

РОЗДІЛ 6

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ

ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

6.1. Науково-методичні положення економічної оцінки земель

Питання про економічну оцінку земель набуло актуальності на початку 60-х років у зв'язку із потребами вдосконалення планування сільськогосподарського виробництва. Далі поглиблення методичних положень економічної оцінки земель було зумовлено також потребами економічного захисту цінних земельних угідь у зв'язку із зростаючими потребами відведення земель для державних і громадських потреб. У пошуку вирішення проблеми економічної оцінки земель активну участь взяли спеціальні науководослідні заклади, вчені навчальних закладів, проектні організації із землевпорядкування і окремі автори. Їхні дослідження було проведено у кілька етапів.

На першому етапі створення земельного кадастру цю роботу проводили у напрямі розробки теоретичних основ державного земельного кадастру і, зокрема, методичних положень економічної оцінки земель. Велика заслуга у цьому належить колективу колишнього Всесоюзного науково-дослідного інституту економіки сільського господарства (ВНДІЕСГ) під керівництвом доктора економічних наук Черьомушкіна С.Д., який виконав у нашій країні фундаментальні дослідження з питань економічної оцінки земель. Критеріями економічної оцінки земель приймалися валовий продукт і чистий дохід, як різниця між величиною валової продукції і прямими витратами виробництва. Оцінка землі за валовим продуктом, як зазначає С.Д. Черьомушкін, дає можливість встановити цінність землі як засобу виробництва з огляду на вихід валової продукції на одиницю площі. Цей показник потрібен для диференційованого підходу до планування обсягу виробництва на 100 га земельної площі, раціонального використання сільськогосподарських угідь тощо. Оцінка землі за чистим доходом, вважав автор, дає можливість виразити відносну цінність землі з огляду на доходність (рентабельність), отриману з одиниці площі, і може бути використана під час диференційованого оподаткування, виявлення ренти тощо. Під час оцінки земель за чистим доходом рекомендовано враховувати місцеположення ділянок відносно великих міст, промислових центрів та шляхів сполучення.

Значний внесок у розробку теорії і методики економічної оцінки землі зробили П.М. Першин, С.Г. Струмилін, М.Л. Бронштейн, І.І. Лукінов, П.П. Маракулін, П.Ф. Веденічев, І.В. Дегтярьов, І.Р. Михасюк, Б.З. Харченко, М.П. Додонов, І.А. Розумний та ін. У роботах цих та інших авторів запропонована проводити оцінку земель за різними показниками, однак у всіх випадках вказані валовий продукт і затрати.

Дещо відмінну методику економічної оцінки землі висунув Г.С. Ніколенко (Казахський НДІЕОСГ), згідно з якою оцінка має проводитися за показниками співрозмірної урожайності і собівартості одиниці продукції кожної культури. Були пропозиції про проведення економічної оцінки земель за абсолютною урожайністю різних культур у перерахунку на кормові одиниці.

Активні дискусії, які точилися у 1960 – 1967 рр. щодо обґрунтування методики економічної оцінки земель, на другому етапі супроводжувалися виконанням експериментальних робіт з економічної оцінки земель.

За методикою Всесоюзного науково-дослідного інституту економіки сільського господарства, як найбільш визнаною, проводили роботи з економічної оцінки земель у різних зонах країни, в процесі яких вносили певні доповнення у неї. Такі роботи проводили в широкому масштабі у різних зонах РРФСР, в Україні, Молдові, республіках Середньої Азії, Прибалтійських республік та інших регіонах.

