

ТЕМА: 6

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ І ЗАВДАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

6.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель

6.2. Об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель

6.3. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевих їх використання

6.4. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів

6.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель

Економічна оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру, яка дає кількісну характеристику об'єктивно існуючої ґрунтової родючості за економічними показниками. Вона полягає у визначенні економічного ефекту від використання різних за якістю земель шляхом врахування відмінностей у продуктивності праці працівників сільського господарства при досягнутому рівні інтенсивності землеробства.

Економічна оцінка земель більш широке поняття, ніж бонітування ґрунтів. Вона ставить своїм завданням визначення порівняльної цінності економічної родючості ґрунтів, в основному у вигляді дійсної родючості та місцеположення земель. Економічна оцінка земель не виключає також визначення порівняльної цінності потенціальної родючості ґрунтів, що повинно виражатися у вигляді перспективної оцінки земель.

Завдання практичного застосування даних оцінки земель в сільському господарстві, міжгалузевому аспекті і при створенні кадастру природних ресурсів обумовлюють особливості методичних підходів до виявлення впливу різних природно-економічних умов на рівень продуктивності праці, економічні результати виробництва. У зв'язку з цим спостерігаються різні підходи до обґрунтування методик оцінки земель щодо вибору критерію і показників економічної оцінки земель і навіть самого поняття економічної оцінки земель.

Тривалий час під економічною оцінкою землі вважалася оцінка землі як головного засобу виробництва у сільському господарстві, тобто обмежуючись лише економічною оцінкою земель сільсько-господарського призначення. Цілком очевидно, що економічна оцінка земель повинна охоплювати всі землі країни, які є об'єктом державного земельного кадастру. Отже, економічна оцінка земель - це оцінка їх як природного ресурсу і головного засобу виробництва у сільському господарстві.

Вивчаючи питання бонітування ґрунтів було встановлено, що економічна оцінка земель разом з бонітуванням ґрунтів розглядаються як єдиний земельнооціночний процес під назвою «оцінка земель». Вони тісно зв'язані між собою спільністю мети, спираються на єдині дані реєстрації землеволодінь, землекористувань, обліку кількості і якості земель, матеріали спеціальних обстежень і джерела економіко-статистичної інформації про виробничі показники використання оцінюваних земель.

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель розглядаються як єдиний процес визначення продуктивної здатності земель, оскільки природні та набуті властивості ґрунтів, технологічні особливості і місцеположення земель, інтенсивність виробництва одночасно і взаємозв'язано впливають на продуктивність землеробської праці.

Основна відмінність економічної оцінки землі від бонітування ґрунтів полягає в тому, що бонітування вивчає ґрунти як природне тіло, без врахування економічних умов ведення сільськогосподарського виробництва; при економічній оцінці земля розглядається як предмет праці і знаряддя виробництва у сільському господарстві. Економічна оцінка землі повинна достатньою точністю відобразити відмінності у якості земель з точки зору економічної родючості при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Вона проводиться з врахуванням місцевих природних і економічних умов виробництва, місцеположення ділянок, затрат праці і засобів на одержання сільськогосподарської продукції. Однак цим суть економічної оцінки землі не вичерпується. Вона повинна враховувати необхідність раціонального

використання не тільки земель сільськогосподарського призначення, але і всіх інших категорій земель, тобто оцінювати землю як просторовий базис у суспільному виробництві.

Економічна оцінка, на відміну від бонітування ґрунтів, дає оцінку земель не тільки за її родючістю, але і за місцеположенням їх відносно до пунктів реалізації продукції, промислових центрів, шляхів сполучення. З другої сторони, для одержання однакової кількості продукції з одиниці площі на різних землях, необхідна різна кількість затрат. Щоб визначити рівень впливу різних факторів на процес суспільного виробництва необхідно провести економічну оцінку земель.

Залежно від цілей і завдань, оцінка земель може бути частковою і загальною.

