

Б.О. АВРАМЧУК

НАУКОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Монографія



**Київ
2020**

УДК 332.2.021: 332.64 (477.46)

Рецензенти:

Мартин А.Г. д-р екон. наук, доцент (Національний університет біоресурсів і природокористування України);

Рогач С.М. д-р екон. наук, професор (Національний університет біоресурсів і природокористування України).

Рекомендовано до друку Вченою радою Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України.

Протокол №8 від 29 жовтня 2020 р.

Наукові засади оцінки сільськогосподарських земель: монографія / Аврамчук Б.О. – Київ. – Видавничий дім «Вініченко», 2020. – 210 с.

ISBN 978-966-2622-41-6

У монографії обґрунтовано теоретико-методологічні засади і практичні рекомендації щодо визначення диференціального рентного доходу, розрахунку ставки капіталізації та сучасної методики проведення оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Запропоновано концептуальні засади моделі розрахунку оцінки земель сільськогосподарського призначення та оцінки впливу факторів природних характеристик землі й виробничих витрат на результати сільськогосподарського виробництва, удосконалено підходи до визначення граничного продукту землі як фактору сільськогосподарського виробництва, методику визначення диференціальної земельної ренти та обґрунтування ставки капіталізації у сучасному сільськогосподарському виробництві. Набули подальшого розвитку методичні підходи до проведення оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Для фахівців землевпорядної служби, працівників агропромислового комплексу, аспірантів, співшукачів та працівників суміжних галузей науки і виробництва.

УДК 332.2.021: 332.64 (477.46)

ISBN 978-966-2622-41-6

© Аврамчук Б.О., 2020

© Видавничий дім «Вініченко», 2020

ЗМІСТ

Передмова	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	8
1.1. Землі сільськогосподарського призначення як незамінний ресурс сільськогосподарського виробництва	8
1.2. Формування та розподіл земельної ренти у сучасному сільському господарстві.....	17
1.3. Розвиток методичних підходів до економічної оцінки сільськогосподарських угідь в Україні	28
1.4. Світовий досвід оцінювання сільськогосподарської нерухомості	41
1.5. Перспективи вдосконалення та використання економічної оцінки земель при регулюванні земельних відносин і управлінні природокористуванням	58
1.6. Методика досліджень.....	67
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНИЙ МЕХАНІЗМ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІННОСТІ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РОЗВИНЕНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	72
2.1. Вплив земельної реформи та формування багатоукладного земельного ладу на цінність земельних ресурсів.....	72
2.2. Засади економіко-математичного моделювання грошових потоків при використанні сільськогосподарських угідь	85
2.3. Особливості капіталізації рентного або чистого операційного доходу від використання земель в умовах динамічних ринків продовольства.....	98

2.4. Продовольча криза як чинник майбутнього коригування вартості земель сільськогосподарського призначення	106
2.5. Шляхи удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення	115
РОЗДІЛ 3. РЕАЛІЗАЦІЯ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ (НА ПРИКЛАДІ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ)	134
3.1. Природно-економічні умови та стан сільського господарства	134
3.2. Структура сільськогосподарського землекористування	141
3.3. Побудова економіко-статистичної моделі оцінки сільськогосподарського землекористування регіону	146
3.4. Поточна і перспективна економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення регіону	162
3.5. Напрями вдосконалення економічного регулювання земельних відносин на основі економічної оцінки земель	168
Висновки	175
Бібліографічний список	178
Додатки	198

Передмова

Законом України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV визначено, що економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському й лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення забезпечує одержання даних про виробничу здатність сільськогосподарських угідь. Вона проводиться на основі бонітування ґрунтів і земельно-оціночного районування території з урахуванням місцевих природних та економічних умов виробництва, витрат на вирощування сільськогосподарської продукції, місцезнаходження земельних ділянок відносно пунктів реалізації продукції, шляхів сполучення тощо.

Матеріали економічної оцінки земель використовуються в розрахунках нормативної грошової оцінки. Востаннє економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення було здійснено у 1988 році, хоча згідно з вищезазначеним законом вона повинна проводитися не рідше як один раз на 5–7 років.

Підходи щодо оцінки нерухомого майна й економічної оцінки сільськогосподарських угідь сформовано в працях таких учених-землевпорядників, як Д.І. Бабміндра, В.М. Будзяк, О.І. Гуторов, А.С. Даниленко, А.Є. Данкевич, Д.С. Добряк, О.Ю. Єрмаков, В.М. Заяць, Ш.І. Ібатуллін, С.І. Кручок, А.Г. Мартин, В.В. Медведєв, В.О. Мельничук, М.О. Тонюк, А.М. Третьак, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, А.Д. Юрченко та ін. За кордоном питанням економічної оцінки земель присвячено публікації Продовольчої і сільськогосподарської організації (FAO), Організації об'єднаних націй (ООН), Світового банку та Європейської комісії.

Зважаючи на відносну застарілість показників економічної оцінки сільськогосподарських угідь в Україні та проведен-

ня земельної реформи, складовою якої стало реформування системи землеоціночних робіт, значної актуальності набуває проблема оновлення показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі удосконаленої методики, що відповідала б умовам розвинених ринкових земельних відносин.

Метою дослідження є визначення капіталізованого рентного доходу як економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення за оновленими методиками розрахунку диференціального рентного доходу та ставки капіталізації й впливу природних характеристик на формування чистого доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

Об'єкт дослідження – сільськогосподарські землі Черкаської області та їхні характеристики.

Предмет дослідження – теоретико-методологічні та методичні аспекти розвитку економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Теоретичною й методичною основою дослідження є загальнотеоретичні методи наукового пізнання, зокрема діалектичний метод, системний аналіз, фундаментальні положення класичної та неокласичної економічної теорії, економіки природокористування й охорони навколишнього середовища, концепція сталого розвитку, праці провідних вітчизняних і зарубіжних учених на тему проблем оцінки земель сільськогосподарського призначення.

За результатами виконаних досліджень в монографії:

1) запропоновано концептуальні засади моделі розрахунку економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення та оцінки впливу факторів природних характеристик землі й виробничих витрат на результати сільськогосподарського виробництва;

2) удосконалено підходи до визначення граничного продукту землі як фактору сільськогосподарського виробництва;

3) удосконалено методику визначення диференціальної земельної ренти та обґрунтування ставки капіталізації у сучасному сільськогосподарському виробництві;

4) набули подальшого розвитку підходи до визначення рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення;

5) набули подальшого розвитку шляхи вдосконалення системи землеоціночних робіт в Україні;

6) набули подальшого розвитку методичні підходи до проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення;

7) набули подальшого розвитку алгоритми визначення напрямів перерозподілу земельної ренти в сучасному сільськогосподарському виробництві України;

8) набули подальшого розвитку підходи до прогнозування потреби у земельних ресурсах на основі комплексного аналізу забезпеченості землями сільськогосподарського призначення.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Землі сільськогосподарського призначення як незамінний ресурс сільськогосподарського виробництва

Землі сільськогосподарського призначення великою мірою впливають на продовольчу безпеку в світі, оскільки завдяки своїм природнім і набутим властивостям вони є єдиним та незамінним ресурсом при виробництві продовольства. Крім того, важлива їхня ознака – це властивість як базису для виробництва сільськогосподарської продукції.

В Україні існує об'ємна нормативна база, що визначає і регулює використання земель сільськогосподарського призначення. Передусім, права на користування землею закріплені у статті 13 Конституції України: «Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією» [73].

У статті 22 Земельного Кодексу України від 25.10.2011 року № 2768-III визначається порядок використання земель сільськогосподарського призначення. *Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.*

Сільськогосподарські землі в Україні поділяють на дві групи:

- а) сільськогосподарські вгіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські вгіддя (господарські шляхи і

прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [64].

Загалом така кількість нормативів зумовлена процесом переходу України від планової до ринкової економіки, який у свою чергу породив співіснування форм господарювання як при комуністичному укладі, так і при капіталістичному, що, насамперед, включає виникнення приватної власності на нерухоме майно та землю.

У світі землі сільськогосподарського призначення так само посідають важливе місце, оскільки населення планети продовжує зростати. Відповідно до Словника статистичних термінів, створеного Організацією економічного співробітництва та розвитку (OECD), *сільськогосподарські землі – це землі, що включають орні землі, сіножаті, пасовища і землі під багаторічними насадженнями* [199].

Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (ФАО) дає таке визначення землі: це унікальний природний ресурс, що розмежовує простір, у якому відбуваються економічні й природні процеси і в якому розташовані екологічні ресурси та економічні активи. Два основних аспекти – земельний покрив і землекористування. Вони тісно пов'язані між собою: земельний покрив характеризує біофізичні аспекти землі, землекористування – функціональні. Зміни в земельному покриві можуть бути наслідком природних процесів і змін у землекористуванні [197].

Сільськогосподарські землі включають орні землі, постійні культури та постійні пасовища:

орні землі – це землі під тимчасовими сільськогосподарськими культурами, тимчасовими сіножатями або пасовищами, стихійними ринками та городами, а також землі, тимчасово залишені під паром (менше п'яти років). Залишена внаслідок переміщення вирощування земля не входить до цієї категорії;

постійні культури – землі, культивовані з культурами, які займають цю площу протягом тривалого періоду і не підлягають пересаджуванню після кожного врожаю, наприклад какао, кава та каучук; ця категорія включає землі під квітучими чагарниками, фруктовими деревами, горіхами й виноградом, але не включає землі під деревами, вирощеними для деревини;

постійні пасовища – земля, яка постійно (п'ять років або більше) використовується для трав'яних кормових культур чи оброблюваних або вирощуваних диких (дикі прерії чи пасовищні вгіддя) [197].

Земельні та водні ресурси і спосіб їх використання є центральними у розв'язанні проблеми підвищення рівня продовольчої безпеки в усьому світі. Демографічне навантаження, зміна клімату й посилення конкуренції за землю та воду, ймовірно, збільшать вразливість, пов'язану з продовольчою незахищеністю. Питання забезпечення належним харчуванням населення планети ніколи не стояло так гостро.

Стрімкий розвиток сільського господарства можна пов'язати із «Зеленою революцією», що почалася в 40-х роках минулого століття у Мексиці. Головною її метою було підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь виведенням нових сортів пшениці та рису без залучення додаткових площ для обробітку. Таким способом планувалося подолати продовольчу кризу в країні. При цьому врожайність пшениці зросла від 16 ц/га на початку 40-х років до близько 50 ц/га у 1970 – 1980 роках.

Протягом періоду стрімкого розвитку сільського господарства, а також до його початку (кінець XIX – початок XX століття) виникали різноманітні теорії щодо перспектив розвитку як сільськогосподарського виробництва, так і світової продовольчої кризи.

Одна із центральних теорій, яка мала на меті показати вичерпність земельних ресурсів та обмеженість сільськогосподарського виробництва, – це мальтузіанська теорія. Вона вказує на те, що розвиток сільськогосподарського виробниц-

тва як основного джерела продуктів харчування відбувається значно повільніше, ніж зростання чисельності населення планети. Як наслідок, із кожним роком посилюється загроза світової продовольчої кризи.

Інша теорія, яка виникла через стрімкий розвиток сільськогосподарства, – це закон спадної природної родючості. За цим законом природна родючість ґрунтів знижується внаслідок нераціонального використання земель. Головною метою при цьому є вирощування якнайвищого врожаю. Причина такого зниження – порушення ґрунтоутворювальних процесів через вилучення врожаю, накопичення токсичних речовин у ґрунті внаслідок вирощування монокультур тощо.

У 1965 році К. Пратт запропонував закон граничної врожайності. Згідно з цим законом існує певна межа, після якої додаткове внесення добрив не сприяє підвищенню врожайності, а, навпаки, знижує її. Для підтвердження цього закону були проведені подальші розрахунки, які показали, що за останні декади енергетична цінність кожної одиниці врожаю почала знижуватися з підвищенням врожайності. Це свідчить про наявність не тільки граничної урожайності сільськогосподарських культур, але й граничної харчової цінності сільськогосподарських продуктів.

Щодо сучасного стану та перспектив ролі земель сільськогосподарського призначення, то визначальним фактором є те, що чисельність населення світу продовжує збільшуватися. Очікується, що до 2050 року вона становитиме близько 9 млрд осіб [203]. До цього часу необхідно щороку збирати по 1 млрд тонн зернових і виробляти 200 млн тонн тваринницької продукції [203]. Імператив такого сільськогосподарського зростання є найсильнішим у країнах, які розвиваються, де проблема полягає не тільки у виробництві продуктів харчування, але й у забезпеченні доступу населення до продуктів харчування.

Глибокі структурні проблеми також виявляються в природно-ресурсній базі. Зростає дефіцит води. Підземні води інтенсивно перенавантажуються, а водоносні горизонти стають дедалі забрудненішими й засоленішими в деяких при-

бережних районах. На багатьох континентах порушуються екосистеми, зокрема, погіршується якість ґрунту, втрачається біорізноманіття, що завдає шкоди цінностям і культурній спадщині.

На сучасному етапі сільське господарство є основним джерелом викидів парникових газів, що становить 13,5 % від загальносвітових [197]. Зміна клімату призводить до посилення ризику та непередбачуваності для фермерів – від потепління й пов'язаної з ним посухи до зміни обсягу опадів і зростання випадків екстремальних погодних явищ. Найбідніші фермери в країнах із низьким рівнем доходу є найбільш уразливими й найменш здатними адаптуватися до цих змін.

Постійне нарощування внутрішньої аквакультури також сприяє конкуренції за земельні та водні ресурси: середньорічний обсяг постачання продовольчої риби з аквакультури для споживання людиною на душу населення з 1970 по 2008 рік збільшився в середньому на 6,6 % на рік [197]. Це зумовлює зростання попиту на корм, воду і землю для будівництва рибних ставів.

Погіршення тенденцій щодо здатності екосистем забезпечувати життєво важливі товари та послуги впливає на виробничий потенціал важливих виробничих зон. Якщо вони продовжаться, то вплив на продовольчу безпеку буде найсильнішим у країнах, що розвиваються, де вода й ґрунти найбідніші. Проте в деяких місцях кращі технології, практика управління та політика (які враховують необхідність відповідних компромісів між екологічними потребами і виробництвом) змінили негативні тенденції й, таким чином, вказували шляхи до моделей сталого розвитку та інтенсифікації. Однак ризики є значними. З нинішніх тенденцій існує ризик серії основних систем земельних і водних ресурсів та продуктів харчування, які вони виробляють.

За останні 50 років чисельність населення світу значно збільшилася, що, у свою чергу, вплинуло на нарощування сільськогосподарського виробництва та зумовило появу різноманітних проблем, включаючи продовольчу кризу.

Чиста оброблювана територія світу за вказаний період зросла на 12 %, в основному за рахунок лісових, водно-болотних і пасовищних ареалів. Водночас подвоїлася глобальна зрошувана площа. Розподіл цих земельних і водних ресурсів серед країн нерівномірний. Хоча для вирощування рослин використовуються невелика частка землі та води у світі, більшість легкодоступних (і отже, економічних) ресурсів переробляються або мають інші екологічно та економічно цінні види використання. Таким чином, можливості подальшого збільшення культивованих земель обмежені. Лише у частини Південної Америки, а також Африки на південь від Сахари все ще є можливості для деякого розширення. В той же час конкуренція за водні ресурси також зростає, оскільки нині понад 40 % сільського населення світу живе у вододефіцитних регіонах.

Загальна площа суходолу становить близько 13,2 млрд гектарів. Із них 12 % (1,6 млрд гектарів) тепер використовуються для вирощування сільськогосподарських культур, 28 % (3,7 млрд гектарів) знаходяться під лісом, а 35 % (4,6 млрд гектарів) охоплюють луки та екосистеми лісу. На країни з низьким рівнем доходу припадає близько 22 % площі землі.

Використання земель залежить від кліматичних і ґрунтових умов та впливу людини. Пустелі переважають у більшості нижніх північних широт Африки й Азії. Густі ліси преvalюють у Південній Америці, вздовж узбережжя Північної Америки, а також у Канаді, Північній Європі та Росії, в тропічних поясах Центральної Африки й Південно-Східної Азії.

Оброблювані території становлять від 12 до 15 % загальної кількості земель кожної категорії. Пасовища та чагарники (33–39 %) і лісові вгіддя (від 20 до 30 %) домінують у землекористуванні і охоплюють усі три категорії доходів країн. Оброблювані землі є провідним землекористуванням (п'ята частина або більше від загальної території) в Південній та Південно-Східній Азії, Західній і Центральній Європі та Центральній Америці й Карибському басейні, але менш важливим у південній частині Сахари та Північній Африці, де вони займають менше десятої частини площі.

Загальна площа оброблюваних земель збільшилася із 1961 року на 159 млн гектарів (близько 12 %). Це зростання, однак, включає більшу площу земельних ділянок, які недавно введено в обробіток, тоді як за той же самий період раніше оброблювані землі вийшли з виробництва. Весь чистий приріст оброблюваної площі за останні 50 років майже повністю зумовлений збільшенням площ зрошуваних земель, а землі з дощовим живленням демонструють навіть незначне зменшення. Зрошувана територія зросла більш як удвічі протягом аналізованого періоду, а кількість гектарів, необхідних для того, щоб прогодувати одну людину, різко скоротилася – від 0,45 до 0,22 га на душу населення [197].

У глобальному масштабі на одну особу в світі припадає до 0,23 га оброблюваної землі. Країни з високим рівнем доходу виділяють удвічі більше площі на душу населення (0,37 га), ніж держави з низьким рівнем доходу (0,17 га), а країни з середніми доходами – 0,23 га.

ФАО визначає придатність земель для сільського господарства з погляду спроможності досягти потенційно можливих урожаїв сільськогосподарських культур. Припускаючи, що використовуються добре адаптовані виробничі системи, у нинішній час оброблювана земля в основному є вищої (28 % загальної кількості) або доброї (53 %) якості. Найбільша регіональна частка земель вищої якості, що тепер обробляється, знаходиться у Центральній Америці та Карибському басейні (42 %), за нею йдуть Західна й Центральна Європа (38 %) і Північна Америка (37 %). Для держав із високим рівнем доходу в цілому частка оброблюваних земель вищої якості нині становить 32 %. У країнах із низьким рівнем доходу часто ґрунти є біднішими, і лише 28 % загальної кількості оброблюваних земель класифікуються як вищої якості.