Значний за обсягом матеріал з розробки економічної оцінки земель був нагромаджений в Україні. У 1968 – 1970 рр. було проведено дослідні земельно-оціночні роботи у шести областях республіки, які передбачали проведення бонітування ґрунтів за методикою Ґрунтового інституту імені В.В. Докучаєва та Українського науково-дослідного інституту ґрунтознавства і агрохімії імені О.Н. Соколовського, а економічної оцінки земель – переважно за методикою ВНДІЕСГ. При цьому було враховано пропозицію Інституту економіки Академії наук України про оцінку земель за окупністю затрат, а також деякі пропозиції Українського науково-дослідного інституту економіки і організації сільського господарства ім. О.Г. Шліхтера. Проведена робота дала можливість розробити єдину методику земельного кадастру в республіці, яка було схвалено колегією Міністерства сільського господарства України та Президії Південного відділення ВАСГНІЛ 23 березня 1974 р. [4].

Упродовж 1974 – 1975 рр. у всіх областях України було проведено виробничі роботи з економічної оцінки земель, результати яких застосовані для планування сільськогосподарського виробництва.

Велику роботу з узагальнення різних методик і практичного досвіду економічної оцінки земель провів Державний науково-

дослідний інститут земельних ресурсів, як результат, 6 грудня 1976 р. Міністерство сільського господарства СРСР схвалило «Загальносоюзну методикою оцінки земель (тимчасову)» [5]. Виконання земельно-оціночних робіт передбачало проведення загальної економічної оцінки земель із часткових економічних оцінок з врахуванням ефективності вирощування основних сільськогосподарських культур. За цією методикою загальну економічну оцінку земель проводили за вартістю валової продукції, окупністю затрат і диференціальним доходом, а часткові оцінки – за урожайністю культур, окупністю затрат і диференціальним доходом.

Із прийняттям постанови Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977 р. «О порядку ведення государственного земельного кадастра» почався період організації ведення постійно діючої системи державного земельного кадастру, відомості якого завершуються економічною оцінкою земель.

Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженим зазначеною постановою, передбачено, що поруч із річними даними про наявність сільськогосподарських угідь, розподіл їх за видами і землевласниками один раз на п'ять років відповідні державні землевпорядні органи складають такі звіти з доповненням їх відомостями про якісний стан земель та їх оцінку. У зв'язку з цим на проектні організації зі землевпорядкування покладаються функції з проведення обмірних і дослідних робіт в обсягах, які забезпечують систематичне уточнення й оновлення даних, які входять до державного земельного кадастру, зокрема й даних економічної оцінки земель.

Із 1978 р. роботи з економічної оцінки землі проводяться в масштабі всієї республіки. Перший тур земельно-оціночних робіт на всій території країни виконано у 1980 р., повторні роботи проводили через кожні п'ять років, як результат, оновлено натуральні і вартісні показники продуктивної здатності земель у кожній області, адміністративному районі, господарстві за досягнутих рівнів інтенсивності землеробства.

Одержані дані з достатньою достовірністю відображають відмінності у родючості земель на різних рівнях у відносних величинах (балах).

6.2. Об'єкт, предмет і критерії економічної оцінки земель

З положень Земельного кодексу України, які відтворено у статті 1 Закону України «Про оцінку земель» впливає, що об'єктом економічної оцінки земель, як і земельного кадастру загалом, є всі землі країни, віднесені до різних категорій і представлені різними угіддями.

Функціонування землі в усіх галузях народного господарства зумовлює необхідність ведення відповідної системи земельного кадастру, зокрема й економічної оцінки земель.

Економічна оцінка землі як наукова дисципліна охоплює певне коло знань про порівняльну цінність її з огляду на продуктивність, ефективність використання і дохідність. Ці знання базуються на порівняльній цінності найважливішої властивості землі – родючості ґрунтів. Предметом бонітування ґрунтів є їх родючість. При цьому предметом оцінки є природна родючість, а економічної оцінки – економічна родючість, тобто родючість як економічна категорія. Якщо у бонітуванні ґрунтів оцінці підлягають природні властивості землі як природного тіла, то предметом економічної оцінки земель, крім того, виступають і суспільно-економічні умови (затрати на виробництво продукції, місцеположення господарства).