Часткові оцінки передбачають визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Матеріали часткових економічних оцінок земель містять дані про придатність їх для вирощування різних сільськогосподарських культур, що забезпечує відповідний економічний ефект без додаткових капітальних вкладень. Загальна економічна оцінка земель передбачає визначення об'єктивних показників родючості і показників, які характеризують ефективність використання землі при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Вона проводиться на основі обліку затрат і результатів за всією сукупністю вирощуваних культур.

Сучасне визначення змісту поняття «економічна оцінка земель» викладено у частині першій статті 200 Земельного Кодексу України, яке повторюється у статті 1 Закону України «Про оцінку земель»:

Економічна оцінка земель — це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, , ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Завданням економічної оцінки земель, що визначено другою частиною даної статті Земельного кодексу, є порівняльний аналіз ефективності використання земель різного цільового призначення.

Завдання економічної оцінки землі витікають з потреб суспільства у підвищенні ефективності використання земель, які виражаються у проведенні об'єктивного аналізу господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, науково обґрунтованому визначенню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, економічному і екологічному обґрунтуванні схем, проектів і робочих проектів землеустрою. Економічна оцінка землі служить одним із інструментів, які допомагають виявити вплив факторів землі на результати її використання.

6.2. Об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель

Підвищення добробуту народу, що є вищою ціллю економічної стратегії держави, обумовлює необхідність більш раціонального і ефективного використання всіх земельних ресурсів. Оскільки вони просторово обмежені, необхідно, щоб їх використання здійснювалося науково обґрунтовано на базі усесторонніх даних земельного кадастру, особливо його даних про економічну оцінку земель.

Проблема економічної оцінки земель в СРСР у загальнотеоретичному плані тривалий час розглядалася з позиції заперечення необхідності її проведення, аргументуючи це тим, що в нашій країні земля не є об'єктом цивільно-правових угод, тобто не є предметом купівлі-продажу, товаром і тому не може мати ціни. Іншими словами, у широкому розумінні мова йшла про заперечення цінності землі взагалі. Безпідставність таких поглядів привела до того, що багато десятиріч земля в нашій країні розглядалася як дармовий продукт природи, не забезпечений мірами правового і економічного захисту від нераціонального використання. Хоч безперечно, чим менше суспільство затрачає праці і одержує максимальну кількість продукції, тим більший ефект від виконаної роботи, і навпаки, що відбувається внаслідок росту продуктивності праці.

Продуктивність праці визначається кількістю продукції, виробленої одним працівником за одиницю часу, яка характеризується величиною

фактичних затрат праці і засобів. У сільському господарстві, де предметом прикладання праці є земля, кількість суспільно необхідних затрат на одержання одиниці продукції залежить від якості земель і місцеположення їх відносно пунктів реалізації продукції і баз постачання. Найбільш сприятливі умови складаються на кращих за якістю земельних ділянках і ближче розташованих до пунктів реалізації продукції і баз постачання господарств. Звичайно, що на гірших землях вирощена продукція коштує дорожче, ніж на кращих землях, так як її виробництво потребує більших затрат праці і засобів. Але на відміну від промисловості, в сільському господарстві продукти продаються по ціні, яка відповідає затратам не середніх умов виробництва, а гірших, тобто гірших за якістю земель.

В економічній літературі кількість продукції з середніх і кращих земель порівняно із гіршими визначається величиною земельної ренти, яка проявляється у виді диференціальної земельної ренти. Диференціальна земельна рента є різниця між індивідуальною ціною виробництва і загальною, яка визначається умовами виробництва не на кращих і середніх, а на гірших землях.

На величину земельної ренти і диференціального доходу впливають так і фактори: економічні, організаційно-господарські і природно-історичні. **Економічні фактори** переважно мають вплив на результати загальної оцінки земель і характеризуються різною величиною затрат виробництва залежно від відстані сільськогосподарських підприємств до пунктів реалізації продукції, баз постачання матеріально-технічними засобами виробництва. По мірі віддалення господарств від пунктів реалізації продукції, баз постачання земельна рента або диференціальний дохід понижується. Це проходить з двох причин: по-перше, доставка продукції і засобів виробництва стає дорожчою, збільшуються затрати, що веде до зниження показників оцінки земель. По-друге, ближче до пунктів реалізації продукції більш інтенсивно ведеться господарство і вирощуються більш інтенсивні, цінні культури і, навпаки, з віддаленням господарства воно змушене переходити до вирощування менш цінних культур.