За наявності в ґрунті достатньої вологи широкий потенціал дощових угідь визначається в основному його якістю. Найважливіший чинник – це вміст поживних речовин і відповідна здатність до утримання їх у ґрунті. Крім того, глибина ґрунту впливає на вкорінення рослин, а характеристика

дренажу – на наявність кисню, коли росте коріння. Структура ґрунту дуже важлива для полегшення його культивування й пов'язана з хімічним складом останнього і практикою вирощування сільськогосподарських культур. Врешті-решт, схил поверхні землі може вплинути на якість ґрунту, оскільки похибка місцевості знижується внаслідок стоку та площинної ерозії.

Наявність поживних речовин у ґрунті є переважним обмеженням його якості на сучасних оброблюваних землях у більшості регіонів, особливо в тропічних країнах, що розвиваються. Це частково пояснюється зменшенням доступності природних поживних речовин, ніж на помірних землях. В ґрунтах Африки на південь від Сахари, Південної Америки, Східної Азії, Південно-Східної Азії й Австралії та Нової Зеландії міститься дуже мало природних поживних речовин. Частка ґрунтів, які не мають ніяких або незначні обмеження на наявність поживних речовин, найбільша в країнах з високим рівнем доходу (76 %) порівняно з 68 % у державах із низьким рівнем доходу. Крім того, природна родючість деяких ґрунтів із часом знижується через «видобування поживних речовин». У кількох регіонах обмеження якості ґрунту впливають на більш як половину оброблюваної землі, особливо в Африці на південь від Сахари, Південній Америці, Південно-Східній Азії та Північній Європі. У країнах із низьким рівнем доходу лише 44 % оброблюваних ґрунтів (близько 196 млн гектарів) не мають ніяких або незначні обмеження. Основним обмеженням на решті 247 млн гектарів є погана доступність поживних речовин, що впливає на якість 24 % ґрунтів із різним гранулометричним складом.

За належного управління ґрунтом його якість може поліпшитися. В умовах високого рівня ведення сільськогосподарського виробництва низький уміст природних поживних речовин може бути поповнений застосуванням добрив за умови, що ґрунт здатний утримувати поживні речовини. Проте незначна кількість залишків поживних речовин трапляється у Південній Африці, в Амазонці, Центральній Азії

та Північній Європі. На цих територіях лише збільшення використання добрив може виявитися неефективним для підвищення врожайності сільськогосподарських культур, тому необхідні додаткові форми поліпшення якості ґрунту.

Ще однією перешкодою при вирощуванні сільськогосподарських культур є погана структура ґрунту та його низька «працездатність», що, наприклад, поширено у більшості районів Ефіопії, Судану й Центральної Індії. Такі обмеження можуть бути зменшені за рахунок значних витрат і відповідного управління ґрунтом.

Як показують міжнародні дослідження [197, 203], що буде висвітлено далі у роботі, економічна пропозиція землі є абсолютно нееластичною. На практиці це полягає в тому, що за останні декілька десятиріч площа земель сільськогосподарського призначення майже не змінилася (зростання становило близько 8–9 % за останні 60–70 років). Це, на перший погляд, могло б спричинити катастрофічні наслідки для стрімко зростаючої чисельності населення планети та світову продовольчу безпеку. Проте інновації й удосконалення технологій за ці десятиріччя дали змогу людству виробляти достатню кількість сільськогосподарської продукції на незмінній площі орних земель.

Такі нелінійні зміни у чинниках, які впливають на оцінку земель сільськогосподарського призначення як фактора виробництва, значно ускладнюють визначення цінності природних властивостей земель та їхній вплив на сільськогосподарське виробництво.

Визначення неринкової цінності земель сільськогосподарського призначення надзвичайно актуальне нині в Україні, оскільки ринок земель сільськогосподарського призначення обмежений діючим мораторієм на купівлю-продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Тому такий стан ринку не дає можливості адекватно оцінити вартість земель сільськогосподарського призначення дослідженням економічних законів попиту та пропозиції.

Потрібно також зважати на те, що найголовнішим аспектом земельної реформи в Україні була *безоплатна* привати-

зація земель, що раніше знаходилися у володінні колгоспів і радгоспів. Це спричиняє зниження суб'єктивної цінності товару (в даному випадку – землі), про що неодноразово наголошували австрійські неокласики економічної думки (Бем-Баверк, Фізер, Шумперт та ін.).

Така оцінка може бути актуальною у країнах, де ринок земель прямо чи опосередковано регулюється державою або де немає приватної власності на земельні ділянки чи нерухоме майно сільськогосподарського призначення.

1.2. Формування та розподіл земельної ренти у сучасному сільському господарстві

Питання формування та розподілу ренти, у тому числі земельної, цікавили науковців різних країн упродовж багатьох століть, починаючи з середньовіччя. Велика кількість учених-економістів мала власні погляди на той чи інший аспект утворення або розподіл земельної ренти.

Уільям Петті вважав ренту не даром землі, а продуктом праці, який володіє вищою продуктивністю на землях кращої якості. Цей дослідник увів поняття «диференціальна рента», причиною якої є розбіжність у родючості й місцезонашуванні землі. Проаналізувавши ренту і визначивши її як чистий дохід із землі, У. Петті порушив питання про ціну землі, вважаючи її сумою певної кількості річних рент. Процент він визначав як компенсацію за незручності, яку кредитор створює для самого себе, відсуджуючи гроші [144, 158].

Рента також є продуктом праці. Її величина – це різниця між вартістю сільськогосподарських продуктів і витратами виробництва, до яких дослідник відносив заробітну плату й витрати на насіння. Отже, рента, як стверджує учений, – це результат неоплаченої праці робітника.

Водночас Петті називав «природною та істинною» земельною рентою чистий (натуральний) продукт, створений у господарстві дрібного виробника. Він досліджував і суто земельну ренту, зокрема глибоко аналізуючи, як на ті часи, диференціальну ренту.

Заслуговує на увагу і спроба Петті визначити ціну землі. Він її правильно пов'язував із прибутковістю земельних ділянок. Ціна землі у нього дорівнює певній кількості річних рент. Проте у визначенні самої кількості цих рент науковець не був послідовним. За основу він брав земельну ренту за 21 рік. Це той термін, коли одночасно можуть жити представники трьох поколінь: дід, батько, онук. Відповідно, це та кількість річних рент, яка необхідна людині, щоб забезпечити себе і своїх найближчих нащадків. Водночас у тій же самій праці «Трактат про податки і збори» кількість річних рент, що визначає ціну землі, Петті пов'язував із залежністю від «моральної впевненості» землевласника у сталості своїх доходів.

Теорія процента. Вчений називав процент «грошовою рентою» і розглядав його як щось похідне від ренти. На його думку, величина процента залежить від розмірів земельної ренти й кількості грошей в обігу. У праці «Різне про гроші» він трактував процент як страхову премію і плату за утримання. Петті заперечував необхідність законодавчого регулювання процента [144, 158].

У *Адама Сміта* земельна рента – це плата за користування землею. Її причиною він називав приватну власність на землю. Цей дослідник відрізняв ренту від орендної плати, в яку включається і процент на вкладений капітал. Рента, підкреслював науковець, не пов'язана з витратами капіталу, оскільки їх, як правило, здійснює орендар. Щодо землевласника, то він користується вигодами капіталовкладень, тому що за відновлення орендного договору вимагає підвищення плати.

Виходячи з позицій трудової теорії вартості, Сміт ренту (також і прибуток) розглядав як відрахування від праці робітника. Інше трактування походження ренти пов'язане у нього з його теорією витрат виробництва. Рента у такому разі – це природна винагорода за користування землею, подібно до того, як прибуток – природна винагорода за капітал, а заробітна плата – природна ціна праці. Рента поряд із прибутком та заробітною платою формує цінність. А це означає, що земля, як і праця, є джерелом цінності. Проте рента відрізн-

няється від інших ціноутворювальних факторів – прибутку й заробітної плати. Вона не зумовлена жодною жертвою (як праця і капітал) із боку власника землі. Рента відрізняється від прибутку й заробітної плати і як складова ціни. Останні конституюють ціну, а рента є її функцією. «...Рента, – наголошував Сміт, – входить до складу ціни продукту інакше, ніж заробітна плата і прибуток. Висока або низька заробітна плата та прибуток на капітал – причина високої чи низької ціни; більший або менший розмір ренти є результатом останньої» [155].

Є у Сміта й елементи фізіократичного трактування земельної ренти як результату дії сил природи, що їх землевласник надає в користування фермеру. Праця у сільському господарстві, писав він, продуктивніша, бо тут поряд із людиною працює природа.

Сміт бачив різницю в родючості й місцезнаходженні земельних ділянок та її вплив на величину ренти. Розглядав він також залежність ренти від капіталовкладень. Проте у нього не було розуміння понять диференціальної й абсолютної ренти. Водночас дослідник визначав монопольну ренту (хоч і не вживав цього терміна), що виникає тоді, «коли кількість землі, котра може бути пристосована під якусь особливу культуру, занадто незначна для задоволення реального попиту» [155].

Щодо самої монопольної ренти, то монопольна земельна рента – особливий вид ренти. Її сплачує споживач рідких за якістю сільськогосподарських продуктів [158], які виробляються на землях із винятковими природними умовами, тому що ціна на ці продукти визначається високим попитом та обмеженою пропозицією (наприклад рідкі сорти винограду, цитрусові, особливі сорти троянд тощо).

Ніякого відношення до утворення монопольної земельної ренти не мають розходження у затратах праці на виробництво продукції, як для диференціальної ренти, чи приватна власність на землю, як для абсолютної ренти. Умови утворення монопольної земельної ренти:

1) обмеженість умов виробництва рідких сільськогосподарських продуктів;

2) умови виробництва рідких сільськогосподарських продуктів не відтворюються.

Причина монопольної ренти – висока монопольна ціна, що встановлюється на рідкі сільськогосподарські продукти. В господарській діяльності будь-яка монополія шукає собі вихід, тобто шлях реалізації економічної переваги. У такому разі способом реалізації економічної переваги є встановлення високої монопольної ціни [77].

Давид Рікардо на основі трудової теорії вартості створив і теорію ренти, в якій джерелом останньої є не особлива щедрість природи, а застосована праця. Вартість сільськогосподарської продукції визначається затратами праці на відносно гірших ділянках, за сучасною термінологією – граничних ділянках, де здійснюються граничні вкладення капіталу. Надлишок же продукції, одержаний на кращих ділянках, і являє собою ренту, що сплачується власнику землі. Високі рентні платежі – наслідок високих цін на сільгосппродукцію, яка змушує залучати в обіг землі гіршої якості. Теорія ренти з'явилася окремим випадком теорії граничних величин, які є основою сучасного мікроекономічного аналізу [158].

Ренту Рікардо визначав як «частку продукту землі, яка виплачується землевласнику за користування першопочатковими і такими, які не руйнуються, силами ґрунту» [153]. Він відрізняв ренту від тієї частини орендної плати, що сплачується за користування капіталом, витраченим на підвищення родючості землі, будівництво господарських приміщень тощо. Аналізуючи ренту, дослідник ставив завдання вивчити природу останньої й виявити закономірності її динаміки.

Виникнення ренти Рікардо пов'язував з утвердженням приватної власності на землю. Основна його теза полягала в тому, що рента виплачується за користування землею лише тоді, коли кількість землі обмежена, а її якість неоднакова. Зі зростанням чисельності населення починають обробляти менш родючі та гірше розміщені земельні ділянки. У такому разі кращі

землі утворюватимуть ренту, а її величина залежатиме від різниці в якості цих ділянок. Мінова цінність усіх товарів (у тому числі й промислових) у Рікардо регулюється найбільшими затратами праці, необхідними для їх виробництва. За цих умов на кращих землях, де витрати на одиницю продукції менші, утворюється додатковий дохід. Під впливом конкуренції фермери задовольняються середнім прибутком, а додатковий дохід отримують власники землі як ренту. Отже, рента в розумінні Рікардо – це перевищення цінності над середнім прибутком.

На відміну від Сміта, який розглядав ренту як одне з джерел цінності, що, правда, досить своєрідне, Рікардо стверджував, що рента не впливає на рівень цін на хліб. Ціна не залежить від ренти, а навпаки, рента залежить від ціни. «Не тому хліб дорогий, – наголошував він, – що сплачується рента, а рента сплачується тому, що хліб дорогий» [153]. Дослідник аналізував диференціальну ренту. Абсолютної ренти Рікардо не визнавав. А зазначав, що на гірших ділянках фермер одержує лише середній прибуток, а надлишку тут не виникає. Отже, з гірших ділянок землі рента не виплачується.

Критикував Рікардо і Смітове фізіократичне розуміння дії сил природи. Він підкреслював, що ці сили діють і в промисловості. Водночас цілком поділяв думку про те, що основою будь-якого економічного розвитку, матеріального достатку і навіть зростання промисловості є додатковий продукт землі.

Динаміку ренти Рікардо правильно пов'язував із нагромадженням капіталу, розвитком продуктивних сил, збільшенням чисельності міського населення. Але й у цьому питанні виявився непослідовним, а його погляди були суперечливими.

Пов'язуючи ренту із законом спадної родючості ґрунту, Рікардо писав, що порівняльна цінність сирих продуктів підвищується, оскільки на виробництво їхньої останньої добутої частки затрачається більше праці, ніж на попередні. Це спричиняє зростання цін, отже, й збільшення ренти. Так само діє і зростання капіталу, яке також збільшуватиме ренту, тому що зростатиме різниця у продуктивності ділянок. Зменшення капіталу призведе до зменшення ренти, оскільки будуть послі-

довно вилучатися з обробітку найменш родючі землі й, відповідно, зменшуватиметься рента з кращих ділянок. Зростання чисельності населення, за теорією Рікардо, також є неможливим за умови підвищення цін на продовольчі товари.

Теорія ренти Рікардо відіграла важливу роль в боротьбі промислової буржуазії проти землевласників. Буржуазії імпонував висновок цього дослідника про те, що у підтриманні високих цін на хліб зацікавлені лише землевласники, бо це забезпечує їм високу ренту. Промислова буржуазія використала теорію Рікардо для обґрунтування вимог щодо скасування хлібних законів [68].

За *Франсуа Кене*, єдиною формою чистого продукту і реального доходу є сільськогосподарська рента: «Ніщо у дійсності не може давати доходу, крім землі й води. Можна навіть сказати просто: крім землі, оскільки без останньої вода нічого не виробляє». Привласнення чистого продукту землевласниками вчений пояснював тим, що «всякий чистий продукт [...] є необхідним результатом їхньої власності й управління, бо без цих двох умов земля ніякого надлишку над витратами не давала б, як не дає вона чистого продукту в дрібному селянському господарстві».

Кене вважав прибуток підприємця вищою заробітною платою, пов'язаною з висококваліфікованою працею щодо управління та організації виробництва, яка включається у витрати. Торговельний прибуток, на думку вченого, при еквівалентному обміні не може існувати і завжди є результатом обрахування покупця продавцем.

Відсоток в аналізі Кене є доходом, що походить від земельної ренти. Гроші самі по собі не можуть приносити гроші, оскільки вони – безплідне багатство. Проте за гроші можна завжди придбати ділянку землі, яка буде приносити щорічну ренту. Тому рівень позичкового відсотка залежить від ціни землі. «Згідно з природним і моральним порядком спонукання давати гроші у зростання не може бути заснованим на чомусь іншому, як на подібності цього відсотка з доходом, який можна одержати, придбавши за гроші землю» [67].

Джон Стюард Мілль, як і *Давид Рікардо*, вважав, що при капіталізмі можливе безкризове виробництво: зростання чисельності населення призведе до підвищення цін на сільськогосподарську продукцію, збільшення ренти й зменшення прибутку. Останнє спричиняє економічний застій. Щоб цього не було, необхідні технічний прогрес і вивезення капіталу в інші країни. Можливість економічного прогресу полягає в протиборстві технічного прогресу та зменшення прибутковості сільського господарства. Розмір зарплати залежить від попиту і пропозиції робочої сили. Мілль вважав сукупний попит (співвідношення між чисельністю населення й розмірами капіталу) робочої сили нееластичним [158].

Мілль розглядав ренту у відповідності з формами власності в землеробстві. «Рента, яку принесе будь-яка земельна ділянка, є позитивною різницею між одержаним із цієї ділянки продуктом і тим доходом, який приніс би той же самий капітал, будь він використаним для обробітку найгіршої із земельних ділянок. Ця величина не є граничною величиною орендних платежів, що виплачуються здольщикам або коттерами [...]. Але це – гранична величина рент, що виплачуються фермерами». Рента, за Міллем, – це «компенсація, яка виникає при переході від кращих земельних ділянок до гірших і сплачується за користування землею» [67].

Згаданий дослідник також вважав земельну ренту аномальним явищем, незаробленим наддоходом землевласників, що формується в процесі ціноутворення у сільському господарстві, в результаті перерозподілу прибутків і заробітної плати. На основі цього він зробив висновок про необхідність вилучення земельної ренти на користь суспільства. Запропонував обкладати доходи землевласників спеціальним податком [72].

Погляди *Карла Маркса* на теорію ренти збігаються з поглядами *Д. Рікардо*. Його заслуга полягає у визнанні «абсолютної» ренти, під якою розуміється рента із земель гіршої якості (родючості) або більш віддалених від ринків збуту. Розвиваючи рікардівську теорію ренти, *К. Маркс* обґрунту-

вав існування поряд із диференціальною рентою, пов'язаною з відмінностями в родючості та місці розташування ділянок, ще й абсолютної ренти, зумовленої самим фактом власності на землю, що означає, за великим рахунком, монополію.

Теорія ренти К. Маркса полягає у наступному:

1) є «диференціальна рента», що впливає, як і у Д. Рікардо, з відмінностей у родючості й місці розташування земельних ділянок різної категорії. Якщо ціна виробництва в окремо взятого капіталіста нижча від середньої ціни виробництва продукту, то він одержить надлишковий продукт, який за величиною буде більшим від середньої норми, якщо припустити попит досить високим, щоб цей капіталіст зміг вийти зі своїм товаром на ринок;

2) може мати місце «абсолютна рента» [78] – щось, що відсутнє у Рікардо, – через таку обставину, що сільське господарство має справу з капіталом, органічна будова якого нижча від суспільно середньої величини. В результаті «цінність» сільськогосподарської продукції перевищує її «ціну виробництва». У нормальному випадку потік капіталу привів би до зниження норми прибутку в сільському господарстві до середнього показника. Але оскільки існує приватна власність на землю, землевласник має можливість обтяжити орендаря додатковим рентним платежем, еквівалентним надприбутку, одержуваному в землеробстві.