Часто ґрунти і землю розглядають в одних випадках як різні, а в інших – як однакові поняття.

З погляду родючості земля і ґрунт – поняття ідентичні. Різниця лише в тому, що «земля» – загальніше поняття, ніж поняття «ґрунт», яке зв'язане з конкретною уявою про землю.

Земля може бути і чорноземною, і дерново-підзолистою і каштановою тощо. Що стосується ґрунту, то кожний з них єдиний у своєму роді. У зв'язку з цим чорнозем типовий, наприклад, це і ґрунт, і земля, але він різниться відповідними ознаками від іншого ґрунту, що також є землею. Під час розгляду бонітування ґрунтів підкреслюється, що предметом їх оцінки є природна родючість ґрунтів, а економічної оцінки – ефективна, або економічна, родючість.

За економічної оцінки земель у широкому розумінні порівнюються, оцінюються споживні вартості землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва у сільському господарстві. Ці споживні вартості землі виражаються якістю економічної родючості ґрунтів, яка є безпосереднім предметом оцінки земель.

Економічна родючість – об'єктивно існуюча категорія суспільного розвитку. Вона характеризується тим, що її корисні властивості повніше розкриваються в ході історичного розвитку науки, техніки, виробництва.

У земельному кадастрі ґрунт як носій родючості і предмет оцінки розглядають як єдине поняття, тому що спочатку у межах бонітування ґрунтів проводять оцінку природної родючості, а потім у межах економічної оцінки визначають економічну родючість, яка враховує об'єктивні економічні фактори (рівень ведення господарства, структуру посівних площ, спеціалізацію господарств тощо). Інакше не було б послідовності, наступності земельно-оціночних даних. Тому для бонітування ґрунтів та економічної оці-

нки земель вибирають єдиний вид земельно-оціночної, або, як її часто називають, таксономічної одиниці.

У практиці земельно-оціночних робіт *земельно-оціночною одиницею* приймають ґрунтові відміни, агровиробничі групи ґрунтів, оціночні групи земель. Основними оціночними одиницями є групи ґрунтів, виділені відповідно до загальнодержавного групування ґрунтів для характеристики та обліку якості земель. За умови забезпечення потрібною інформацією у різних обсягах земельно-оціночними одиницями можуть бути прийняті дрібніші таксономічні одиниці – ґрунтові відміни або більші – оціночні групи земель.

Використання землі виражається не тільки рівнем виробництва, а й характером використання окремих ділянок, що знаходять своє відображення у складі сільськогосподарських угідь. Особливості господарського використання окремих земельних угідь зумовлюють деякі особливості їх оцінки.

Для економічної оцінки земель, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями, враховують вимоги окремих видів і порід насаджень до рельєфу, клімату, умов залягання ґрунтів, на яких розміщуються плодові насадження, до умов проростання. Тому агровиробнича група ґрунтів як земельно-оціночна одиниця економічної оцінки земель, зайнятих багаторічними насадженнями, характеризується однорідністю генетичного типу ґрунту, придатного для однієї породи, сорту, віку і строків дозрівання багаторічних насаджень. Багаторічні насадження оцінюють у плодоносному віці за виходом продукції з врахуванням її якості і виробничих затрат.

Природні кормові угіддя (сінокоси і пасовища) оцінюють у вигляді загальної оцінки земель за продуктивністю, окупністю затрат і диференціальним доходом. Продуктивність виражається у кормових одиницях за показниками вартості валової продукції. Для оцінки природних кормових угідь земельно-оціночною одиницею прийнято агровиробничу групу ґрунтів, яка характеризується однорідністю ґрунтового покриву, рельєфу, умов зволоження та особливостями рослинного покриву.

