.85-93

- Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213
- Руденко В.П. Географія природно-ресурсного потенціалу України. У 3-х частинах: Підручник. – К.: ВД “К.-М. Академія” – Чернівці: Зелена Буковина, 1999. – 586 с.
- Третьак А.М. Рентний характер земельних відносин // Землепорядний вісник. – 1997. – №1 – С. 16 – 21
- Экономические основы советского земельного кадастра / Под ред. П.Н.Першина. – К.: “Наукова думка”, 1969. – 228 с.

Таблиця 1

*Основні підходи до визначення критеріїв та показників економічної оцінки земель*

<i>Хто і в якому році</i>	Критерії	<i>Показники та вихідні дані</i>
Черьомушкін С.Д., 1963	Умовно чистий дохід	вартість ВП сума витрат виробництва
Белобородов П.К., 1963	Кількість продукції на одиницю прямих витрат	- витрати живої та уречевленої праці у розрахунку на кормову одиницю землеробської продукції
Добудогло Г.Г., 1963 - 1966	Показники виходу продукції при рівновеликих витратах	- еталонна врожайність (при середньому рівні та на рівні провідних господарств) - основні засоби виробництва в енергетиці на 100 га ріллі - витрати виробництва на 1 га посіву
Николенко Г.С., 1964	Порівняльна урожайність або Собівартість одиниці продукції- витрати виробництва, віднесені до врожайності	- урожайність і витрати виробництва на землі, що оцінюється - урожайність і витрати виробництва на землі, прийнятій за еталон
Веденічев П.Ф., Маракулін П.П., 1964	Ефективність (продуктивність) витрат на різних землях – співвідношення порівняльних показників вартості та витрат	- вартість продукції - витрати виробництва (прямі виробничі витрати)
Михасюк І.Р., 1965	Співвідношення порівняльної урожайності та витрат	- валова продукція, валовий дохід - чистий дохід, вихід ВП на 1 люд./день - відношення ВП/ витрат
Топчієв О.Г., 1966	1) Сумарна врожайність сільськогосп. культур у вартісному виразі (ВП/1 га ріллі) 2) умовний чистий дохід	- валова продукція - прямі витрати - чистий дохід
Познохирін Ф.Л., 1966	- коефіцієнт економічної оцінки як сполучення коефіцієнтів за врожаєм та чистим доходом	- врожайність - чистий дохід
Першин П.Н., 1969	В системі кадастру – <u>співставлення розмірів ВП з виробничими витратами</u> , отже Порівняльна продуктивність землі: різниці у розмірі продукту при однакових витратах виробництва	- вартість ВП - сума витрат виробництва - вихід ВП на одиницю витрат (коефіцієнт продуктивності витрат) - вихід ВП на одиницю зем. площі (характеризує фактичний рівень виробництва)
Новаковський Л.Я., Пилипенко М.А., 1973	- показник продуктивності витрат живої й уречевленої праці: а) продуктивність – вихід ВП з 1 га б) чистий дохід	а) натуральні - врожайність б) вартісні: -ВП, валовий і чистий дохід - диференційна рента, відношення ВП/витрат - вихід ВП / на людино-день
Андрішшин М.В., Замков О.К., 1974	Економія суспільної праці у вигляді диференційного доходу	- продуктивність - окупність витрат - диференційний (рентний) дохід

Магазинщиков Т.П., 1987		а) <i>Загальна ЕОЗ</i> : вартість ВП, окупність витрат, диференційний дохід <i>Окрема ЕОЗ по ефект ивност і вирощування окремих сільськогосп. культ ур:</i> урожайність, окупність витрат, диференційний дохід
----------------------------	--	--