К. Маркс унікав твердження, що органічна будова капіталу в сільському господарстві справді нижча від середнього показника. Це, на його думку, «питання, яке може розв'язати тільки статистика». Якщо ж це не так, тоді абсолютна рента відпадає і вся рента залишається диференціальною [79].

Марксистська теорія абсолютної ренти не має ніякої сили поза рамками його теорії додаткової цінності і – як наслідок – необхідності перетворення цінності у ціну. Тому потрібно відзначити лише один висновок, що впливає з цієї теорії: абсолютна рента негативна, якщо аграрний сектор характеризується більшою капіталоємністю порівняно з іншими галузями економіки, як це було насправді в США й Великобританії після 1930 року.

Обговорення диференціальної ренти у К. Маркса більш докладне, ніж у Д. Рікардо, але менш вичерпне. Маркс не зрозумів теорію Д. Рікардо, згідно з якою повинні існувати оброблювані землі, за які рента не стягується. Іншими словами, він не розумів, що існує граничний рівень як інтенсивного, так і екстенсивного землеробства. Це є серйозним нерозумінням, якщо згадати, що введене Д. Рікардо поняття граничної інтенсивності стало початком усієї подальшої маржиналістської думки [144, 158, 201].

В Україні з часів СРСР переважали марксистські погляди на формування земельної ренти, які потім і закріпилися законодавчо після проголошення незалежності. Тому більшість радянських та українських науковців наслідували та інтегрували погляди К.Маркса.

Крім того, у колишньому СРСР диференціальна рента І вилучалася державою через механізм найнижчих закупівельних цін у найсприятливіших для ведення сільського господарства умовах і систему обов'язкових поставок сільськогосподарської продукції за цими цінами. Диференціальна рента ІІ переважно залишалася в господарствах і використовувалася для розвитку виробництва й частково для додаткового стимулювання працівників колгоспів і радгоспів [47].

Як наслідок, основні дослідження українських учених, а також пропозиції щодо вдосконалення земельного законодавства стосовно земельної ренти базувалися на марксистських поглядах щодо поділу земельної ренти на абсолютну та диференціальну.

Так, за І.С. Смагою [154], земельна рента є теоретичною основою оцінки землі, яка в сучасних умовах становить основу регулювання земельних відносин. Вона є економічною основою реалізації власності на землю.

Історично склалося так, що законодавство України побудоване на попередньому досвіді нормативних актів УРСР, під впливом комуністичних ідей. Таким чином, із погляду Методики проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення виділяється загальна земельна рента.

Загальна земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю. Вона поділяється на абсолютну та диференціальну:

$$\mathbf{ЗР = АР + ДР, (1)}$$

де ЗР – земельна рента;

АР – абсолютна земельна рента;

ДР – диференціальна земельна рента.

Абсолютна земельна рента є доходом, який дає землевласнику земельна ділянка незалежно від якісних характеристик (родючість, місце розташування тощо). Величина її встановлена на рівні 1,6 ц/га зерна.

Диференціальна рента – це додатковий, порівняно з абсолютною рентою, дохід, який приносить землевласнику земельна ділянка кращої якості (вищий рівень родючості ґрунтів, зручніша для обробітки форма, вигідніше розташування). Вона є теоретичною основою для оцінки землі.

Розрізняють також диференціальну ренту I і диференціальну ренту II. Перша пов'язана з екстенсивним веденням господарства й залежить від природних факторів (родючість, місце розташування та ін.). Друга виникає при переході до вищого рівня виробництва, для якого характерне інтенсивне ведення господарства. Диференціальна рента II утворюється тільки за наявності диференціальної ренти I [154].

Отже:

$$\mathbf{ДР = ДРІ_{р} + ДРІ_{м} + ДРІІ_{р} + ДРІІ_{м}, (2)}$$

де ДРІ_р – диференціальна рента I за родючістю;

ДРІ_м – диференціальна рента I за розташуванням;

ДРІІ_р – диференціальна рента II за родючістю;

ДРІІ_м – диференціальна рента II за розташуванням.

Таким чином:

$$\mathbf{ЗР = АР + (ДРІ_{р} + ДРІ_{м} + ДРІІ_{р} + ДРІІ_{м}) (3)}$$

Причина виникнення диференціальної ренти I – обмеженість земель кращої та середньої якості, що змушує залучати до сільськогосподарського обробітки гірші за якістю ділянки землі. Аналогічно складається ситуація з ділянками, розташованими на різних відстанях від ринку. Внаслідок цього

суспільна вартість, а отже, і ціни на сільськогосподарську продукцію встановлюються згідно з середніми витратами суспільно необхідної праці на гірших або найбільш віддалених від ринку землях (у промисловості – середніми умовами). Це зумовлено особливостями дії закону вартості в сільському господарстві, інакше втрачається інтерес у землевласника та орендаря до ведення сільського господарства на гірших землях – на них не будуть забезпечені нормальні умови для розширеного відтворення. За таких обставин господарства, розташовані на середніх і кращих землях, мають нижчу індивідуальну вартість сільськогосподарської продукції, яку реалізують за цінами, що формуються на основі витрат на гірших землях. Унаслідок цього утворюється додатковий чистий дохід – диференціальна рента I, тобто умовою виникнення цієї форми ренти є різниця у родючості й місці розташування земель. Її джерело – праця сільськогосподарських найманих працівників чи фермерів. Господарства, розташовані на кращих і середніх за якістю землях, затрачають на одиницю продукції менше праці, одержуючи при цьому вищі врожаї. Тому диференціальна рента I за суспільної власності на землю повинна вилучатися державою. За капіталізму її привласнює землевласник у формі орендної плати [22, 47].

Диференціальна рента II утворюється в результаті інтенсивного ведення господарства за рахунок додаткових капіталовкладень. Це дає змогу підвищити продуктивність праці й одержувати більше продукції з кожного гектара землі. Природна родючість землі доповнюється і дедалі більше замінюється економічною родючістю. За раціонального ведення сільськогосподарського виробництва додаткові капіталовкладення забезпечують не лише окупність витрат, але й одержання надлишкового доходу – диференціальної ренти II, яку привласнює фермер чи орендар землі протягом дії орендного договору. Укладаючи новий договір, землевласник, як правило, враховує зроблені в попередні роки орендарем додаткові капіталовкладення, вищу родючість землі й підвищує плату за землю. Тому орендар зацікавлений у тривалішому дого-

ворі про оренду землі, землевласник – у коротшому [22, 47, 154].

У сучасному сільськогосподарському виробництві розрізнити диференціальну ренту I і II дуже складно. Проте загальний диференціальний рентний дохід розподіляється за такими напрямками (рис. 1):

- орендна плата;
- сплата податкових зборів;
- частина земельної ренти, яка привласнюється землекористувачем як додатковий дохід.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 1. *Схема формування та розподілу земельної ренти в сучасних умовах*

У такому разі, основними факторами, що впливають на формування земельної ренти, є ринкові показники, такі як ціна реалізації й витрати на виробництво, що відображають попит і пропозицію на ринку сільськогосподарських продуктів. Крім того, на рентний дохід впливає врожайність сільськогосподарських культур, яка у свою чергу залежить від природних властивостей ґрунту та ефективності витрат на виробництво.

1.3. Розвиток методичних підходів до економічної оцінки сільськогосподарських угідь в Україні

Дослідженнями у сфері економічної та грошової оцінки земель в Україні займалися такі вчені, як Д.С. Добряк, В.М. Заяць, А.Г. Мартин, О.П. Канащ, Ю.М. Манцевич, В.О. Мельничук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, А.О. Кошель та інші вче-

ні. Проте питання вдосконалення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення, а також відповідної нормативно-правової бази залишається актуальним.

Земельно-кадастрові роботи мають давню історію, пов'язану з пануванням на території України Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії й Чехословаччини. У Російській імперії, до складу якої входила Україна, землеоціночні роботи проводилися з метою оподаткування. Початок цих робіт відноситься до писцевих описів земель, тобто до часів царювання Івана Грозного. Зі скасуванням кріпосного права у 1861 році, зі становленням капіталістичних відносин почалися масові переділи земель, купівля-продаж, оренда, внаслідок чого виникла необхідність нових методик оцінки земель. Таку методику запропонував російський учений ґрунтознавець В.В. Докучаєв. Його науковий напрям включав два методи: природно-історичний і статистико-економічний. Перший передбачав класифікацію ґрунтів та їхню оцінку за природними властивостями, для чого проводилися масові обстеження й лабораторні аналізи. Було виділено вісім типів ґрунтів. Для їхньої оцінки складена 100-бальна шкала бонітування ґрунтів Нижньогородської губернії. Докучаєв оцінював ґрунти не тільки як природно-історичне тіло, але й як засіб виробництва, тому і запропонував другий метод здійснення оцінки земель – статистико-економічний. Суть його полягає в тому, що на всіх визначених ґрунтах розраховувався чистий дохід від використання землі [159]. Порівняння даних бонітування ґрунтів з їхньою економічною оцінкою давало змогу обчислювати дохідність землі.

Поряд із методом Докучаєва у кінці XIX століття застосовувалися й інші, але, незважаючи на недоліки, докучаєвський метод ураховував якість ґрунтів найточніше.

За радянської влади земельно-кадастрові дії зводились лише до реєстрації землекористувань та обліку закріплених за ними земель. При цьому реєстрація землекористувань не мала суттєвого юридичного, правового значення, оскільки була відсутня приватна власність на землю громадян. Це зу-

мовлювалося особливостями комуністичної політики, за якої всі землі підлягали колективізації й знаходилися у власності колективних господарств, головною метою яких вважалася якнайвища сільськогосподарська продуктивність [159].

Більше практичне значення і застосування мали дані обліку кількості земель за видами угідь, оскільки планування сільськогосподарського виробництва велося з розрахунку наявної в користуванні площі сільськогосподарських угідь, особливо ріллі. Проте вже на початку 50-х років XX століття почало виникати незадоволення такою практикою планування сільськогосподарського виробництва з боку керівників колективних господарств, які були розміщені на гірших землях і не могли щорічно досягати щоразу вищих планових показників. Тому в 60-х роках перед земельним кадастром постало завдання доповнити дані обліку кількості земель відомостями про їхню якість. На основі проведених у 1960–1961 роках ґрунтових, агрохімічних, меліоративних і геоботанічних обстежень було дано характеристику сільськогосподарських угідь за генетичним типом ґрунту, забезпеченістю поживними речовинами, кислотністю, еродованістю, засоленістю, солонцюватістю та іншими природними чинниками, які впливають на родючість [7].

Однак велике розмаїття одержаних даних про природні властивості ґрунтів не давало ще відповіді на практичне питання – наскільки ті чи інші ґрунти кращі чи гірші від інших? У зв'язку з цим виникла необхідність визначення порівняльної цінності ґрунтів за природними властивостями, тобто за природною родючістю. Одночасно постало завдання проведення такої оцінки і за економічною родючістю. Так, уперше в 1968 році на законодавчому рівні було започатковано ведення Державного земельного кадастру [159]. Він містив у собі інформацію про реєстрацію землекористувань, бонітування ґрунтів, облік кількості та якості земель і їхню економічну оцінку.

Важливе значення у здійсненні бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель мали затверджені в 1974 році мето-

дичні розробки земельного кадастру в Україні, згідно з якими бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядалися як єдиний землеоціночний процес. Варто наголосити, що відповідно до цих методичних розробок передбачалося проведення загальної і часткових економічних оцінок земель за трьома показниками, а саме:

- вартістю валової продукції або врожайністю сільськогосподарських культур;
- окупністю витрат;
- диференціальним доходом.

Зазначені показники характеризують відповідно продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність (прибутковість) [154].

Науково-методичні положення української методики оцінки земель покладено в основу загальносоюзної методики, затвердженої у 1976 році, а в 1980 році на їхній підставі вперше були проведені суцільні землеоціночні роботи на всій території колишнього Радянського Союзу, в тому числі й в Україні. Таким чином, на кінець 80-х років XX століття земельний кадастр у нашій державі сформувався в цілісну систему даних, які містять відомості про реєстрацію земель і прав на них, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель. Слід підкреслити той факт, що в пореформений період, у 1988 році, були здійснені повторні суцільні роботи з економічної оцінки земель, дані якої нині прийняті за основу при визначенні показників грошової оцінки земель в Україні. Конкретно для цього беруться дані економічної оцінки земель за показниками диференціального доходу, який отримується при вирощуванні зернових культур [7].

Одержану сукупність даних земельного кадастру передбачалося залучити до методики планування закупівель сільськогосподарської продукції, виходячи з нормативів, які враховують економічну оцінку землі, забезпеченість трудовими ресурсами, виробничими фондами та іншими ресурсами. Суть цього методу полягала в переведенні всіх ресурсів у

зручний для порівняння грошовий вираз і розрахунку нормативу закупівель спочатку на 1000 крб ресурсного потенціалу з подальшим розподілом їх за видами продукції у натуральному виразі. Однак ці роботи не були доведені до практичного застосування в планово-економічних розрахунках у зв'язку із земельними перетвореннями, розпочатими в 1990 році. Ведення Державного земельного кадастру супроводжувалося не тільки вказаним правовим і науково-методичним, але й відповідним організаційним забезпеченням. Так, згідно з Постановою Ради Міністрів СРСР «Про порядок ведення державного земельного кадастру» від 10 червня 1977 року, в сільськогосподарських підприємствах передбачалася штатна посада землевпорядника. На нього, крім ведення земельного кадастру, покладались функції забезпечення систематичного контролю за правильністю використання земель, здійснення землевпорядних проєктів тощо [159]. Основні функції ведення земельного кадастру покладались на головного (старшого) інженера-землевпорядника району або на землевпорядника колгоспу, радгоспу, якщо згадана посада передбачалася. Для цього запроваджувалися такі земельно-кадастрові документи, як земельно-кадастрова книга сільськогосподарського підприємства та державна земельно-кадастрова книга району.

У 80-х роках ХХ століття роботи з економічної оцінки були виконані в масштабі всієї країни. У результаті одержано показники виробничої здатності земель для кожної області, адміністративного району, сільгосппідприємства за досягнутих рівнів інтенсивності землеробства [154].

Відповідно до економічної оцінки земель України [179], землеоціночні роботи були проведені згідно із вказівкою Держагропрому СРСР від 24.09.1986 року № 307-1-217-11/423 і наказом Держагропрому України від 07.04.1987 року № 105 «Про проведення земельно-оціночних робіт».

Економічна оцінка земель здійснювалася відповідно до існуючої на той час Загальносоюзної методики оцінки земель 1976 року і Вказівок про порядок проведення оцінки

земель, затверджених Держагропромом СРСР 14.08.1987 року. На основі загальносоюзних документів з оцінки земель були складені «Технічні вказівки по визначенню показників бонітування ґрунтів України» для економічної оцінки орних земель і «Технічні вказівки по проведенню економічної оцінки земель (в умовах України)», затверджені Держагропромом України 12 травня 1988 року [154]. В них розроблено додаткові технічні прийоми оцінки земель, уточнено й конкретизовано окремі положення методики, наведено необхідну нормативно-довідкову інформацію.

Показники оцінки земель були сформульовані на основі:

- даних обліку земель станом на 01.11.1987 року;
- матеріалів великомасштабних ґрунтових обстежень та їхніх коригувань, на підставі яких складено експлікації агрови-робничих груп ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь;
- даних річних звітів колгоспів і радгоспів республіки про підсумки господарської діяльності в землеробстві за 1980 – 1986 роки.

Базисними показниками економічної оцінки земель були середні багаторічні врожаї сільськогосподарських культур і фактичні затрати праці та витрати засобів виробництва на їх вирощування за агрови-робничими групами ґрунтів [154]. Застосовували різні способи визначення врожайності сільськогосподарських культур: прямий облік, вибірко-вий у типових господарствах, кореляційно-регресійний аналіз на основі якості ґрунтів та інших факторів, способи аналогів. За базисними показниками розраховували інші показники і вартість валової продукції, окупність витрат, диференціальний дохід.

Для забезпечення однорідності природних та економічних умов при розробці оціночних шкал проведено природно-сільськогосподарське районування України з виділенням 217 землеоціночних районів.

Основними оціночними одиницями в складі ріллі й багаторічних насаджень були прийняті агрови-робничі групи ґрунтів, номенклатурний список яких затверджено 12.07.1976 року, а для природних кормових угідь і багаторічних наса-

джень у спеціалізованих сільгосппідприємствах – укрупнені агрогрупи ґрунтів.

Вихідною інформацією для оціночних показників були прийняті обчислені за середньобагаторічними даними всіх або більшості сільгосппідприємств землеоціночного району відомості про врожайність і валовий збір сільськогосподарських культур, багаторічних насаджень, продуктивність природних кормових угідь, вартість валової продукції землеробства та виробничі витрати.

При розробці показників оцінки земель використано шкали бонітування, складені для основних сільськогосподарських культур за природно-сільськогосподарськими районами. Ці шкали, розраховані відповідно до внутрішніх властивостей ґрунтів, застосовувалися для диференціації оціночних показників за агровиробничими групами ґрунтів.

Із метою забезпечення порівнюваності оціночних показників у межах усієї країни величина валової продукції землеробства з одиниці площі була виражена в єдиних кадастрових цінах.

Під час проведення останнього туру економічної оцінки земель оцінено землі всіх колгоспів і радгоспів, адміністративних районів, областей і держави у цілому. У степовій і лісостеповій зонах України окремо оцінювалися зрошувані землі, а в поліській та лісостеповій – осушувані [179].

Оцінка земель була виконана в двох аспектах:

1. Загальна оцінка ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ і сільськогосподарських угідь у цілому.

2. Часткова оцінка ріллі за ефективністю обробітку основних сільськогосподарських культур (зернових і зернобобових, кукурудзи на зерно і рису, цукрових буряків, соняшнику, льону довгунця, картоплі та кормових культур) [154, 179].

Загальна оцінка земель представлена трьома показниками, вираженими в абсолютних і відносних величинах:

1. Валова продукція за видами угідь, обчислена за виходом продукції рослинництва з 1 га у кадастрових цінах [179]. Цей

показник відображає кількість продукції, яку можна одержати на даному ґрунті чи групі ґрунтів за інтенсивності землеробства, що вже склалася. Його величина залежить як від якості ґрунтів, так і від виробничих витрат.