Об'єктивність економічної оцінки земель залежить від суті прийнятого для неї критерію. З одного боку, критерій – мірило для визначення, оцінки предмета, явища. Критерії визначення економічної оцінки земель як одиниці їх виміру встановлено пунктом 3 статті 200 Земельного кодексу України, згідно з яким 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 й дохідність з одиниці площі. З іншого боку, критерій економічної оці-

нки земель – це ознака істинності наших знань про предмет оцінки землі за певними показниками.

Істинність наших знань про порівняльну цінність економічної родючості як предмета оцінки характеризує величина продукції сільського господарства з урахуванням затрат на її виробництво.

Економічна оцінка землі має враховувати затрати на виробництво продукції за економічною родючістю землях. Враховуючи, що для одержання сільськогосподарської продукції мають використовуватися всі землі (кращі, середні і гірші), то гектар землі належить розглядати не тільки за якістю природної родючості, а в комплексі з виробничими умовами, тобто затратами виробництва (наявність трудових ресурсів, капіталовкладення, техніка, добрива, технологія вирощування культур тощо). Виходячи з цього, на кожному етапі суспільного розвитку складається певний обсяг суспільно необхідних (допустимих) затрат на виробництво тієї чи іншої продукції сільського господарства. Різниця індивідуальних і суспільно необхідних затрат на виробництво однакового обсягу сільськогосподарської продукції на відповідних землях дає економію затрат, яка є мірилом цінності земель.

Продуктивність праці як всезагальний критерій оцінки земель знаходить вираження у системі різних економічних показників, які мають розкривати його суть і відповідати завданням оцінки земель.

6.3. Показники економічної оцінки земель

Розмаїтість аспектів і завдань практичного застосування даних економічної оцінки земель зумовлює потребу у розробці системи показників їх оцінки. Виходячи із завдань загальної і часткових економічних оцінок, які характеризують споживну вартість (цінність) землі, в процесі розвитку науково-методичних положень цієї складової частини земельного кадастру обґрунтовувалися різні показники економічної оцінки земель, а саме: урожайність у центнерах з гектара, грошові затрати на гектар, собівартість центнера продукції, затрати живої праці у людино-годинах на центнер продукції, валова продукція на одного працівника у грошовому виразі, співвідношення валової продукції і затрат тощо.

Багаторічна практика організації використання земель свідчить, що об'єктивний процес функціонування землі базується на аналізі та оцінці продуктивності, ефективності використання і дохідності. Тому різні аспекти економічної оцінки земель мають відображати три показники:

- урожайність культур або вартість валової продукції;
- окупність затрат;

- диференціальний дохід.

Такий підхід цілком узгоджується з положеннями Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», де встановлено, що економічна оцінка землі має здійснюватися за показниками, які характеризують:

- продуктивність земель;
- ефективність використання земель;
- дохідність з одиниці площі.

Правильний вибір показників економічної оцінки земель має важливе значення, оскільки вони мають бути об'єктивними і мати відповідне практичне застосування. Тільки у цьому разі результати оцінки земель широко застосовуватимуться у виробничих умовах. Розрахунок показників проводять окремо за немеліорованими, зрошуваними й осушеними землями.

Різні аспекти економічної оцінки землі, виходячи з конкретних завдань і призначення, мають різні показники.

Часткову оцінку земель за ефективністю вирощування окремих сільськогосподарських культур проводять за урожайністю відповідних культур, окупністю затрат на їх вирощування і диференціальним доходом.

Загальну економічну оцінку землі проводять за вартістю валової продукції, окупністю затрат і диференціальним доходом.

Вихідним показником економічної оцінки земель є урожайність культур. За даними урожайності культур установлюють відповідні числові співвідношення і забезпечують порівняльну оцінку якості земель. Склад сільськогосподарських культур, відібраних для економічної оцінки земель, має бути характерним для території земельно-оціночного району. До обов'язкового переліку входять сільськогосподарські культури, які мають важливе виробниче і товарне значення, передусім основні зернові культури, цукровий буряк, картопля, льон, соняшник. Урожайність культур як показник оцінки земель має велике практичне значення для вирішення багатьох питань сільськогосподарського виробництва. Однак вона відображає якість землі тільки за рівновеликих затрат на її одержання.