До економічних факторів необхідно також віднести стан дорожньої мережі, рівень професійної освіти спеціалістів і працівників сільського господарства, які переважно характеризуються гіршим станом у віддалених господарствах і, природно, ведуть до зниження показників оцінки земель.

До організаційно-господарських факторів, які впливають на оцінку земель, можна, віднести такі, як віддаленість земель від виробничих центрів сільськогосподарських підприємств, земельний устрій, склад і співвідношення земельних угідь. Так з віддаленням ріллі від садиби зниження доходності земель залежить від: зміни структури посівів культур в сторону збільшення посівів екстенсивних (мало інтенсивних) культур; зростання затрат на переїзди переходи; зниження урожайності внаслідок меншої забезпеченості добривами більш низької культури землеробства.

На результати оцінки земель мають вплив також склад і співвідношення земельних угідь. Загальна оцінка землеволодіння господарства буде вища в тих випадках, коли у складі земельних угідь будуть переважати площі ріллі, багаторічних насаджень. Організаційно-економічні фактори, як правило, мають вплив на показники внутрігосподарської оцінки земель.

Природно-історичні фактори неоднаково впливають на результати оцінки земель, залежно від економічного стану агроформувань. В екстенсивному господарстві використовується в основному природна родючість ґрунту і готових сил природи, а в інтенсивному господарстві земля розглядається, головним чином, як засіб для прикладання праці і капіталу. Тому у першому випадку головним чином ціниться хімічний склад ґрунтів, наявний стан поживних речовин, тоді як у другому випадку з широким застосуванням мінеральних добрив на першому місці можуть виявитися фізичні властивості ґрунту, їх здатність реагувати на додаткові дози поживних речовин.

Всі ці фактори мають вплив на величину продуктивності і доходності земель. Раніше запропоновані методики економічної оцінки землі не розкрили механізму одержання диференціальної ренти з різноякісних земель, так як передбачали оцінку земель за вартістю валової продукції, чистим доходом,

окупністю затрат тощо.

Певним чином це питання було вирішене у Методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР, затвердженій у 1974р. та у Загальносоюзній методиці оцінки земель (тимчасовій), схваленій у 1976р., які передбачили оцінку земель поруч із іншими показниками і за диференціальним доходом.

У методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР 1974р. [4] доход, одержуваний з гектара оцінюваних земель порівняно з доходом з відносно гірших земель називався, різницеvim або додатковим продуктом (ДП), який визначався як різниця між валовим (ВП) і, основним (ОП) продуктом. Іншими словами, весь валовий продукт розчленовується на основний і додатковий продукти. Як вказується у даній методиці $ОП = З \times ОЗ_{вих}$, тобто при вихідній окупності затрат (ОЗ) основний продукт за своєю величиною прямо пропорціональний фактичним затратам (З). Чим вищі фактичні затрати, тим більшою повинна бути величина основного продукту, а отже, тим меншим буде розмір додаткового продукту. Таким чином, додатковий продукт є диференціальним доходом, який диференціює величину доходу залежно від фактичних затрат. Чим вищі затрати, тим менша величина диференціального доходу і навпаки. Сумарний диференціальний доход (ДД) складається з додаткового продукту I (ДП I) і додаткового продукту II (ДП II)

$$ДД = ДП I + ДП II$$

Диференціальний доход I - це доход, одержаний на різноякісних землях порівняно з гіршими землями при однаковому (середньому) рівні затрат живої іуречевленої праці, тобто при однаковому рівні інтенсивності ведення господарства. Він створюється в основному за рахунок об'єктивних факторів (природна родючість, кліматичні умови, рівень ведення господарств) і визначається за формулою:

$$ДП I = З_{вих} / ОЗ_{ф} - ОЗ_{вих}$$

Диференціальний доход II утворюється за рахунок дії суб'єктивних

факторів і в основному за рахунок ефективності капітальних вкладень на землях різної якості, тобто за рахунок інтенсифікації виробництва і визначається за формулою:

$$ДП_{II} = (Z_{\phi} - Z_{\text{вих}}) / (OZ_{\phi} - OZ_{\text{вих}})$$

Проведення меліоративних робіт, культуртехнічних заходів, робіт по захисту ґрунтів від ерозії і ін. сприяє збільшенню доходу з одних і тих же площ. На сучасному етапі і в перспективі цей шлях використання земель є найбільш доцільним.