Зважаючи на те, що вказаний показник теперішньої оцінки обчислений безпосередньо за агрогрупою ґрунтів, він об'єктивно відображає родючість останніх, а не рівень виробництва [154]. Однак якість земель за цим показником потрібно порівнювати з урахуванням виробничих витрат на цих землях.

2. Окупність витрат (вартість валової продукції в кадастрових цінах з розрахунку на 100 крб витрат) [179]. Цей показник визначає відмінності у родючості ґрунту й при різному рівні виробничих витрат, але в регіональних умовах і за однакового способу використання земель. Він виражений як відношення вартості валової продукції (або врожайності – при частковій оцінці) до виробничих витрат за кожною агрогрупою ґрунтів [154].

3. Диференціальний дохід (частина чистого доходу, яка відображає вартість додаткового продукту на відносно кращих та середніх землях) [179]. Цей показник оцінки зіставляється на всіх землях і за будь-якого способу їх використання. Він обчислений на основі фактичної окупності (ефективності) виробничих витрат та вихідного її рівня, що становить 1,35 крб/крб витрат [154].

Часткова оцінка виражена відносними показниками у балах за врожайністю та окупністю витрат. Основні показники оцінки земель являли собою єдину систему, в якій кожен показник має певне функціональне призначення.

Деякі вчені вважають, що кожний показник економічної оцінки земель свідчить про те, що жоден із них не може бути інтегральним, оскільки характеризує якусь одну сторону цього основного засобу виробництва в сільському господарстві, а не в цілому. Намагання багатьох оцінювачів виразити економічну родючість ґрунтів одним показником (що, без сумніву, було б зручно при використанні його у планово-економічних

розрахунках) закінчувалися невдачами, оскільки родючість ґрунту залежить не тільки від його внутрішніх властивостей, але й від зовнішніх (геоморфологічних, кліматичних, економічних та ін.) факторів. Природна родючість ґрунтів переплітається зі штучною і проявляється у вигляді економічної родючості. Відомо також і те, що для вирощування врожаїв однакового рівня будь-якої культури в різних природно-економічних умовах витрачається неоднакова кількість засобів і праці [154].

Ускладнює розв'язання такого завдання і той факт, що валова продукція землеробства навіть у невеликому регіоні включає валові збори різних за трудомісткістю культур. Враховуючи вищевикладене, результати економічної оцінки земель запропоновано представляти трьома економічними показниками, що найповніше розкривають економічну родючість земель.

За 100 балів приймається абсолютна величина кожного показника кращого ґрунту, який був еталоном економічної оцінки, проведеної в 1977–1980 роках. Виходячи з цього, були розраховані ціни балів для загальної і часткової економічної оцінки земель.

У відомостях загальної оцінки земель усі оціночні показники виражаються в абсолютних значеннях і відносних величинах – балах і кадастрових гектарах. У відомостях часткової оцінки всі показники виражені в балах (окупність витрат, диференціальний дохід), крім того, ще і в абсолютних значеннях.

Для порівнюваності оціночних показників у балах за різними вгіддями (на відміну від матеріалів попереднього туру землеоціночних робіт) при загальній оцінці ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ прийнята єдина ціна бала, розрахована на основі оціночних шкал орних земель з визначеними найвищими показниками оцінки [179].

Тому на той час було прийнято, що ціна 1 бала прирівнювалася до:

- а) 21,53 крб за показником валової продукції;

б) 4,20 крб за показником окупності витрат на 100 крб;

в) 14,62 крб за показником диференціального доходу [154].

Приведені ціни відповідали ґрунтам, які умовно були прийняті вихідними для побудови шкал оцінки земель. Такими ґрунтами стали:

1. Для загальної оцінки – чорноземи звичайні потужні важкосуглинкові зрошувані Запорізької області.

2. Для часткової оцінки орних земель за ефективністю обробітку:

- зернових культур без кукурудзи – чорноземи типові малогумусні середньосуглинкові Чернівецької області;

- кукурудзи на зерно – дернові глибокі неоглеєні й глеюваті ґрунти та їхні опідзолені відміни легкосуглинкові Закарпатської області;

- цукрових буряків – чорноземи типові малогумусні середньосуглинкові Тернопільської області;

- соняшнику – чорноземи звичайні середньогумусні потужні легкосуглинкові Донецької області;

- льону – дернові глибокі неоглеєні й глеюваті ґрунти та їхні опідзолені відміни середньосуглинкові Івано-Франківської області;

- картоплі – темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти Чернігівської області;

- кормових культур – чорноземи типові малогумусні середньосуглинкові Чернігівської області.

Виходячи з наведеного принципу, розраховано відносні показники оцінки по областях України. Застосування єдиної ціни балів призводить у ряді областей до того, що оціночні показники за валовим продуктом і диференціальним доходом багаторічних насаджень, а за окупністю витрат сіножатей і пасовищ перевищує 100 балів. Використання такої розімкнутої шкали в цих випадках необхідне, оскільки інакше показники оцінки ріллі, яка становить 82 % площі сільськогосподарських угідь, були б представлені у дуже вузькому діапазоні (6–14 балів) [179].

На основі зрівноважених показників за агрогрупами ґрун-

тів було складено шкали економічної оцінки земель оціночного району. Шкала оцінки являла собою таблицю, у якій в абсолютних (крб, ц/га) і відносних (бали) показниках відображалися ефективна родючість (урожайність), виробництво (валовий продукт), ефективність виробництва (окупність витрат) і дохідність (диференціальний дохід).

Результати останнього туру робіт з економічної оцінки земель за ріллею, багаторічними насадженнями та сільськогосподарськими угіддями в цілому мали наступний вигляд (табл. 1.3.1).

Разом із тим відносні показники оцінки земель за окупністю витрат неспівмірні між собою на різних видах угідь через суттєву різницю як витрат, так і валового продукту. Тому в зведених матеріалах оцінки земель по Україні дані щодо окупності витрат на природних кормових угіддях не наводилися на той час [179], що можна вважати одним із недоліків тогочасної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Стосовно розвитку *економічної оцінки земель* у часи незалежності нашої держави, то одним з перших важливих кроків було прийняття нового Земельного Кодексу України від 25.10.2011 року № 2768-III. Згідно зі статтею 196 Кодексу економічна оцінка земель є однією зі складових Державного земельного кадастру [64, 154].

Таблиця 1.3.1

Показники загальної оцінки земель України за сільськогосподарськими вгіддями у 1988 році

Адміністративно-територіальні одиниці та зони	Сільськогосподарські вгіддя			
	площа станом на 01.11.1987 р., тис. га	валова продукція		
		крб/га	балів	в перерахунку на кадастровий гектар
АР Крим	1737,00	1043,33	48	2,76
Області:				
Дніпропетровська	2391,30	680,40	32	1,80
Донецька	1933,70	757,77	35	2,00

Запорізька	2162,30	607,92	28	1,61
Кіровоградська	1942,90	690,35	32	1,83
Луганська	1827,80	501,50	23	1,33
Миколаївська	1964,60	578,47	27	1,53
Одеська	2453,30	687,24	32	1,82
Херсонська	1915,80	754,93	35	2,00
Степова зона	18328,70	695,40	32	1,84
Вінницька	1860,40	988,11	46	2,61
Київська	1563,50	985,49	46	2,61
Полтавська	2067,60	777,18	36	2,06
Сумська	1638,80	763,97	35	2,02
Тернопільська	970,20	1054,66	49	2,79
Харківська	2297,90	693,75	32	1,84
Хмельницька	1447,80	944,56	44	2,50
Черкаська	1330,10	1068,04	50	2,83
Чернівецька	412,90	1046,46	49	2,77
Лісостепова зона	13589,20	888,62	41	2,35
Волинська	986,90	771,11	36	2,04
Житомирська	1525,70	693,74	32	1,84
Закарпатська	405,90	741,35	34	1,96
Івано-Франківська	507,70	723,66	34	1,91
Львівська	1148,40	720,89	33	1,91
Рівненська	852,00	869,12	40	2,30
Чернігівська	2036,20	666,08	31	1,76
Зона Полісся	7462,80	725,25	34	1,92
Україна	39380,70	767,73	36	2,03

Джерело: [179].

У статті 200 Земельного Кодексу та статті 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV [57] зазначається, що 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.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення забезпечує одержання даних про виробничу здатність сільськогосподарських угідь. Вона здійснюється на основі

бонітування ґрунтів та землеоціночного районування території з урахуванням місцевих природних і економічних умов виробництва, витрат на вирощування продукції, місцезнаходження земельних ділянок щодо пунктів реалізації продукції, шляхів сполучення тощо [154].

Усупереч тому, що необхідність періодичного проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення закріплена в Україні на законодавчому рівні (не рідше як один раз на 5–7 років, згідно зі статтею 17 Закону України «Про оцінку земель»), останній її тур був проведений у 1988 році [179] ще за радянських часів, відповідно до результатів господарювання колгоспів і радгоспів України в 1981–1987 роках [7].

Відповідно до законодавства, економічна оцінка земель різного призначення здійснюється для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою при:

- проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами;

- визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель», економічна оцінка земель має здійснюватися відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності.

Інформаційною базою для економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення мають бути матеріали обстеження ґрунтів, природно-сільськогосподарського районування, бонітування ґрунтів, державного земельного кадастру, державні статистичні спостереження та норматив-

но-довідкова інформація органів виконавчої влади у сфері сільського господарства, річні звіти сільськогосподарських підприємств.

Територіальною основою економічної оцінки земель має бути природно-сільськогосподарське районування. Адже природно-сільськогосподарський район – це виділена в межах адміністративної області територія, яка характеризується подібністю кліматичних, гідрологічних і геоморфологічних умов, специфічною структурою ґрунтового покриву та земельних угідь.

Економічна оцінка земель має проводитися за ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами (в тому числі зрошуваними і осушеними) за природно-сільськогосподарськими районами. У подальшому показники оцінки можуть бути конкретизовані до рівня окремої земельної ділянки або узагальнені на вищих рівнях генералізації (області, природно-сільськогосподарські провінції та зони, Україна).

Дослідивши шлях розвитку економічної оцінки земель в Україні, можна констатувати, що методика і результати її проведення є дещо застарілими і потребують оновлення.

Головною проблемою економічної оцінки земель у нашій державі є те, що вона здійснювалася у часи, коли була необхідна в умовах державної власності на землі сільськогосподарського призначення. На сьогодні оцінювання земель сільськогосподарського призначення проводиться, як правило, за допомогою нормативної грошової оцінки. В її основі лежать нормативи та показники застарілої економічної оцінки земель України, які фактично не можуть враховувати зміни і сучасний стан використання сільськогосподарських угідь та умов ринку земель сільськогосподарського призначення.

1.4. Світовий досвід оцінювання сільськогосподарської нерухомості

На сучасному етапі шляху України до досягнення рівня економічно розвиненіших держав однією з умов підвищен-

ня ефективності функціонування економіки країни є впровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення.

Очевидно, що забезпечити здійснення трансакцій купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення неможливо без попередньої їхньої економічної та грошової оцінки, яка базується на даних попиту та пропозиції на ринку. Тому надзвичайно актуальним є дослідження світових тенденцій оцінки сільськогосподарської нерухомості, що у майбутньому може стати основою для оцінювання сільськогосподарських земель в Україні.

Дослідженнями у сфері оцінки нерухомості як у нашій державі, так і за кордоном останніми роками займалися М.А. Заєць, О.В. Захарченко, В.Р. Кучеренко, Н.В. Сментина, В.В. Токар, В.О. Улибіна, Є.С. Хорошаєв. Оцінку земель останнім часом у своїх працях висвітлюють Д.С. Добряк, В.М. Заяць, А.Г. Мартин, А.О. Кошель, В.А. Смоляк.

Д. Россітер вважає, що оцінка земель може бути визначена як «усі методи для пояснення або передбачення потенційного використання землі». При цьому прогнозуються очікувані результати діяльності кількох різних видів використання землі на кожній її оціночній одиниці в зоні проєкту. Ці прогнози повинні бути корисними для планування раціонального землекористування окремими особами, колективами або суспільством [200]. Цей учений ставить собі питання: як може продуктивність землі бути визначена так, щоб забезпечити економічне передбачення, яке буде корисним для осіб, що мають намір її використовувати?

Ранні методи оцінки земель порівнювали їх у рамках фізичних властивостей, описуючи відносно постійні перешкоди щодо необтяженого використання. Ці класифікації фізичних властивостей земель, як правило, мають економічну основу.

Наприклад, Міністерство сільського господарства США розробило Класифікацію продуктивності земель (*Land Capability Classification*), що розподіляє їх від першого класу (найвищого) до восьмого (найнижчого) залежно від інтенсив-

ності використання, яке окрема земельна ділянка може підтримувати, й обсягу управління, необхідного для підтримки цієї інтенсивності. Мається на увазі, що в цьому рейтингу є припущення про те, що ширший вибір видів використання землі повинен давати фермеру більше можливостей для доходу, а менш жорсткі вимоги до управління повинні привести до зменшення витрат виробництва. Інший приклад: за індексом Сторі (*Storie Index*) землі оцінюються за шкалою від 0 до 100. У ньому чітко простежується спроба пов'язати цей рейтинг як з природною продуктивністю земель, так і зі складністю обробітку або врахування фізичних обмежень [200].

Однією з причин обстеження ґрунтів було визнання того, що виробничий потенціал землі, який визначається обсягом урожаю, що може бути зібраний на певному типі земель, є об'єктивною основою для оцінки земельних ділянок. Це невеликий крок від оцінки врожайності до найпростішої економічної оцінки земель: урожайність множиться на ціни реалізації, а витрати на виробництво віднімаються від валового прибутку, обчислюючи тим самим прогнозований чистий дохід [200].

Сучасна ера оцінки земель почалася з публікації ФАО «Основи оцінки земель» (*Framework for Land Evaluation*) (1976) і наступних методичних вказівок з оцінки земель загальних видів землекористування (ФАО, 1983; 1984; 1985; 1991). ФАО визнала, що чисто фізична оцінка не дає об'єктивного методу для порівняння різних форм землекористування, оскільки деякі фізичні обмеження не мають спільної шкали вимірювання. Крім того, фізична експертна оцінка землі класифікує її оціночні одиниці за кількістю і ступенем фізичних обмежень, але така примітивна шкала не дає змоги визначати відносну вартість земель навіть щодо одного виду землекористування. Найголовніше те, що землекористувачі та проєктувальники часто приймають свої рішення здебільшого на основі прогнозованої економічної цінності. Наприклад, оцінка землі, що використовується як основа для сплати земельного податку, має, звичайно, показати свої результати в

економічному вигляді, такі як залишковий дохід на землю, що є величиною економічної ренти [189, 197, 200].

Концепція «Тип землекористування» (ТЗК) (*Land Utilisation Type*), запропонована ФАО, включає соціальний та економічний контексти, в яких повинна бути застосована система землекористування. Причина такого широкого визначення землекористування стає зрозумілою, якщо врахувати потреби економічної оцінки земель. Обмеження виробничих факторів, таких як робоча сила і капітал, впливають на придатність ТЗК. Очікувані доходи соціальних груп, залучених у ТЗК, використовуються для визначення загальної придатності. З цих причин ФАО сприяє застосуванню економічної оцінки земель або після звичайної оцінки останніх як нерухомого майна, або паралельно з нею. Одна з найбільш ранніх публікацій ФАО «Основи оцінки земель» 1977 року, а також підручник «Ґрунтові обстеження та оцінка земель» 1981 року включали економічну оцінку земель [189, 200].

На жаль, зазначене не стало правилом. Тому майже немає здійснених і опублікованих економічних оцінок земель. Сучасна тенденція також призводить до існування тільки оцінки земель як нерухомого майна навіть у проєктах, що підтримуються ФАО. Винятком є лише Австралія, де в результаті міждисциплінарної співпраці між агрономом Джонсоном і соціальним ученим Крембом у 1992 році було опубліковано стислий виклад економічної теорії стосовно економічної оцінки земель [200].

Оцінка земель може бути пов'язана з наявним їх використанням. Однак часто це включає зміни у використанні та їхні наслідки: зі зміною у використанні землі в деяких випадках зміни відбуваються в самій землі.

Оцінка враховує економіку пропонованих сільгосппідприємств, соціальні наслідки для населення області й відповідної країни, а також результати, корисні або несприятливі, для навколишнього середовища. Таким чином, відповідно до «Основ оцінки земель» ФАО ця оцінка повинна відповісти на наступні питання:

1. Як у нинішній час використовується земля і що станеться, якщо це використання залишиться незмінним?

2. Які поліпшення в рамках наявного використання можливі?

3. Які інші види використання землі фізично можливі, а також економічно й соціально придатні?

4. Які з цих застосувань пропонують можливості сталого виробництва або інші переваги?

5. Які побічні ефекти (фізичні, економічні або соціальні) пов'язані з кожним використанням?

Якщо введення нового використання передбачає значну зміну в самій землі, як, наприклад, у схемах зрошення, то слід відповісти на додаткові питання:

6. Які зміни в стані земель можливі й необхідні і як вони можуть бути реалізовані?

7. Які капітальні витрати потрібні для реалізації цих змін?
[200]

Процес оцінки сам по собі не визначає змін у землекористуванні, які повинні відбутися, але надає дані, на підставі яких можуть бути прийняті відповідні рішення. Для того щоб бути ефективним у цій ролі, висновок з оцінки, як правило, дає інформацію про дві (або більше) потенційні форми використання кожної ділянки землі, в тому числі його наслідки, корисні та несприятливі результати [189].

У 2002 році в рамках замовлення Світового банку американською організацією «Основа оцінки земель» було проаналізовано порівняльну характеристику семи світових стандартів оцінки:

- Міжнародні стандарти оцінки;
- Універсальні стандарти професійної оціночної практики;
- Стандарти королівського інституту сертифікованих оцінювачів;
- Європейські стандарти оцінки (ЕСО);
- Стандарти Австралійського інституту власності;
- Малайзійські стандарти оцінки;
- Сінгапурські стандарти оцінки [194].

Для ефективного порівняння українських стандартів оцінки зі світовими доцільно ознайомитися з характеристикою світових стандартів, які окремо виділяють у своїй структурі оцінку нерухомості сільськогосподарського призначення, а саме: Європейські стандарти оцінки й австралійсько-новозеландські (Стандарти Австралійського інституту власності).