Складність економічної оцінки землі за урожайністю сільськогосподарських культур полягає в тому, що урожайність окремої культури не може дати всі відомості про якість земель. За показником урожайності культури можна одержати тільки порівняльну оцінку землі за ефективністю вирощування відповідної культури. Найбільш точним вимірником якості земель за урожайністю сільськогосподарських культур слугує їх вартісне вираження через визначення вартості валової продукції, окупності затрат і диференціального доходу. Вартість валової продукції формує основна і частина побічної продукції.

Вартість валової продукції (ВП) визначають за всіма культурами з урахуванням площі посіву, урожайності і ціни, що виражається формулою:

$$\text{ВП} = P \cdot U \cdot Ц, \quad (6.1)$$

де P – посівна площа культури, га;

U – урожайність культури, ц/га;

$Ц$ – ціна продукції, крб/ц.

Продуктивність землі, виражена у вигляді урожайності культур і вартості валової продукції, характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту за рівновеликих затрат на одиницю площі. Результати такої оцінки можуть бути використані в плануванні урожайності, визначенні обсягів виробництва і розподілу сільськогосподарської продукції.

Для економічної оцінки земель вихід валової продукції на землях різної якості слід ув'язувати із затратами виробництва. Слід мати на увазі, що тільки кількість продукції, віднесена до рівновеликих виробничих витрат, або обсяг рівновеликих затрат на виробництво одиниці продукції, виражає якість земель. Відмінності щодо якості земель визначають ефективністю рівновеликих затрат, вкладених у землю неоднакової якості.

Валовий продукт за досягнутого рівня інтенсивності землеробства і сумарні затрати на його одержання відображають рівень виробництва й абсолютну родючість земель. Обсяг продукції, виробленої на різних за якістю землях за рівновеликих затрат, є результатом відмінностей у продуктивності землеробської праці і відображає відмінності в якості земель.

Правильно встановлені розміри валової продукції і затрат можуть бути покладені в основу розрахунків інших показників економічної оцінки земель. Основна складність у визначенні валової продукції та її порівнянні із затратами полягає в тому, що чинні ціни з багатьох видів продукції значно відхиляються від їх вартості. Визначення валової продукції різних культур через зернові і кормові одиниці також не забезпечує потрібного взаємозв'язку із затратами.

Поруч із зональними закупівельними цінами в оцінці земель слід застосовувати такі ціни на сільськогосподарську продукцію, які, по-перше, можна порівнювати на всій території країни, а по-друге, відображають сучасний рівень суспільно необхідних затрат на виробництво відповідної сільськогосподарської продукції. З цією метою для проведення економічної оцінки землі у попередні роки було розроблено єдині, так звані кадастрові ціни, які базуються на суспільно необхідних затратах у гірших умовах виробництва.

Оскільки основним видом рослинницької продукції є зерно, то й граничний суспільно необхідний рівень затрат встановлювався

відносно гірших умов виробництва зернових культур. Вартісна співрозмірність цін за видами продукції забезпечується тим, що вони встановлюються як відношення їх середньої собівартості до середньої собівартості зерна в країні загалом.

Кадастрова ціна на зерно складається з двох елементів [1]:

- собівартості (С) центнера зерна в гірших природно-економічних умовах виробництва, де вона в середньому була прийнята 18,5 крб/ц;
- безрентного додаткового продукту, який становить 35% відносно собівартості продукції.