6.3. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання

Регулювання рентних відносин здійснюється не тільки в сільському господарстві. Включення землі до складу основних виробничих фондів несільськогосподарських підприємств передбачає сплату земельного податку за надану землю у виді компенсаційних виплат.

В результаті розподілу земельних ресурсів між галузями народного господарства створюються умови, сприятливі для одних галузей і несприятливі

-для інших. Якщо при відведенні земель землекористувачі несільськогосподарського профілю отримують високопродуктивні землі, то сільське господарство терпить збитки. Тому прогнозовані зміни у складі земель повинні супроводжуватися мінімальними втратами народного господарства. Важливою вимогою регулювання відносин між заінтересованою у відведенні земель і «страждаючою» сторонами є компенсація втрат, які наносяться сільськогосподарському виробництву і, які згідно з діючим земельним законодавством відшкодовуються у розмірі вартості рівновеликої площі земель з врахуванням проведення на новоосвоюваних землях заходів по їх окультуренню і підвищенню родючості ґрунтів. Однак на практиці не цілком просто їх розрізнити. У даний час діє певний порядок відводу земель для державних і

громадських потреб, відшкодування збитків власникам землі та втрат сільськогосподарського виробництва при відводі земель, згідно якого посилені міри економічного захисту цінних земельних угідь. Позитивним при цьому є детальне врахування якості земель за матеріалами їх оцінки.

Враховуючи те, що найбільш правомірно при компенсації втрат сільськогосподарського виробництва виходити з розміру грошової оцінки земель, її величину для конкретної земельної ділянки розраховують за формулою:

$$Г = \frac{Б}{Б_{об}} \cdot Н_о \cdot Р,$$

де Г - грошова оцінка земель, які відводяться для несільськогосподарських потреб, грн.;

Б - бал загальної оцінки земельної ділянки, яка відводиться для вказаних потреб;

Б_{об}- середній бал загальної оцінки земель в області; Н_о -

грошова оцінка гектара земель в області, грн.; Р - площа

відведених земель, га.

Нинішні нормативи затрат на освоєння нових земель в достатній мірі ув'язані з рівнем використання земель. Однак, вони недостатньо враховують тенденції росту чистого доходу з відведених земель і тому можуть бути використані впродовж невеликого періоду часу, після чого потребують уточнення і оновлення. Тому доцільно визначити грошову оцінку земель з врахуванням конкретних темпів росту чистого доходу з відведених для несільськогосподарських потреб земель.

Необхідно зазначити, що новоосвоювані землі за продуктивністю значно поступаються давно освоєним землям. Тому планування використання новоосвоюваних земель в області, районі має базуватися наданих порівняльної оцінки за їх продуктивністю.

З метою об'єктивної оцінки продуктивності земельного потенціалу області, району необхідно порівнювати коефіцієнти на основі розрахунків,

одержаних з формули:

$$K_{np} = \frac{B_{oc}}{B_B}$$

Де: K_{np} - коефіцієнт порівняльної продуктивності земель;

B_{oc} - середньозважений бал загальної економічної оцінки освоєваних земель;

B_B - середньозважений бал загальної економічної оцінки земель, відведених для державних і громадських потреб.

Чим ближче коефіцієнт порівняльної продуктивності земель до одиниці, тим менші втрати народного господарства у зв'язку з відводом їх для несільськогосподарських потреб.

6.4. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів

Економічна оцінка землі має досить важливе значення також у зв'язку з створенням кадастру всіх природних ресурсів. Природні ресурси представляють собою елементи природи, які використовуються як джерело засобів існування людей. Розрізняють земельні, лісові, водні, мінеральні ресурси, тваринний світ (корисна дика фауна).