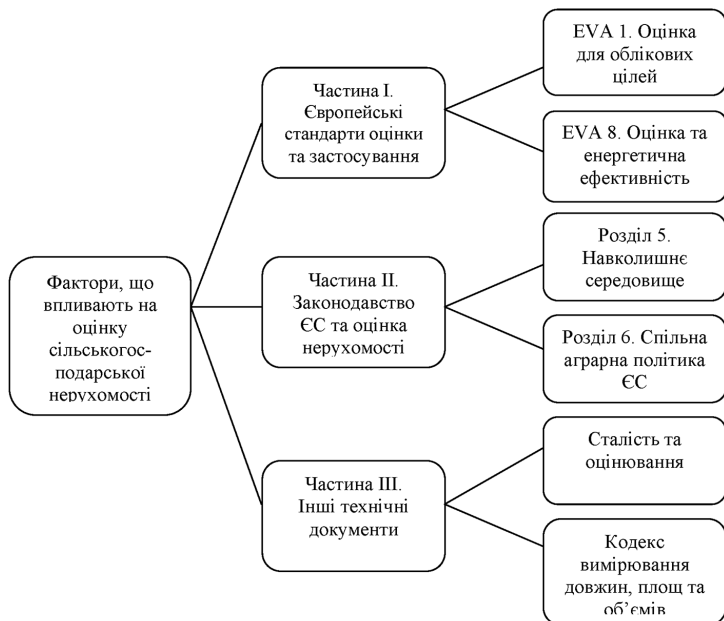
Варто зазначити, що відсутність виокремлення оцінки сільськогосподарського майна в інших світових стандартах зовсім не свідчить про їхню недоопрацьованість чи недосконалість. Навпаки, нерухомість сільськогосподарського призначення оцінюється на рівні з іншими видами нерухомості, але при цьому ретельно обираються база оцінки та методичні підходи до неї.

Європейські стандарти оцінки (рис. 2) у частині I розділу EVA 1 «Оцінка для облікових цілей» посиляються на Міжнародні облікові стандарти (МОС), які виділяють окремо сільськогосподарську нерухомість як таку, що має особливості оцінки в тому чи іншому вигляді. Хоча в стандарті МОС 41 «Сільське господарство» вказано, що більшість сільськогосподарських підприємств не потребують особливих вимог при оцінці сільськогосподарської нерухомості, тому можуть бути оцінені з використанням стандартів МОС 40 «Інвестиційна нерухомість» або МОС 16 «Нерухомість, заводи та обладнання» залежно від ситуації. Це стосується вирощування культур для виробництва продукції або перетворення в інші культури.

Якщо ж на ділянці вирощують однорічні культури (пшениця, картопля) або багаторічні насадження, то вони класифікуються як біологічні й оцінюються за справедливою вартістю. Ця вартість буде нижчою при продажу цих культур окремо від землі.

У стандарті МОС 41 зазначається, що оцінка ділянок із сільськогосподарськими культурами є складним завданням і високо оцінює різні методи оцінки подібних ситуацій, у тому числі таких, що ґрунтуються на доході або розподілі вартості від продажу землі з наявними сільськогосподарськими культурами. Також указано, що при неможливості визначити

справедливу вартість нерухомого майна рекомендується застосовувати базову вартість.



Джерело: розроблено автором на основі [195].

Рис. 2. Розділи Європейських стандартів оцінки, в яких зазначено особливості, що впливають на оцінку сільськогосподарського майна

Наступне, що впливає на оцінку сільськогосподарського майна – це стандарт EVA 8 «Оцінка нерухомості та енергетична ефективність», в якому зазначається, що деякі сільськогосподарські будівлі (нежилі приміщення з низьким енергетичним попитом, свиноферми, птахоферми) можуть потребувати «сертифікатів енергетичної ефективності». Такі сертифікати необхідні для нерухомості, що будується, продається чи орендується, а також для будівель публічного використання. Проте це не є встановленим стандартом і залишається на розгляд окремих європейських країн.

У розділі 5 «Навколишнє середовище» частини 2 вказано, що Директивою про нітрати 1991 року визначено способи боротьби із забрудненням води нітратами на сільськогосподарських територіях запровадженням «Доброї сільськогосподарської практики». Ці заходи також впливають на вартість земельних ділянок, визначених як «небезпечні» для водних ресурсів забрудненням нітратами.

Частина II ЄСО розділ 6 «Спільна аграрна політика» містить підтримку Спільною аграрною політикою (САП) ЄС фермерів, які виробляють передусім м'ясо-молочну продукцію і вирощують зернові культури, що, у свою чергу, підвищує вартість та орендну плату за землі, які використовуються для вказаної діяльності.

Крім того, в рамках САП виділяються кошти на розвиток сільських територій, територій, які зазнають антропогенного навантаження, агроекологічні схеми і заходи щодо посилення економіки сільських територій. Це, звичайно, впливає на оцінку земельних ділянок, які підпадають під вищезазначені категорії.

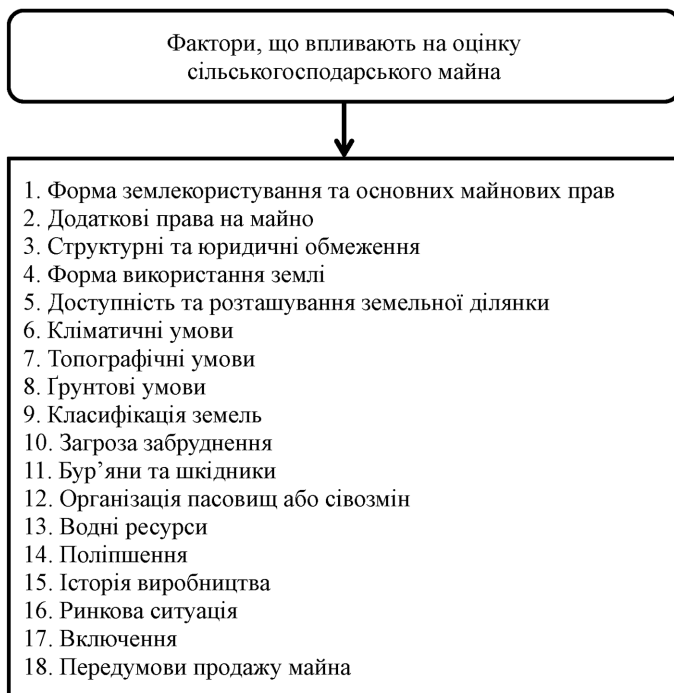
У частині III ЄСО в підрозділі «Сталість та оцінювання» вказано, що на даному етапі поширюється оцінка екосистем, яка визначає вартість тих чи інших природних ресурсів, до яких можна віднести і території для сільського господарства.

Однак оцінка екосистем відрізняється від стандартних економічних методів оцінки нерухомого майна і, як правило, базується на вигляді еколандшафту і припущеннях щодо вартості.

У підрозділі частини III «Кодекс вимірювання відстаней, площ та об'ємів» указано, що, крім усього, вартість земельної ділянки залежить від топографії, яка впливає на можливість використання останньої в тій чи іншій галузі виробництва [195].

Щодо стандартів, розроблених Австралійським інститутом власності, то варто зазначити, що в структурі документа присутні розділи, спільні для Австралії та Нової Зеландії, а також окремі для кожної з цих країн.

У частині VIII «Оціночні настанови» міститься окремий розділ, присвячений оцінці сільськогосподарського нерухомого майна, який є спільним для Австралії й Нової Зеландії. У ньому наводяться рекомендації щодо оцінки сільськогосподарської нерухомості. Вказано фактори, які впливають на визначення вартості сільськогосподарського майна (рис. 3).



Джерело: розроблено автором на основі [19].

Рис. 3. Фактори, визначені Австралійським інститутом власності, які впливають на оцінку сільськогосподарського майна

При дослідженні основного права на майно необхідно враховувати форму користування земельною ділянкою, а також брати до уваги те, що ділянка може бути надана у користування місцевим органом влади. В останньому випадку оцін-

ка повинна класифікуватися, відповідно, з урахуванням того, що таке право користування не має ніякої ринкової цінності.

Щодо додаткових прав на майно, то тут маються на увазі будь-які додаткові права на часткове користування земельною ділянкою, наприклад права на зрошення/осушення, розкопки, мінеральні ресурси тощо. Звичайно, права на мінеральні ресурси не включаються в оцінювання вартості землі, хіба що відома їхня точна або можлива наявність.

До структурних та юридичних обмежень, які також впливають на вартість земельної ділянки, відносять:

- заборону на поділ ділянки;
- заборону на будівництво житла;
- політику в галузі охорони ландшафтів та прибережних територій;
- лісові та інші запаси;
- шкідливі викиди;
- використання води;
- утилізацію стічних вод;
- можливу необхідність затвердження зміни сільськогосподарського використання в деяких юрисдикціях.

Стосовно ж форми використання землі вказано, що існуюча форма користування земельною ділянкою не завжди є найкращою та найефективнішою, і це потрібно врахувати при оцінці землі. Прикладами є: пасовища на землях, які більше підходять для заліснення; сухі пасовища на землях із доступом до води, що необхідна для зрошення при вирощуванні зернових культур; трансформація пасовищ в інтенсивніше сільське виробництво, наприклад садівництво.

Під доступністю та розташуванням земельної ділянки розуміється близькість її до соціальних послуг і транспортної інфраструктури, якщо розглядати сільськогосподарську землю як місце для проживання, ведення сільського господарства, або привабливість.

Оскільки Австралія та Нова Зеландія знаходяться в місці, де бувають різні довготривалі несприятливі кліматичні умови (зливи), які впливають на продуктивність сільськогоспо-

дарських земель, покупці здебільшого вважають за потрібне включати опис кліматичних умов у звіт про оцінку нерухомого майна.

Деякі види сільськогосподарського використання земель спричиняють загрозу забруднення територій, що потребує відповідного управління забрудненням або ж відновлення територій. До складових сільськогосподарської діяльності, які можуть породжувати загрозу забруднення довкілля, відносять: вівчарство, розведення великої рогатої худоби, скидання стічних вод, хімічні речовини, наявні в добривах, пестицидах, фунгіцидах тощо, резервуари для зберігання палива, сміттєзвалища, хвороби рослин і тварин. Оцінювач повинен брати до уваги вплив існуючих або можливих причин забруднення навколишніх територій та висвітлювати це у вартості нерухомості.

Велике значення також мають методи боротьби зі шкідниками і бур'янами. Наявність чи відсутність таких методів повинна бути обґрунтована природними умовами, що, у свою чергу, позначається на вартості сільськогосподарського майна.

Від форм організації пасовищ або сівозмін при вирощуванні сільськогосподарських культур великою мірою залежить визначення вартості сільськогосподарської нерухомості, оскільки вони безпосередньо впливають на продуктивність земель сільськогосподарського призначення.

Водні ресурси відіграють важливу роль у процесі здійснення сільськогосподарської діяльності. Якщо вода забезпечується власником земельної ділянки, то може вважатися приватною власністю. У такому разі це є значною перевагою при оцінці вартості нерухомості. Крім того, за необхідності забезпечення сільськогосподарської діяльності водою без наявних джерел водопостачання, необхідно укладати угоди щодо поставки води, а це також впливає на вартість сільськогосподарського майна.

Додана вартість поліпшень — також важливий чинник оцінки земель сільськогосподарського призначення. Як правило,

вартість власне землекористування є визначною при оцінці сільськогосподарського майна, проте оцінка поліпшень також може бути значною.

Вартість земельних поліпшень, однак, може обмежуватися ступенем економічної та функціональної застарілості. Оцінювачами має бути проведено ретельне дослідження впливу земельних поліпшень на сільськогосподарську діяльність.

Історія виробництва та обсяг попередньої продуктивності можуть значно допомогти у процесі оцінки сільськогосподарських земельних ділянок із погляду їхньої продуктивності, враховуючи те, що остання дуже часто залежить від кліматичних умов і форм управління сільськогосподарським виробництвом. При оцінці історії виробництва рекомендується брати до уваги наступне:

- порівняння середньої продуктивності протягом недавнього довгострокового періоду може свідчити про погіршення або поліпшення якості ґрунту чи форми управління господарством;
- значення середньої продуктивності можуть бути використані як форма прямого порівняння з передумовами продажу майна на основі продуктивності;
- життєвий цикл дерев і врожайності садів або інших інтенсивних сільськогосподарських робіт;
- стійкість поточного використання майна та потенціал для будь-якого альтернативного використання.

Взагалі більшість сільськогосподарської нерухомості оцінюється за порівнянням із передумовами продажу. Однак у деяких випадках минула та/або поточна ринкова ситуація може бути актуальною при визначенні ринкової вартості спеціалізованих сільськогосподарських підприємств. Наприклад, якщо за наявних ринкових умов птахоферма оцінюється на основі чистого доходу, то вартість висвітлюватиме цінність підприємства тільки у найближчому майбутньому. В такому разі ця оцінка не підходить для визначення вартості з метою іпотечного кредитування, тому має бути проведена за іншими підходами.

При оцінці сільськогосподарської нерухомості також можуть визначати вартість інших активів (включень). Наприклад біологічні активи (сільськогосподарські культури, тварини, деревина), види нерухомого майна типу обладнання, зрошувальні та дренажні системи, заводи, рухоме майно тощо. При оцінці активів для уникнення плутанини оцінювачам рекомендується дотримуватися такої класифікації:

- земельні ресурси;
- поліпшення (нерухоме майно);
- біологічні активи;
- рухоме майно.

Наявність вищезгаданих факторів, які можуть вплинути на визначення вартості сільськогосподарської нерухомості, може або не може бути відображена у вартості земельної ділянки.

Звичайно, аналіз передумов продажу сільськогосподарської нерухомості включає аналіз вартості 1 га землі, доданої вартості поліпшень і продуктивності [191].

Як стверджував професор Д. Россітер, економічна оцінка землі у світі швидше виняток, ніж правило, а світова спільнота оцінювачів не приймає її як необхідну складову матеріальної оцінки земель [200]. Причиною цього, по-перше, є те, що оцінка земель формувалася на основі ранніх класифікацій їхньої придатності, які в основному базувалися на фізичних чинниках. Більшість оцінок земель і тепер проводяться спеціалістами у сфері природних ресурсів, не включаючи економічних аспектів, таких як ґрунтознавство, агрономія чи сільське господарство.

По-друге, інституційні бар'єри також можуть мати місце. Наприклад, учені природних ресурсів та економісти можуть знаходитися в різних організаціях або у різних відділах однієї організації, маючи при цьому низьку мотивацію реалізації міждисциплінарних проєктів. Кожна дисципліна, як правило, ігнорує чи занадто спрощує методики іншої дисципліни замість того, щоб співпрацювати.

По-третє, на жаль, фактом є те, що більшість оцінок спря-

мовані на залучення фінансування для проєктів, а не на їхню реалізацію. Як наслідок – оцінка ніколи не проводиться на полі, тому оцінювач не може відповідати за результати своїх рекомендацій.

Д. Россітер зазначав, що основною перешкодою для економічної оцінки земель є складність одержання достовірних даних щодо показників виробництва та як на них впливають фізичні властивості землі. Цю складність можна подолати кількома шляхами.

По-перше, оскільки економічна оцінка земель – більше стратегічний, а не тактичний захід, її прогноз не обов'язково повинен бути надто точним. По-друге, аналіз впливу може бути застосований, щоб відобразити, наскільки неправильними мають бути дані, перш ніж вони матимуть будь-який вплив на результати оцінки. По-третє, кілька методик можна використовувати для оцінки врожайності та витрат на найкращих землях: сільськогосподарські обстеження, оцінки експертів, статистичне моделювання тощо. Коли кілька методик покажуть майже однаковий результат, можна вважати, що економічне передбачення достатньо точне для цілей економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Економічна оцінка земель не є дуже складною. Якщо приділяти належну увагу деталям, то вона може забезпечити точніший прогноз використання земель, ніж звичайна матеріальна оцінка.

Таким чином, економічна оцінка земель має велике значення для підтримки раціонального використання земель сільськогосподарського призначення [200].

Переходячи до оцінки сільськогосподарського майна в Україні, варто зосередити увагу на тому, що ринок земель сільськогосподарського призначення фактично закритий у зв'язку із дійсним мораторієм на купівлю-продаж таких земель.

Щодо визначення вартості земель сільськогосподарського призначення, то очевидно, що ринкову вартість оцінити на сьогодні неможливо. Але згідно з Постановою Кабінету

Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 року № 1440 у нашій державі, як і в більшості розвинених країн світу, можна визначити й неринкову вартість нерухомого майна. У пункті 20 цієї Постанови вказано, що неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначенні об'єкта оцінки, а також на вивченні впливу умов використання чи способу відчуження об'єкта оцінки [149]. Цей пункт прямо впливає на оцінку сільськогосподарської нерухомості.

Відповідно до пункту 51 згаданого стандарту оцінка нерухомості загалом проводиться у такій послідовності:

- 1) укладення договору на проведення оцінки;
- 2) ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання й опрацювання вихідних даних та іншої інформації, необхідної для здійснення оцінки;
- 3) ідентифікація об'єкта оцінки й пов'язаних із ним прав, аналіз можливих обмежень і застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- 4) вибір необхідних методичних підходів, методів і оціночних процедур, що найповніше відповідають меті оцінки й обраній базі, визначеним у договорі на здійснення оцінки, та їх застосування;
- 5) узгодження результатів оцінки, одержаних із використанням різних методичних підходів;
- 6) складання звіту про оцінку майна і висновку про вартість об'єкта оцінки на дату її проведення;
- 7) доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (в разі потреби) [149].

Зважаючи на те, що у вказаному стандарті не зазначаються ніякі особливості стосовно оцінки сільськогосподарського майна, можна зробити висновок, що головна відмінність його оцінки міститься в четвертому пункті послідовності проведення оцінки.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» № 1442 від 28.10.2004 року встановлюються особливості використання методичних підходів при визначенні вартості таких об'єктів, як: земельні ділянки (їхні частини), які не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їхні частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення [150]. Ці підходи можна застосовувати при оцінці сільськогосподарського майна.

Крім того, у пункті 24 Національного стандарту № 2 сказано, що для проведення оцінки земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські вгіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового врожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Витрати, які враховуються при визначенні рентного доходу, включають виробничі витрати і прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку [150].

Оскільки при здійсненні оцінки нерухомого майна можна використовувати як один, так і кілька методів визначення вартості, затратний підхід відповідно до пункту 6 згаданого стандарту, який доцільно застосовувати при оцінці нерухомого майна, ринок купівлі-продажу якого є обмеженим [150], є надзвичайно актуальним при оцінці сільськогосподарського майна за умови заборони на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

Враховуючи, що значна частина розпайованих земель в Україні здається в оренду, при їхній оцінці можна використовувати дохідний підхід або ж метод прямої капіталізації. Згідно з дохідним підходом, валовий дохід можна розраховувати, виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду. Відповідно до методу прямої капіталізації, валовий дохід прогнозується на основі аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди [150].