Отже, кадастрова ціна (ЦК) одного центнера зерна в середньому (без рису) становила:

$$\text{ЦК} = \text{С} + \text{С} \times 0,35 = 18,5 + 18,5 \times 0,35 = 25,0 \text{ крб/ц.} \quad (6.2)$$

Якщо прийняти середню собівартість зерна за одиницю, то, наприклад, за собівартості одного центнера цукрового буряку, яка в середньому в країні становить 0,37 одиниці, і кадастрової ціни на зерно 25,0 крб/ц, кадастрова ціна на цукрові буряки (фабричні) становить $(0,37 \times 25) = 9,25$ крб/ц.

Аналогічно було розраховано кадастрові ціни й на інші види рослинницької продукції.

У сучасних економічних умовах ціни на сільськогосподарську продукцію значно відрізняються від раніше розроблених кадастрових цін. Тому для визначення вартості валової продукції рослинництва слід приймати ціни з врахуванням стану інфляції грошей.

Розрахунки вартості валової продукції ведуть, виходячи із фактичної структури посівів культур або так званого структурного гектара. Для цього потрібно мати площі посівів кожної культури і раніше визначену урожайність у розрізі агрогруп земель.

Для контролю розрахунків вартості валової продукції з одиниці площі за агрогрупами земель слід порівняти їх зі середньою вартістю валової продукції з одного гектара в земельно-оціночному районі.

Якщо раніше визначена вартість валової продукції у розрізі оцінюваних агрогруп земель не перевищує 10-15% від вартості валової продукції в земельно-оціночному районі, то вона урівноважується з останньою і приймається для складання шкали загальної оцінки земель. Поправки вносять пропорційно до площ агрогруп земель з оберненим знаком неув'язки.

Окупність затрат як показник економічної оцінки є відносним вираженням рівня родючості земель за рівних економічних умов господарювання. Тому під час оцінки земель слід порівняти показники окупності затрат на різноякісних землях за порівнянного рівня інтенсивності землеробства. Окупність затрат визначається спів-

відношенням показників продуктивності і затрат на конкретних землях. Звідси окупність затрат (ОЗ) дорівнює:

$$OZ = \frac{ВП}{З}, \quad (6.3)$$

де З – затрати на виробництво валової продукції на оцінюваних землях, крб.

Для загальної економічної оцінки земель затрати на виробництво валової продукції на і-й агрогрупі земель розраховують за формулою:

$$Z_i = Z_{j_1}V_{j_1} + Z_{j_2}V_{j_2} + \dots + Z_{j_n}V_{j_n}, \quad (6.4)$$

де $Z_{j_1,2,\dots,n}$ – середні в земельно-оціночному районі затрати на вирощування j-ї культури, крб;

$V_{j_1,2,\dots,n}$ – питома вага посівів j-ї культури.

Показники окупності затрат за певних рівнів інтенсивності землеробства визначають нормативи рентабельності виробництва. Оцінку земель за окупністю затрат використовують для обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур, удосконалення цін на сільськогосподарську продукцію, прогнозування урожайності і валових зборів продукції землеробства за відповідних рівнів рентабельності виробництва. У зв'язку з цим для розв'язання землевпорядних задач необхідні дані економічної оцінки земель за ефективністю вирощування всіх сільськогосподарських культур, районованих в окремих природно-економічних зонах.

Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва на кращих і гірших землях характеризується показниками чистого доходу, який визначається як різниця між вартістю валової продукції і витратами виробництва на її одержання.

Диференціальний дохід становить додаткову частину чистого доходу, створюваного продуктивнішою працею на землях кращої якості відносно гірших умов виробництва. Диференціальний дохід є кількісною характеристикою відносної родючості земель, яка виражається обсягом економії суспільних затрат на оцінюваних землях порівняно з менш родючими землями. Розраховують диференціальний дохід (ДД) за формулою:

$$ДД = ВП - 1,35 \cdot З, \quad (6.5)$$

де ВП – вартість валової продукції, крб/га;

З – затрати, крб/га.