Земля, як природний ресурс, — це найважливіша частина оточуючого природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами і є головним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення всіх галузей народного господарства. З точки зору даного визначення земля має цінність у будь-якій галузі народного господарства і виступає, як ресурс.

Таким чином, земельні ресурси - це землі, які використовуються або можуть бути використані в галузях народного господарства.

Аналізуючи в цілому методичні положення і практичний досвід ведення земельного кадастру, можна виділити взаємозв'язані проблеми:

1) Найбільш складним питанням є визначення базисних (вихідних) показників урожайності сільськогосподарських культур і затрат на їх виробництво в розрізі оцінюваних агрогруп земель. У зв'язку з цим, другим проблемним питанням є організація ведення земельного кадастру безпосередньо на території сільських Рад.

2) При веденні лісового кадастру важливим проблемним питанням є вибір предмету оцінки, у зв'язку з чим виділяють три підходи до цієї проблеми, а саме: приймати предметом оцінки запаси деревини, лісові землі та лісоземельні угіддя.

3) Виходячи із специфічних особливостей лісового господарства, проблемним є не тільки оцінка лісоземельних угідь, але і виявлення різних корисностей лісу, побічної продукції, функції по охороні оточуючого середовища, рекреації.

Як видно із завдань і змісту кадастрів різних природних ресурсів, цінність всіх видів природних ресурсів потребує всестороннього їх вивчення, обліку і оцінки в інтересах комплексного використання у суспільному виробництві.

Проблема ця нова, складна і потребує теоретичного обґрунтування вибору критерію і показників економічної оцінки природних ресурсів. Тому для всіх природних ресурсів вибрати єдиний інтегральний критерій і показник оцінки важко.

У цьому відношенні виділяються два підходи (концепції) до визначення економічної оцінки природних ресурсів: затратний і за одержаним ефектом. **Затратна концепція**, висунута академіком С.Г. Струмлініним і його послідовниками [6] базується на величині затрат, пов'язаних із освоєнням (відтворенням) природних ресурсів. Однак при цьому не враховувалось те, що наявність реальних вартісних відносин допустимо у тому випадку, коли на відтворення природних ресурсів не затрачено людської праці. Зокрема, природна рослинність на сінокосах, пасовищах, природна деревна рослинність, надра, води взагалі можуть і не супроводжуватися суспільно необхідними затратами, однак їх продукція оцінюється у вартісному відношенні. Виходячи з

цього, затратна концепція оцінки природних ресурсів не знайшла широкого застосування.

Друга концепція пов'язана з ефектом від експлуатації природних ресурсів, який виражається величиною диференціальної ренти, валового продукту, окупності затрат залежно від їх якості. Іншими словами, друга концепція базується на диференціальній ренті від використання різних природних ресурсів.

При оцінці окремих природних ресурсів є смисл виділяти декілька показників оцінки для розширення рамок застосування цих даних при вирішенні багатьох відомчих задач. Наприклад, у сільському господарстві за даними земельного кадастру з вартості валової продукції визначається продуктивність земель, з окупності затрат - ефективність використання земель, а з диференціального доходу - доходність земель. Однак у міжгалузевому аспекті порівняльна оцінка природних ресурсів повинна визначатися за одним показником - вартості валової продукції з одиниці площі. Всі решта показників, в основі яких лежать затрати (окупність затрат, диференціальний доход), не можуть у повній мірі виступати співставниками цінності всіх природних ресурсів, так як затрати на одиницю продукції у різних галузях залежать від рівня технічного прогресу і можуть часто змінюватись.

Найбільш розробленим є земельний кадастр, оцінка земель у складі якого базується на системі таких показників, як урожайність культур, вартість валової продукції, окупність затрат і диференціальний доход. Дані земельного кадастру дають детальну характеристику земельних ресурсів з усіх його складових частин по сільськогосподарських угіддях (ріллі, багаторічних насадженнях, сінокосах, пасовищах), які знаходять широке застосування у практиці організації найбільш раціонального і ефективного використання земель.