Українські національні стандарти оцінки нерухомості

значною мірою відповідають світовим стандартам оцінки. Зважаючи на особливості, які наявні на ринку сільськогосподарської нерухомості на сьогодні, а саме на заборону купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, варто було б розробити рекомендації щодо оцінки таких земель у рамках існуючих стандартів. Але при цьому в Україні питання методології оцінки регулюється не тільки вищезазначеними стандартами, але й методикою експертної грошової оцінки. Для узгодження зі світовими стандартами у майбутньому необхідно відійти від регулювання оцінки на рівні методик, натомість ширше запровадити використання національних стандартів, як це прийнято в розвинених країнах.

Інша проблема – це те, що у нашій державі найпоширенішим видом оцінки є нормативна грошова оцінка, яка не вкладається в світові стандарти, оскільки базується на визначених нормативах, які дуже застарілі.

Крім того, нормативна грошова оцінка є, по суті, формою масового застосування методичного підходу до оцінки нерухомості, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу. Більше того, це єдиний метод оцінки нерухомості, який використовується в Україні, що становить реальну проблему з погляду адекватності визначення вартості нерухомого майна.

Враховуючи те, що у нашій державі тепер найбільш застосовувана нормативна та експертна грошова оцінка земель, очевидним є той факт, що економічна оцінка як основа грошової оцінки потребує якнайшвидшого вдосконалення та повторного проведення. Це є логічним кроком, оскільки будь-яка оцінка втрачає свою актуальність і корисність із часом, тобто вона має проводитися на конкретну дату та за точних умов використання земель.

Крім того, грошова оцінка зосереджується на визначенні вартості земельної ділянки на певний момент, що дає лише інформацію про ефективність поточного використання земель сільськогосподарського призначення. З іншого боку, економічна оцінка спрямована на визначення вартості землі з

погляду одержання потенційного рентного або чистого операційного доходу.

Також для власників земельних часток (паїв), які здають свої наділи в оренду, економічна оцінка землі – це можливість одержувати справедливую орендну плату за користування їхньою землею, оскільки на сьогодні склалася ситуація, коли агробізнес, який орендує більшість свого земельного фонду, присвоює близько 80 % земельної ренти, а власнику землі припадає лише 14 % (див. п.2.2). Очевидно, що проведення економічної оцінки необхідне при довгострокових стратегіях сталого розвитку сільськогосподарського виробництва та додержанні відповідних умов.

1.5. Перспективи вдосконалення та використання економічної оцінки земель при регулюванні земельних відносин і управлінні природокористуванням

Міжнародні дослідження у сфері економічної оцінки земель почалися з публікацій ФАО щодо оцінки земель у 1976 році. На той час вона виконувала роль економіко-соціального аналізу, який мав проводитися в другу фазу оцінки (після матеріальної оцінки) або ж паралельно з нею.

Згідно з публікаціями ФАО, у дослідженнях економіко-соціального аналізу виконувався тільки в узагальненому вигляді. Він, наприклад, може охоплювати:

- інвентаризацію або аналіз цілей урядових проєктів розвитку;
- наявні макроекономічні інструменти і макроекономічні дані;
- загальну інформацію про актуальні економічні показники сільських територій і сільського господарства, в тому числі останні тенденції;
- опис технічної та інституційної інфраструктури;
- доступну інформацію про населення і його нинішні та майбутні зміни;
- соціологічну інформацію, зокрема про систему землекористування, трудовий потенціал, рівень освіти тощо.

Стримуючі аспекти, виявлені на певному етапі, можуть включати, наприклад:

- сезонний дефіцит робочої сили;
- несприятливі умови володіння чи поганий доступ до ринків і послуг.

Оцінюються ринкові перспективи матеріальних благ і порівняльні переваги району дослідження над іншими регіонами щодо цих благ. Значна частина інформації, ймовірно, надходить від обговорення з фермерами, торговцями і посадовими особами, а також з публікацій уряду, міжнародних та інших установ з питань розвитку.

У кількісних же дослідженнях економічний аналіз відіграє важливу роль, хоча його характер варіюється залежно від типу використання землі та детальності виконання.

Економічний аналіз часто розглядається у рамках із техніко-економічним обґрунтуванням і метою проєкту. В проєктах щодо розвитку земель економічна доцільність пропозицій розвитку оцінюється за двома напрямками: за ставленням до користувачів земельних ділянок і до країни в цілому.

У першому з них аналіз пов'язаний з економічною спроможністю фермерів, фірм або місцевих урядів – чи будуть запропоновані види використання окупатися з погляду користувачів землі.

Друга форма аналізу досліджує, чи приносить користь запропоноване використання суспільству, народу країни загалом. Це часто розглядається при аналізуванні соціальних витрат і доходів, у якому витрати та ціни коригуються таким чином, щоб відобразити справжній дефіцит ресурсів (можливостей) для спільноти. Процедура економічної оцінки забезпечує значну частину даних, необхідних для кількісної класифікації придатності земель [189].

Узагальнюючи міжнародну позицію, можна стверджувати, що *економічна оцінка* – це визначення цінності землі сільськогосподарського призначення, що базується на капіталізації диференціального рентного доходу.

В Україні, згідно із Законом «Про оцінку земель» від

11.12.2003 року № 1378-IV, нині існують чотири види оцінки:

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок;
- економічна оцінка земель;
- експертна грошова оцінка земельних ділянок;
- бонітування ґрунтів [57].

Останніми роками багато українських учених у прагненні вдосконалити методи оцінки землі та нерухомості провели ряд досліджень і внесли пропозиції щодо змін в існуючі види оцінок земель сільськогосподарського призначення.

У 2009 році Д.С. Добряк та А.Г. Мартин у своїх роботах проаналізували передумови здійснення нової економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення та сформулювали методичні засади економічної оцінки сільськогосподарських угідь у ринкових умовах [44]. Вони внесли пропозицію щодо прийняття агровиробничої групи ґрунтів (згідно з «Номенклатурним списком агровиробничих груп ґрунтів Української РСР») обліковою одиницею економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Також було запропоновано в розрахунках зробити основними вибіркові методи статистичних досліджень, які передбачають використання однофакторних типових вибірок за переважними агрогрупами ґрунтів, структурних вибірок залежно від строкатості ґрунтового покриття земель, що оцінюються методом кореляційного й регресійного аналізу, математичного моделювання, фактичних і дослідних даних про врожайність сільськогосподарських культур.

Метод типових однофакторних вибірок застосовується за наявності в природно-сільськогосподарському районі значної кількості сільгоспдприємств (понад 10) з однією оціночною агровиробничою групою ґрунтів, близьких за своїми властивостями, що становлять не менше 75 % оцінюваної площі [44].

Метод структурних вибірок передбачає визначення оціночних показників на основі розв'язання системи лінійних рівнянь множинної регресії або економіко-математичної

моделі за укрупненими групами ґрунтів з подальшою диференціацією одержаних показників за окремими агровиробничими групами ґрунтів. Таких груп повинно бути не більше п'яти. При цьому кількість сільгосппідприємств у природно-сільськогосподарському районі має бути 20–25, що зумовлено вимогами економіко-статистичного аналізу вибірки. У структурну вибірку залучаються сільгосппідприємства з однорідною спеціалізацією, однаковим рівнем забезпеченості фондами і трудовими ресурсами, виробничими затратами тощо. Коливання за цими показниками не повинно перевищувати вибірккову середню за сукупністю відповідного показника більш як на 20–25 % при відносній похибці останньої 5–7 % [44].

Дані про фактичну врожайність сільськогосподарських культур у природно-сільськогосподарському районі використовуються за наявності достовірних і достатніх для нормального розподілу статистичних даних про врожайність на переважних оцінюваних агрогрупах ґрунтів за 5–7 років або даних польових дослідів про врожайність культур на відповідних агровиробничих групах ґрунтів. Показники врожайності сільськогосподарських культур розраховуються за укрупненими групами ґрунтів у природно-сільськогосподарському районі. Урожайність агровиробничих груп ґрунтів у складі укрупнених груп ґрунтів диференціюється пропорційно до балів бонітету. Для малопоширених за площею агровиробничих груп ґрунтів, що становлять менше 1 % загальної площі вгіддя, можуть використовуватися показники нормативної врожайності сільськогосподарських культур [44].

Виробничі витрати на 1 га вгіддя (В) мають визначатися, виходячи із середньобагаторічної по природно-сільськогосподарському району виробничої собівартості одиниці сільськогосподарської продукції та врожайності сільськогосподарської культури. Виробничі витрати за період спостереження приводяться на дату оцінки з урахуванням індексів цін реалізації сільськогосподарської продукції. Вартість урожаю з 1 га посівів сільськогосподарської культури (ВІІ) по

кожній агрогрупі ґрунтів визначається за порівняльною ціною 1 ц сільськогосподарської продукції (середні реалізаційні ціни на сільськогосподарську продукцію по Україні на дату оцінки за даними Держкомстату України). Коефіцієнт норми рентабельності виробництва для розрахунків диференціального рентного доходу ($K_{\text{нр}}$) доцільно приймати на рівні ставок рефінансування Національного банку України [44].

Одержані основні показники оцінки земель по агрогрупах ґрунтів зрівноважуються відносно відповідних середніх по природно-сільськогосподарському району й зводяться в оціночні шкали. Останні складаються по кожному природно-сільськогосподарському району за основними сільськогосподарськими культурами та природними кормовими вгідами, у тому числі на зрошуваних та осушуваних землях. Оціночні шкали відображаються в абсолютних величинах (ц/га, грн/га) і відносних показниках (балах). За 100 балів приймається найвище значення оціночного показника [44].

Аналіз використання земельних ресурсів

Рівень використання земельних ресурсів визначають відношенням до відповідної за якістю площі земельних угідь результативних показників виробничої діяльності, наприклад вартості валової продукції сільського господарства у відповідних цінах (чи інших одиницях), валового доходу, прибутку, врожайності сільськогосподарських культур та ін.

Якщо результативні показники обчислені на 1 га земельної площі, то при аналізі їх можна ділити безпосередньо на показник оцінки земель за вартістю валової продукції в балах чи кадастрових гектарах [154].

Аналіз використання основних виробничих фондів

Функціонування основних виробничих фондів у сільському господарстві пов'язано з використанням різних за якістю земель. Тому на показниках економічної ефективності їх використання, зокрема валової продукції з розрахунку на 1 крб чи 100 крб вартості основних фондів (фондовіддача), позначається вплив якості земель. Для порівняння цих результатів по господарствах чи їхніх підрозділах необхідно враховувати економічну оцінку земель.

За допомогою показника оцінки земель (коефіцієнта ваги диференціального доходу у валовій продукції) обчислюють абсолютну величину додаткового продукту множення цього коефіцієнта на показник валової продукції й віднімають одержаний результат від вартості валової продукції. Частина валової продукції, що залишилася, за винятком додаткового продукту, належить до вартості основних фондів сільськогосподарського призначення, виражаючи, таким чином, показник ефективності використання основних виробничих фондів, який не містить продукції, одержаної за рахунок якості земель [154].

Аналіз використання трудових ресурсів

Серед факторів, що визначають рівень використання робочої сили через результативний економічний показник, яким є продуктивність праці у сільському господарстві, важливу роль відіграє родючість земель. Затративши одну й ту ж саму кількість праці, на родючих землях одержують значно більше продукції, ніж на менш родючих. Безумовно, на продуктивність праці великою мірою впливають також інші фактори, такі як фондозабезпеченість, фондоозброєність праці, застосування добрив і хімічних засобів захисту рослин, удосконалення системи оплати праці та управління виробництвом. Проте всі вони тісно пов'язані з головним фактором – родючістю земель, яка відображається в показниках їхньої економічної оцінки. Для одержання показників продуктивності праці, що будуть порівнюваними за об'єктами порівняння, необхідно від вартості валової продукції, яка повинна належати до кількості середньорічних робітників, зайнятих у сільському господарстві, чи відпрацьованих людино-годин відняти додатковий продукт, одержаний за рахунок якості земель, а частину валової продукції, що залишилася, поділити на кількість середньорічних робітників або людино-годин [154].

Комплексна оцінка результатів виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств та їхніх підрозділів

Визначивши ефективність використання земельних, трудових, енергетичних ресурсів і основних виробничих фондів,

можна зробити загальний висновок, тобто провести комплексну оцінку результатів виробничої діяльності підприємств, об'єднань та інших формувань агропромислового комплексу. Для цього результативні показники, які характеризують рівень використання вищезгаданих ресурсів, прирівнюють до середньорайонного показника, прийнятого за 1 або 100 балів. Потім для кожного об'єкта підсумовують бали за всіма економічними показниками, взятими для аналізу. Більша сума балів і визначає пріоритетні місця серед об'єктів, що порівнюються [154]. Тобто використання результатів економічної оцінки може бути важливим і, головне, легшим для її проведення. Щодо масової оцінки, яка поширена у світі, то вона спрямована, насамперед, на визначення ринкової вартості великого масиву однотипного нерухомого майна і не спеціалізується на землях сільськогосподарського призначення.

Варто наголосити, що згідно з Національними стандартами № 1 і № 2 в Україні методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки наближені до світових стандартів з оцінки нерухомості (Європейські оціночні стандарти, Міжнародні оціночні стандарти тощо) й за своєю суттю передбачають визначення ринкової вартості земельних ділянок. Тому значна кількість видів оцінки, які існують нині в Україні, є недоцільними, оскільки:

а) підходи до економічної оцінки сільськогосподарських угідь застарілі, бо останній тур її був проведений у 1988 році й ґрунтувався на даних бонітування, здійсненого раніше. Це є причиною неактуальності показників при визначенні вартості земельних ділянок;

б) нормативна грошова оцінка базується на показниках економічної оцінки 1988 року і має у своїй методиці нормативні показники, встановлені законодавством, а не ринковими умовами, що вже свідчить про недостовірність даних.

Таким чином, крім того, що види оцінки в Україні визначають різну вартість земельної ділянки, більшість із них є сучасно необґрунтованими, а це може призводити до неточних даних при веденні моніторингу та ринку земель.

Слід також наголосити, що відповідно до міжнародних стандартів будь-яка оцінка проводиться на визначену дату при певному рівні розвитку й використання земельних ресурсів і технологій. Отже, оцінка не є постійною, вона дискретна. Можна стверджувати, що вона представляє собою зріз на певну дату, який характеризує ефект використання землі як ресурсу на певний момент. Чим далі від цього моменту, тим більше оцінка втрачає свою достовірність.

Так само з часом земельна рента змінюється з удосконаленням ведення сільського господарства. Для підтвердження цього було проаналізовано зміни рентабельності галузі рослинництва за період незалежності України (рис. 4).



*Джерело: розроблено автором на основі даних
Державної служби статистики.*

Рис. 4. *Хронологія зміни рентабельності виробництва продукції рослинництва за часів незалежності України*

Враховуючи вищезазначене, важливим питанням є визначення періоду, протягом якого оцінка має бути проведена повторно. Виходячи з аналізу зміни рентабельності рослинництва, було виділено п'ять періодів тривалістю від чотирьох до шести років. Це дає змогу стверджувати, що оптимальний строк, після якого економічна оцінка повинна бути здійснена

повторно, становить саме п'ять років, а не сім, як зафіксовано в чинному законодавстві України.

Як зазначалося раніше, відповідно до Закону України «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур [57]. Водночас нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, що є одним із методичних підходів до проведення експертної грошової оцінки.

Таким чином, відповідно до оціночного законодавства України, нормативна грошова оцінка за своєю суттю є нічим іншим як спрощеною формою експертної грошової оцінки, проведеної за методом капіталізації рентного доходу. Хоча при цьому деякі показники (термін капіталізації, коефіцієнт норми рентабельності) вказані як нормативні й установлені на визначеному рівні, що найчастіше не може відображати актуальну картину ведення сільського господарства на певний момент часу.

У зв'язку із зазначеним важливими у вдосконаленні оціночної системи земель сільськогосподарського призначення були б:

а) відміна застосування нормативних показників, які використовуються для визначення вартості земель (термін капіталізації, коефіцієнт норми прибутковості), а також при оцінці ефективності використання земель сільськогосподарського призначення;

б) перетворення нормативної грошової та економічної оцінки на єдину оцінку, яка базувалася б на актуальних і ринкових даних ведення сільського господарства;

в) удосконалення економічної оцінки сільськогосподарських угідь шляхом урахування сучасних ринкових показників при визначенні вартості продукції, окупності витрат та диференціального рентного доходу.

1.6. Методика досліджень

Економічна оцінка земель – надзвичайно важлива складова при формуванні ринку земель, в тому числі сільськогосподарського призначення, тому що вона є основою для подальших економічних розрахунків.

Дослідження результатів, закономірностей та особливостей проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення дає змогу визначити необхідність і актуальність оцінки земель у сучасних умовах, оскільки нині активно ведуться розмови щодо відкриття ринку таких земель.

Представлена робота містить загальні складові: вибір теми, обґрунтування її актуальності, формулювання мети і завдань дослідження, висування гіпотези і складання дослідної програми. Далі нагромаджуються факти, тобто збираються, аналізуються та теоретично узагальнюються економіко-статистичні дані, обґрунтовуються сучасні методики оцінки земель.

Вибір методики був зумовлений поставленими завданнями та метою дослідження, його значенням і практичним застосуванням, застарілістю даних з економічної оцінки земель та необхідністю, передусім, виконання вимог чинного законодавства України.