Показники диференціального доходу розраховують в абсолютних (грн/га) і відносних (бали) величинах. Крім того, ці показники можуть виражатися величиною питомої ваги у валовому продукті (d), яка дорівнює:

$$d = \frac{ДД}{ВП}. \quad (6.6)$$

Введення показника питомої ваги диференціального доходу у валовій продукції зумовлено тим, що він є найбільш стабільною величиною, на відміну від абсолютної його величини, яка змінюється залежно від рівня інтенсивності землеробства.

Розмір диференціального доходу є основою для вирівнювання економічних умов господарювання і вдосконалення госпрозрахункових відносин сільськогосподарських підприємств із державою. Економія суспільних затрат у вигляді диференціального доходу розглядається як загальний критерій оптимальності у планових розрахунках щодо використання земель.

Вибір виду доходу як показника економічної оцінки земель потрібно обґрунтовувати у кожному конкретному випадку. Так, наприклад, для визначення розміру компенсації за вилучення земель із сільськогосподарського обороту дуже часто рекомендується застосовувати показник оцінки земель з чистого доходу. Це правильно утому разі, коли земельна ділянка забезпечує одержання чистого доходу. Однак деякі земельні ділянки, особливо у гірських районах, іноді не забезпечують одержання чистого доходу, хоч за певних умов вони можуть давати чистий дохід. Тому визначення розміру компенсації втрат сільськогосподарського виробництва краще проводити за показником вартості валової продукції.

Аналіз та оцінку виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств найбільш доцільно проводити за диференціальним доходом, оскільки він показує, яка частина валового продукту одержана у господарстві за рахунок якості землі (додатковий продукт I) і яка частина його одержана за рахунок інтенсивності землеробства (додатковий продукт II). Інші завдання, які стосуються загальних напрямів використання земельних ресурсів, можуть виконуватися за показниками чистого доходу.

Отже, вихідними даними для економічної оцінки земель є кількість продукції з гектара оцінюваних земель і затрати на її виробництво.

На їх основі розраховують усі показники економічної оцінки земель:

- вартість валової продукції;
- окупність затрат;
- диференціальний дохід.

Для економічної оцінки земель слід встановити продуктивність затрат живої та уречевленої праці за порівнянних рівнів інтенсивності землеробства. Різниця між вартісною величиною земле-

робської продукції і затратами на її виробництво дає абсолютний показник маси додаткового продукту і є матеріальною основою диференціального доходу, а співвідношення між вартістю продукції і затратами – відносний показник окупності затрат.

Обчислення і порівняння середніх показників за багаторічними даними на різних за якістю землях дає змогу виявити відмінності в існуючій економічній родючості ґрунту. При цьому важливе значення має кількісне вираження, за рахунок чого складаються ці відмінності; наскільки за рахунок різниці у родючості і наскільки за рахунок різниці в інтенсивності землеробства. Якщо за вихідну величину розрахунків прийняти землі, які за середнього рівня інтенсивності забезпечують тільки суспільно необхідну норму дохідності, то всі порівняно кращі землі одержать вищу, а всі гірші – нижчу економічну оцінку. Кількісним виразом у першому випадку є обсяг різницевого продукту, тобто перевищення додаткового продукту над середньою суспільно необхідною нормою доходу (позитивна величина), а у другому – його зниження проти тієї самої середньої суспільно необхідної норми (від'ємна величина).

КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. У чому полягає необхідність проведення економічної оцінки землі?
2. В яких роках було проведено основні виробничі роботи з економічної оцінки земель?
3. Коли було схвалено Загальносоюзну методику оцінки земель?
4. Які показники покладено в основу проведення загальної економічної оцінки земель?
5. Які показники покладено в основу проведення часткової економічної оцінки земель?
6. Що є об'єктом економічної оцінки землі?
7. Що є предметом економічної оцінки землі?
8. В яких одиницях визначаються показники економічної оцінки земель?
9. Основні критерії економічної оцінки земель та методи їх визначення.
10. Застосування кадастрових цін під час визначення диференціального доходу.