Метод дослідження має дві взаємозв'язані сторони: формально-логічну і змістовно-тематичну. Формально-логічна сторона включає способи й прийоми організації та проведення дослідження, збирання й опрацювання матеріалів з обраної теми. Змістовно-тематична суть методу полягає у необхідності теоретичного узагальнення з урахуванням законів і правил пізнання явищ природи та суспільного розвитку. В процесі дослідження використано такі наукові методи:

- *історичний* – проаналізовано розвиток земельних відносин і землекористування за певний історичний період; виявлено тенденції функціональних змін у сфері управління землями сільськогосподарського призначення, в тому числі щодо економічної оцінки земель та нерухомого майна;

- *монографічний* – застосовано формування методики еко-

номічної оцінки земель при опрацюванні наукових робіт, статистичних збірників, енциклопедій із питань закономірностей формування, розвитку і ведення сільського господарства, розробці теоретичних положень. Цей метод дослідження використано при аналізі окремих фактів і явищ усієї їхньої сукупності, які є типовими для об'єктів, що вивчаються;

- *статистичний, економічного аналізу і синтезу, розрахунково-аналітичний* – застосовано при дослідженні еколого-економічного та організаційно-правового впливу використання земель сільськогосподарського призначення на відносини у земельній сфері. Він дав змогу розділити предмет дослідження на окремі частини і поєднати складові земельних відносин в єдине ціле. Для економічного аналізу використано діалектичний метод пізнання – окремі явища розглянуто з урахуванням взаємозалежностей і взаємозв'язків, застосовано системний підхід до вивчення об'єктів аналізу. Здійснено деталізацію явищ, процесів, їх систематизацію й синтез. Завдяки синтезу вдалося відокремити з великої кількості факторів типові від випадкових, виділити основні, найголовніші для результатів дослідження;

- *індукції та дедукції* – зроблено висновки за схемами «від часткового до загального» (від причин до наслідків) і «від загального до конкретного» (від результатів до причин);

- ряд питань обумовлення конкретних положень методики економічної оцінки земель досліджено на основі *абстрактно-логічного методу*, який поєднує використання таких засобів, як висування гіпотези, індукцію, дедукцію, аналогію, зіставлення.

Будь-яка пізнавальна мета досягається за допомогою відповідного засобу чи методу. При цьому метод розглядається як спосіб, прийом або система прийомів для досягнення мети й виконання певного завдання і як спосіб пізнання дійсності при дослідженні конкретних зв'язків, відносин та закономірностей.

У роботі висвітлено принципи й наукові аспекти економічної оцінки земель, серед яких значну увагу приділено сучас-

ним основоположним принципам, таким як продуктивність сільськогосподарських культур та їхня вартість, платність при використанні земель у процесі економічного обороту, економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель. Дослідження проведено за часовою схемою: «минуле – сучасне – майбутнє». Щоб зрозуміти суть явища, необхідно вивчити його історію, без цього неможливо сформулювати об'єктивні висновки і пропозиції.

Робота має комплексний зміст, оскільки охоплює переважно всі аспекти використання земель сільськогосподарського призначення, дає всебічну оцінку їхнього розвитку із застосуванням різноманітних пізнавальних методів, прийомів, єдиної методологічної та організаційної бази дослідження. Використання сукупності методів сприяло пошуку можливих варіантів виходу на новий етап земельної реформи. Комплексне застосування методів є запорукою формування достовірних висновків і пропозицій за результатами дослідження.

Загалом методика економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення ґрунтується на поєднаному використанні методів пізнання, дослідження і практичного виконання дій управлінського, правового, адміністративного, організаційного, соціального, економічного та екологічного змісту. Вони спрямовані на досягнення кінцевої мети – формування сталого використання й охорони земель сільськогосподарського призначення в умовах вільного ринку земель. В основу методології покладено вчення про діалектичний метод дослідження, який передбачає розгляд явищ упродовж їхнього розвитку, виходячи з об'єктивних законів природи, суспільства і пізнання.

Статистико-економічний метод застосовано при дослідженні сукупності прийомів для всебічного висвітлення характеристик розвитку загальносуспільних явищ через цифрові дані. За його допомогою вивчено масові явища й процеси з початку земельної реформи. Він включає: спостереження, економічне групування з використанням аналітичних і узагальнюючих даних (відносні величини, середні, показники варіації та ін.), статистико-економічний аналіз.

Монографічний метод застосовано при вивченні окремих типових явищ і передового досвіду науки в сфері земельних відносин. У ньому поєднано моніторинг суб'єктів земельних відносин, аналіз раціонально збалансованого використання сільськогосподарських земель.

Діалектичний метод пізнання явищ, законів, процесів природи та суспільства дає змогу досліджувати, аналізувати і прогнозувати шляхи ефективного використання сільськогосподарських земель в умовах реформування їхнього ринку за сучасними принципами системного підходу.

Різноманітність підходів до складових економічної оцінки земель, виявлення регіональних особливостей, установлення закономірностей розвитку земельної реформи зумовила широке використання у цій роботі статистичних методів дослідження, а саме: зведення й групування, кореляційно-регресійний аналіз, табличний і графічний методи, що дало можливість досягти реальних результатів.

Вибір того чи іншого методу або їхньої сукупності здійснено залежно від змісту аналізованої проблеми, її висвітлення в науковій літературі та наявної інформації. Отже, методична сторона дослідження полягала у забезпеченні достовірності, новизни і практичному використанні одержаних результатів.

Методологія дослідження стану й завдань економічної оцінки сільськогосподарських земель визначає, що предметом дослідження є землі сільськогосподарського призначення та оцінка їхньої значущості в процесі ведення сільського господарства, сучасний стан розвитку ринку останніх і його особливості, раціональне використання таких земель й умови сучасного їхнього ринку на нинішньому етапі.

При застосуванні методів дослідження ставилися такі головні завдання:

- огляд і аналіз літератури з теми дослідження;
- аналіз законодавчої бази та інформації про сучасний стан і методiku економічної оцінки земель;
- вивчення зарубіжного досвіду проведення оцінки земель та нерухомості сільськогосподарського призначення;

- пізнання процесів управління земельними ресурсами, виходячи із сутності, принципів і методів регулювання земельних відносин на теперішньому етапі розвитку суспільства;
- обґрунтування економічно виважених рішень щодо формування сучасної методики економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- удосконалення умов для впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНИЙ МЕХАНІЗМ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІННОСТІ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РОЗ- ВИНЕНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.1. Вплив земельної реформи та формування багатокладного земельного ладу на цінність земельних ресурсів

Земельна реформа в Україні відігравала важливу роль у розвитку земельних відносин. Передбачаючи забезпечити земельними ділянками громадян, які працювали у колективних сільгоспідприємствах і не мали власних наділів, земельна реформа проявляла і побічну дію – парцеляцію земель. Подрібнення земельних ділянок сільськогосподарського призначення разом із мораторієм на купівлю-продаж останніх великою мірою позначається на розвитку аграрного сектора економіки України.

Дослідженням земельної реформи, її причин, принципів та наслідків займалися такі вчені, як П.Т. Богіра, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, О.О. Мельник, М.С. Саблук та інші.

У 2005 році за редакцією П.І. Гайдуцького у співавторстві з П.Т. Саблуком та іншими науковцями видано книгу «Аграрна реформа в Україні», в якій узагальнено результати теоретико-методологічного дослідження історії аграрного реформування у нашій державі та постсоціалістичних країнах Європи. Встановлено причини та наслідки аграрної кризи, охарактеризовано специфічні умови реформування сільськогосподарської галузі в Україні. Визначено сутність і необхідність проведення земельної та аграрної реформ [7].

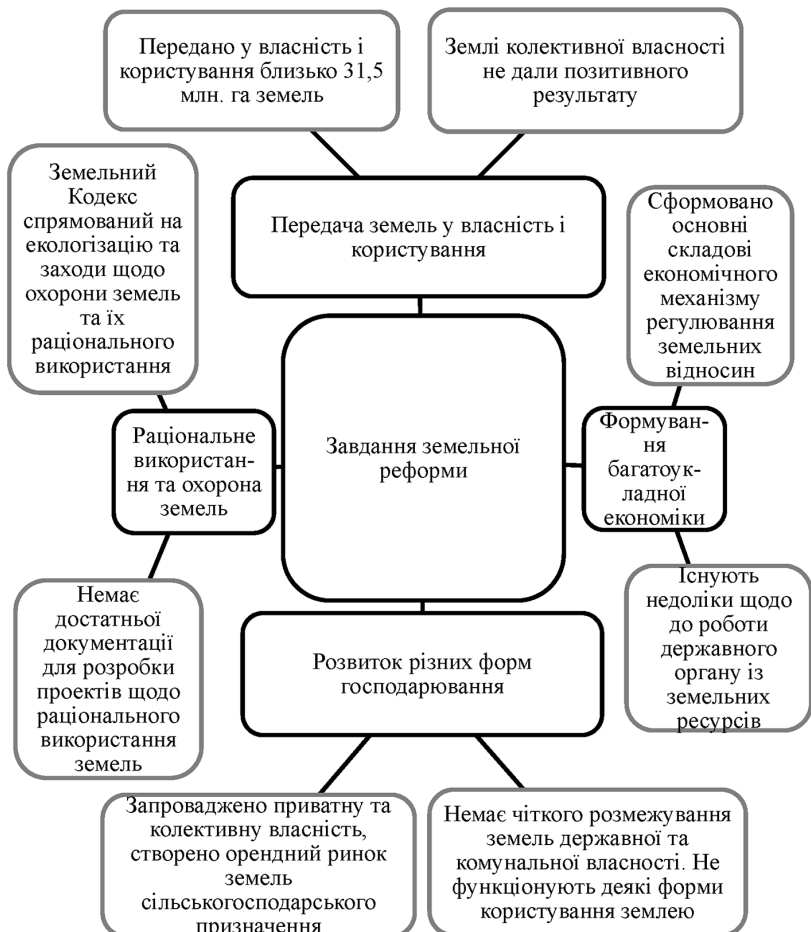
М.С. Богіра досліджував вплив земельної реформи на сучасний стан довкілля в нашій країні, зробивши висновок про те, що основним принципом державної земельної політики повинна бути абсолютна заінтересованість держави у створенні умов для максимально ефективного використання кожного клаптика землі, в чийй би власності вона не перебувала б. А одним із підходів до розв'язання цієї проблеми автор вважає консолідацію земель [12].

О.О. Мельник аналізував земельну реформу за допомогою історичного огляду і констатував, що її кінцевим результатом, зважаючи на перехід до ринкової економіки, мали б бути паювання та передача землі селянам у приватну власність, заснування на цій основі господарств ринкового типу, запровадження повноцінного ринку землі. Можливо, у такому разі вдалося б уникнути значних економічних і психологічних утрат. Проміжні етапи (передача землі в колективну власність, видача земельних сертифікатів) лише сповільнили реформу, численні законодавчі та нормативні акти заплутали її суть і спричинили багато порушень у сфері земельних відносин [63].

За вже існуючих досліджень все ще не вистачає актуального й конкретного вивчення впливу всіх проведених етапів земельної реформи на сучасний стан земельних відносин в Україні з виділенням кожного важливого кроку.

Як уже згадувалося, Верховною Радою Української РСР 18 грудня 1990 року було прийнято Постанову «Про земельну реформу» № 563-ХІІ, в якій зазначається, що земельна реформа є складовою економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завдання цієї реформи – перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям із метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель [146].

На рисунку 5 показано головні завдання земельної реформи згідно із Постановою «Про земельну реформу». Для виконання кожного з них були зроблені певні правові, інституційні та земельно-кадастрові кроки. Варто зазначити, що деякі із завдань виконані не до кінця, а ті, які були здійснені, мали непередбачувані негативні наслідки для розвитку аграрного сектора економіки в умовах, що виникли після розпаду Радянського Союзу в період перехідної економіки.



Джерело: розроблено автором на основі [146].

Рис. 5. Головні завдання земельної реформи в Україні

Передача земель у власність і користування упродовж земельної реформи має один із найвищих показників завершеності, про що свідчать зміни в розподілі земельного фонду за формами власності (табл. 2.1.1). Станом на 2014 рік у рамках земельної реформи приватизовано більш як 31,4 млн гектарів, що становить понад половину території України.

Таблиця 2.1.1

**Зміни у структурі земельного фонду
за формами власності**

Рік	Площа земель за формами власності, тис. га:			
	державна	приватна	колективна	комунальна
1990	60 354,8	–	–	–
1996	36 310,5	1925,4	21 118,9	–
2001	30 166,5	29 109,2	1079,1	–
2006	29 595,6	30 642,1	117,1	–
2009	29 357,8	30 920,1	76,9	–
2014	28 877,3	31 400,5	55,8	21,2

Джерело: [152].

Щодо недоліків у процесі перерозподілу земель, то передача їх у колективну власність протягом 1992–1996 років не стала фактором підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва в Україні. Кризові явища в аграрному секторі економіки продовжувалися. Так, у 1990 році зі збитками господарювання завершило 51 колективне сільськогосподарське підприємство, у 1992 (сприятливому за погодними умовами) – 82, 1993 – 103, 1994 – 726, 1995 – 3734, а в 1996 році – 8501 сільгосппідприємство з 12403, тобто майже 70 % були збитковими [152]. Тому наступним кроком для виконання вказаного завдання земельної реформи був Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року, яким встановлювалося, що кожному членові підприємства, кооперативу чи товариства мав бути виданий сертифікат на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі. Право на земельну частку (пай) міг бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави (рис. 6) [173].



Джерело: розроблено автором.

Рис. 6. *Заходи щодо передачі земель у власність і користування в рамках земельної реформи*

На рисунку 7 відображено заходи, здійснені для розвитку різних форм господарювання, що дало змогу на рівні з державними сільськогосподарськими підприємствами функціонувати приватним, а також фізичним особам на землях для особистого селянського господарства. Але ця мета земельної реформи досягалася переважно одним напрямом, а також мала й інші недоліки.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 7. *Заходи щодо розвитку різних форм господарювання в рамках земельної реформи*

До 1 січня 2013 року (набрання чинності Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV) суперфіцій та емфітевзис практично не застосовувалися як форми землекористування через відсутність належного організаційно-правового механізму здійснення державної реєстрації таких прав [53]. У нинішній час указані форми користування землею поступово набувають популярності завдяки їхній гнучкості та незарегульованості й можливості здійснювати відчуження права користування землею [152].

Після прийняття Закону України «Про оренду землі» від

26.10.1998 року № 161-XIV став можливим розвиток орендної форми господарювання. Тим паче, після запровадження мораторію на продаж земельних часток (паїв) сільськогосподарські підприємства у нашій державі ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному землекористуванні становить понад 92 %. У попередні роки договори оренди в основному укладалися з тими господарствами, де одержано земельні паї. Проте нині ця тенденція змінилася. Станом на 01.01.2015 року близько 52 % договорів оренди в Україні було укладено з іншими суб'єктами господарювання, які створюються у результаті ринкових трансформацій.

Терміни договорів оренди різні, але переважно вони укладаються на 6 – 10 років, тобто домінує середньострокова оренда (до 46 %). Зростає частка довгострокової оренди – понад десять років (15 %). Поступово зменшується кількість договорів, укладених строком до п'яти років. Майже не залишилося договорів оренди, укладених строком на 1–3 роки (3 %) (табл. 2.1.2.).

Таблиця 2.1.2

Укладення договорів оренди за строком їхньої дії, %

Показники	Станом на 1 січня відповідного року		
	2001	2010	2015
На 1–3 роки	45,7	10,0	3,1
На 4–5 років	41,2	49,0	35,5
На 6–10 років	11,3	30,6	46,4
На понад 10 років	1,8	10,4	15,0

Джерело: [152].

Ще одним недоліком є сучасна модель управління землями державної й комунальної власності, за якої існує значна кількість суб'єктів, що реалізують повноваження власника. Зокрема, розпорядниками земель державної власності є Кабінет Міністрів України, Рада міністрів АР Крим, обласні та районні державні адміністрації, Держгеокадастр і його територіальні органи, Фонд державного майна України та його регіональні відділення, Київська й Севастопольська міські державні адміністрації [152].

Щодо здійснення наступної мети земельної реформи, а саме формування багатуокладної економіки, то в цьому напрямку було впроваджено низку економічних механізмів для регулювання та розвитку земельних відносин в умовах переходу від державної до колективної та приватної власності.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 8. *Заходи щодо формування багатуокладної економіки в рамках земельної реформи*

Рисунок 8 ілюструє деякі організаційні кроки, а також складові економічного механізму розвитку земельних відносин під час проведення земельної реформи.

Варто зазначити, що при утворенні Державного комітету України по земельних ресурсах не передбачалася його постійна реструктуризація та перейменування, які мали місце протягом усього періоду земельної реформи.

Державний комітет України по земельних ресурсах безпосередньо підпорядковувався Кабінету Міністрів України з 1991 по 2000 рік. Метою Комітету було своєчасне забезпечення організації виконання основних земельно-реформених робіт: визначення меж місцевих рад і населених пунктів протягом 1991–1993 років, передача земель у колективну власність із видачею державних актів у 1992–1994 роках, паювання земель і видача сертифікатів громадянам із 1996 по 1999 рік.

Пізніше, відповідно до Указу Президента України від 6 січня 1996 року, було створено єдину систему державних органів земельних ресурсів, яка утримується за рахунок коштів Державного бюджету України, затверджено Типові положення про обласне, Київське й Севастопольське міські, районні відділи, міські (міст обласного та районного підпорядкування) управління (відділи) земельних ресурсів.

Згідно з Положенням, затвердженим Указом Президента України від 13 травня 1996 року, Держкомзем реалізує державну політику в галузі земельних відносин, проводить земельну реформу, здійснює державне управління земельними ресурсами. Незважаючи на те, що його функції суттєво не змінювалися, а земельна реформа продовжується, спрямування і координація діяльності Комітету передавалася від Кабінету Міністрів України Міністру екології і природних ресурсів, Міністру аграрної політики, а Державний комітет перетворювався у Державне агентство.

Нині центральний орган виконавчої влади, який до січня 2015 року був Державним агентством земельних ресурсів, називається Державною службою з питань геодезії, картогра-

фії і кадастру. Загальновідомо, що ні геодезія, ні картографія, ні кадастр до реалізації державної земельної політики та проведення земельної реформи не мали раніше ніякого стосунку. Тепер ці питання координує за рішенням Кабінету Міністрів України Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, хоча за законом ці повноваження виконує Міністерство аграрної політики та продовольства України. Земельні підрозділи відсутні і в структурах місцевих рад (крім окремих міст обласного значення) [152].

На сьогодні кроки щодо раціонального використання та охорони земель мають найнижчий рівень виконання у рамках земельної реформи (рис. 9). Значною перешкодою на шляху до здійснення заходів щодо охорони земель і ґрунтів, а також запровадження раціонального використання земель був перехід від державної до колективної власності з подальшим розпаюванням земель колективних сільськогосподарських підприємств [15, 29, 37]. За таких умов реалізація масових заходів щодо охорони земель ставала неможливою, враховуючи відсутність досвіду таких заходів на територіях приватних земельних ділянок.

Серед тих кроків, які були зроблені, наявні значні недоліки, що потребують досконалого вивчення та виправлення. Хоча і розроблялася велика кількість землевпорядної документації, водночас не було розроблено Загальнодержавної програми використання та охорони земель, призупинено роботи з прогнозування землекористування, своєчасно не проводяться землеоціночні роботи, занедбано землевпорядні роботи щодо охорони земельного фонду, підвищення родючості ґрунтів, консервації земель.

Земельно-кадастрові роботи не мають належної прозорості та відкритості, припинено якісний облік земель по адміністративно-територіальних одиницях.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 9. *Заходи щодо раціонального використання та охорони земель в рамках земельної реформи*

Стосовно охорони земель, то в таблиці 2.1.3 висвітлено основні заходи, які були здійснені у цьому напрямі згідно з Національною доповіддю щодо завершення земельної реформи.

Таблиця 2.1.3

Динаміка здійснення заходів щодо охорони земель

Заходи	Рік				
	1995	2000	2005	2010	2013
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, км:					
вали, вали-канави	135,2	9,3	3,6	4,1	0,0
вали-тераси	5,4	10,9	6,6	0,0	0,0
вали-дороги	16,2	2,2	1,1	0,1	0,0
Протиерозійні ставки (нагромаджувачі твердого стоку), га	177	24,0	7,0	6,6	0,5
Водоскидні споруди, од.	51	18	2	12	3
Берегоукріплення, км	1,0	4,7	3,9	4,3	1,3
Залуження сильнодеградованої і забрудненої шкідливими речовинами ріллі, га	12 785	14 974	6341	1015	351,3
Рекультивация порушених земель, тис. га	8,4	3,7	2,1	0,5	0,6
Проведено вапнування ґрунтів, тис. га	286,6	23,9	41,7	73,2	97,8
Внесено вапнякового борошна та ін. вапнякових матеріалів, тис. т	1597,4	170	243	341	487,3
Проведено гіпсування ґрунтів, тис. га	18,1	5,1	2,7	4,4	6,2
Внесено гіпсу та інших гіпсовмісних порід, тис. т	79,2	27,0	12,1	23,4	22,5

Джерело: [152].

Відсутність спеціальних сівозмін, агролісомеліоративних, полезахисних заходів спричинило поступове виснаження родючого ґрунту, зниження в ньому вмісту гумусу, посилення ерозійних процесів, підвищення кислотності, погіршення інших якісних характеристик. Це все відбувалося в умовах фінансової розбалансованості агроформувань, що проявилось у різкому зменшенні обсягів вапнування і гіпсування ґрунтів [152].

Крім того, в період реформи великі площі земель залучалися до господарського обігу, включаючи відпрацьовані та порушені землі, відповідно значними були площі відпрацьованих і порушених земель, що потребували інтенсифікації

рекультивації. Загальна тенденція до скорочення природоохоронних заходів, пов'язаних із відтворенням та збереженням земель, спостерігалася з 1995 по 2010 рік.

Загалом за час проведення земельної реформи відбулися помітні зміни як у структурі земельного фонду за основними видами угідь, так і за основними землекористувачами та власниками землі (табл. 2.1.4).

Таблиця. 2.1.4

Земельні вгіддя України та їхні зміни з 1990 року

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11. 1990 р.		Площа земель на 01.01. 2015 р.		Зміни за період 1990-2015 рр.
	усього, тис. га	%	усього, тис. га	%	
Сільськогосподарські землі	43 634,5	72,3	42 731,5	70,8	-903,0
у тому числі сільськогосподарські вгіддя	42 030,3	69,6	41 511,7	68,8	-518,6
рілля	33 570,8	55,6	32 531,1	53,9	-1039,7
багаторічні насадження	1058,0	1,8	892,9	1,5	-165,1
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7848,3	13,0	451,8
перелоги	5,0	0,01	239,4	0,4	234,4
Інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1219,8	2,0	-384,4
Ліси та інші лісовкриті площі	10 221,5	17,0	10 630,3	17,6	408,8
Забудовані землі	566,6	0,9	2550,4	4,2	1983,8
Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	982,6	1,6	66,5
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	32,1	0,1	17,9	0,0	-14,2
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1492,7	2,5	1015,8	1,7	-476,9
Води (території, покриті поверхневими водами)	2435,1	4,0	2426,4	4,0	-8,7
Інші землі	1056,4	1,7	—	—	—
Разом (територія України)	60 355,0	100	60 354,9	100	-0,1

Джерело: [152].

Проаналізувавши вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин в Україні, можна констатувати, що земельна реформа, яка розпочалася в нашій державі в 90-х роках, не завершилася і дотепер. Найвищий рівень виконання мають кроки щодо перерозподілу земель державної власності з передачею їх у приватну власність та користування. При здійсненні цієї мети й налагодженні економічних механізмів земельних відносин в умовах переходу до ринкової економіки було дещо знехтувано заходами щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення.

2.2. Засади економіко-математичного моделювання грошових потоків при використанні сільськогосподарських угідь

Земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю [77]. Як зазначав свого часу Карл Маркс, «всюди, де існує взагалі рента, утворюється також і диференціальна рента, й підпорядковується вона тим же законам, що і земельна диференціальна рента. Всюди, де сили природи можуть бути монополізовані й забезпечують виробникові додатковий прибуток, – чи буде то водоспад, чи багатий рудник або багата на рибу вода, або добре розташоване будівельне місце, – особа, яка визнається через свій титул на частину землі власником цих предметів природи, уловлює в функціонуючому капіталі цей додатковий прибуток у формі ренти» [78].

Оскільки сільське господарство належить до рентних видів діяльності, модель формування грошових потоків при використанні сільськогосподарських угідь має дуже складну форму. Для чіткого розуміння, як розподіляються результати сільськогосподарської діяльності між землевласником і землекористувачем (фермером, орендарем), потрібно визначити частку рентного доходу в загальному доході сільськогосподарських підприємств, що можна зробити на основі створення економіко-математичної моделі сільськогосподарського землекористування.

Джерела формування та рівень економічної й земельної ренти досліджували багато видатних світових учених-економістів. Аналізом інституційних умов виникнення і сплати земельної ренти займався у своїх роботах У. Петті. Вплив розподілу продукту виробництва й привласнення земельної ренти на нагромадження капіталу вивчався в працях А. Сміта та Д. Рікардо. К. Марксом та Ф. Енгельсом засновано методологічні засади впливу відносин власності на виробництво, у тому числі рентне. Ф. Кене розглядав землевласників як клас, багатства яких зумовлені не працею на землі, а правом власності на землю (що і є основою земельної ренти).

Щодо сучасних українських науковців, то проблеми формування земельної ренти розкриті в роботах О.Ю. Єрмакова, С.І. Кручка, до питання визначення й забезпечення умов ефективної реалізації прав власності на землю прикута увага таких вітчизняних учених, як П.І. Гайдучкий, Л.Я. Новиковський, П.Т. Саблук, М.М. Федоров та ін. Також із погляду земельних відносин вплив реалізації права власності на землю та формування ринку сільськогосподарських земель досліджували В.П. Галушко, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, А.Г. Мартин.

Оскільки капіталізація земельної ренти є базовим методом визначення вартості земель сільськогосподарського призначення, дуже важливо чітко розуміти всі суттєві фактори, які впливають на її величину [77].

Відповідно до наказу Держкомзему України, Мінсільгосп-проду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 року № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрованого Мін'юстом України 30.11.1995 року № 427/963) для розрахунку грошової оцінки ріллі використовувалися такі вихідні дані:

- середньорічна врожайність зернових за 1986 – 1990 роки – 31,5 ц/га;
- середньорічна ціна реалізації за 1986 – 1990 роки – 17 крб/ц;

- середньорічні виробничі витрати на вирощування зерна за 1986 – 1990 роки – 303 крб/га;
- коефіцієнт норми рентабельності, що застосовувався при проведенні економічної оцінки земель (1988 р.) – 0,35;
- величина абсолютного рентного доходу ($P_{ан}$), який утворюється на гірших за якістю землях у сільському господарстві й установлений по Україні, – 1,6 ц/га [27].

Зрозуміло, що такі вихідні дані є застарілими і не можуть відображати реальний стан обороту грошових потоків у земельних відносинах сьогодні. Актуальними є дані Державної служби статистики станом на 2015 рік:

- середньорічна врожайність зернових – 41,1 ц/га;
- середньорічна ціна реалізації – 291,2 грн/ц;
- середньорічні виробничі витрати на вирощування зернових – 179,0 грн/ц;
- середній рівень рентабельності вирощування зернових – 42,6 % (0,426);
- середній рівень рентабельності економіки України – 1,0 % (0,01).

Величина абсолютного рентного доходу не змінювалася і в нинішній час може вважатися частиною державної підтримки ведення сільського господарства.

Варто нагадати, що саме на рівні законодавства використовуються застарілі дані для визначення рентного доходу як при оцінці сільськогосподарських угідь, так і при економічній оцінці земель.

Диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у гривнях) можна визначати за формулою:

$$P_{дн} = Y \times C - B - B \times K_{вр}, \quad (4)$$

де: $P_{дн}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

Y – урожайність зернових, ц/га;

C – ціна реалізації зерна, грн/ц;

B – виробничі витрати на вирощування зернових, грн/га;

$K_{вр}$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Шляхи формування диференціальної земельної ренти були описані вченим С.І. Кручком станом на 2003 рік [77], у роботі якого враховувалися фактори, що впливають на формування диференціальної земельної ренти:

1. Земельні ділянки, на яких ведеться екстенсивний обробіток:
 - природна родючість;
 - розташування;
 - конфігурація та рельєф.
2. Земельні ділянки, на яких ведеться інтенсивний обробіток:
 - природна родючість;
 - розташування;
 - конфігурація та рельєф.

Для спрощення пояснень, як саме формується диференціальна земельна рента, пропонується такий модельний приклад (за актуальними даними по Україні): станом на 2015 рік фермер орендує земельну ділянку середньої родючості й середньої врожайності, тобто 41,1 ц/га. За даними Укрдержстату, середня ціна реалізації 1 ц зернових складає 291,2 грн, а собівартість вирощування – 179,0 грн/ц.

У першому випадку, використовуючи дані за 1986 – 1990 роки, диференціальний рентний дохід, розрахований за формулою 4, при $K_{\text{нр}} = 0,35$ становить 2036,5 грн/га. При цьому середня орендна плата (за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру) сягає 727,6 грн/га [35], тобто 35,7 % розрахованої диференціальної ренти (табл. 2.2.1).

В іншому випадку запропоновано експериментально використовувати поточний рівень рентабельності економіки України за відповідний рік (табл. 2.2.2.) і розраховувати середню диференціальну земельну ренту за такою формулою:

$$P_{\text{дн}} = Y \times (\Pi - B - B \times C_p), \quad (5)$$

де: $P_{\text{дн}}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

Y – урожайність зернових, ц/га;

Π – ціна реалізації зерна, грн/ц;

B – виробничі витрати на вирощування зернових, грн/ц;

C_p – середня рентабельність економіки.

За таким розрахунком диференціальна земельна рента сягає 4537,9 грн/га, з якої орендна плата становить 16,0 %.

Актуалізація вихідних даних для розрахунку рентного доходу та орендної плати, яку має сплачувати землекористувач, зумовить підвищення орендної плати при використанні сільськогосподарських угідь, а також дасть змогу зрівноважити високий рівень рентабельності сільського господарства порівняно з середнім рівнем рентабельності економічної діяльності по Україні.

Таблиця 2.2.1

Розрахунок земельної ренти та частки орендної плати по регіонах України з коефіцієнтом норми рентабельності $K_{np} = 0,35$ у 2015 р.

Адміністративно-територіальні одиниці	Урожайність, ц/га	Ціна реалізації, грн/ц	Витрати на виробництво, грн/ц	Диференціальна земельна рента, грн/га	Орендна плата, грн/га	Частка орендної плати в земельній ренті, %
Області:						
Вінницька	46,0	278,2	202,7	209,5	678,6	323,9
Волинська	39,4	274,6	183,7	1049,8	711,2	67,7
Дніпропетровська	32,6	273,4	158,0	1957,6	746,6	38,1
Донецька	28,5	265,8	180,9	614,0	515,4	83,9
Житомирська	41,8	277,4	209,1	-202,9	640,6	-315,7
Закарпатська	37,5	246,1	218,1	-1814,4	296,6	-16,3
Запорізька	29,0	263,6	168,3	1054,0	571,4	54,2
Івано-Франківська	45,1	269,2	199,4	0,5	676,8	н/д
Київська	51,4	275,4	179,5	1702,1	645,8	37,9
Кіровоградська	41,0	289,3	172,8	2298,5	888,2	38,6
Луганська	25,0	243,3	186,0	-195,8	543,5	-277,7
Львівська	45,5	296,0	207,2	738,9	650,0	88,0
Миколаївська	30,5	296,5	202,9	687,3	597,9	87,0
Одеська	29,2	281,6	198,6	393,9	638,9	162,2
Полтавська	57,4	336,9	160,1	6930,2	1327,0	19,1
Рівненська	45,0	298,8	163,2	3533,0	1068,8	30,3
Сумська	56,0	289,4	166,5	3617,9	787,9	21,8

Тернопільська	49,7	268,0	175,5	1544,4	546,1	35,4
Харківська	39,6	281,8	179,1	1583,8	866,0	54,7
Херсонська	33,6	284,3	162,1	2201,0	551,9	25,1
Хмельницька	53,0	305,4	192,2	2435,9	729,2	29,9
Черкаська	58,1	307,8	177,2	3986,8	1121,7	28,1
Чернівецька	44,9	246,2	175,8	398,7	868,4	217,8
Чернігівська	51,8	304,6	182,6	3009,6	598,4	19,9
Україна	41,1	291,2	179,0	2036,5	727,6	35,7

*Джерело: розроблено автором на основі даних
Державної служби статистики.*

Таблиця 2.2.2

**Розрахунок земельної ренти та частки
орендної плати на основі середньої рентабельності
економіки України у 2015 р.**

Адміністративно-територіальна одиниця	Урожайність, ц/га	Ціна реалізації, грн/ц	Витрати на виробництво, грн/ц	Диференціальна земельна рента, грн/га	Орендна плата, грн/га	Частка орендної плати в земельній ренті, %
Області:						
Вінницька	46,0	278,2	202,7	3379,8	678,6	20,1
Волинська	39,4	274,6	183,7	3510,7	711,2	20,3
Дніпропетровська	32,6	273,4	158,0	3708,9	746,6	20,1
Донецька	28,5	265,8	180,9	2367,0	515,4	21,8
Житомирська	41,8	277,4	209,1	2768,8	640,6	23,1
Закарпатська	37,5	246,1	218,1	966,3	296,6	30,7
Запорізька	29,0	263,6	168,3	2713,4	571,4	21,1
Івано-Франківська	45,1	269,2	199,4	3058,1	676,8	22,1
Київська	51,4	275,4	179,5	4839,1	645,8	13,3
Кіровоградська	41,0	289,3	172,8	4707,3	888,2	18,9
Луганська	25,0	243,3	186,0	1385,3	543,5	39,2
Львівська	45,5	296,0	207,2	3944,3	650,0	16,5
Миколаївська	30,5	296,5	202,9	2791,4	597,9	21,4
Одеська	29,2	281,6	198,6	2365,6	638,9	27,0
Полтавська	57,4	336,9	160,1	10054,7	1327,0	13,2

Рівненська	45,0	298,8	163,2	6029,9	1068,8	17,7
Сумська	56,0	289,4	166,5	6788,0	787,9	11,6
Тернопільська	49,7	268,0	175,5	4510,0	546,1	12,1
Харківська	39,6	281,8	179,1	3995,2	866,0	21,7
Херсонська	33,6	284,3	162,1	4052,8	551,9	13,6
Хмельницька	53,0	305,4	192,2	5899,3	729,2	12,4
Черкаська	58,1	307,8	177,2	7487,2	1121,7	15,0
Чернівецька	44,9	246,2	175,8	3082,5	868,4	28,2
Чернігівська	51,8	304,6	182,6	6225,5	598,4	9,6
Україна	41,1	291,2	179,0	4537,9	727,6	16,0

*Джерело: розроблено автором на основі даних
Державної служби статистики.*

Як уже наголошувалося, хоча теоретично диференціальна рента І та диференціальна рента ІІ, очевидно, різні, в сучасних умовах дуже важко розрізнити їх, оскільки складно виявити, коли результат залежить від природної родючості ґрунтів (диференціальна рента І), а коли – від інтенсифікації виробництва (диференціальна рента ІІ). Для перевірки такого твердження проведено кореляційний аналіз (таблиця 2.2.3.) різниці між загальним диференціальним рентним доходом і балом бонітування ґрунтів.

Таблиця 2.2.3

Вихідні дані для аналізу кореляційного зв'язку між показниками врожайності зернових, витратами виробництва, середнім балом бонітету ґрунтів та диференціальною земельною рентою

Адміністративно-територіальні одиниці	Урожайність зернових, ц/га	Витрати на виробництво, грн/ц	Середній бал бонітету ґрунтів	Диференціальна земельна рента, грн/га
Області:				
Вінницька	46,0	202,7	40,0	3379,8
Волинська	39,4	183,7	28,0	3510,7
Дніпропетровська	32,6	158,0	46,0	3708,9
Донецька	28,5	180,9	49,0	2367,0

Житомирська	41,8	209,1	27,0	2768,8
Закарпатська	37,5	218,1	41,0	966,3
Запорізька	29,0	168,3	36,0	2713,4
Івано-Франківська	45,1	199,4	38,0	3058,1
Київська	51,4	179,5	38,0	4839,1
Кіровоградська	41,0	172,8	51,0	4707,3
Луганська	25,0	186,0	40,0	1385,3
Львівська	45,5	207,2	29,0	3944,3
Миколаївська	30,5	202,9	40,0	2791,4
Одеська	29,2	198,6	49,0	2365,6
Полтавська	57,4	160,1	47,0	10054,7
Рівненська	45,0	163,2	29,0	6029,9
Сумська	56,0	166,5	39,0	6788,0
Тернопільська	49,7	175,5	44,0	4510,0
Харківська	39,6	179,1	52,0	3995,2
Херсонська	33,6	162,1	34,0	4052,8
Хмельницька	53,0	192,2	46,0	5899,3
Черкаська	58,1	177,2	55,0	7487,2
Чернівецька	44,9	175,8	53,0	3082,5
Чернігівська	51,8	182,6	33,0	6225,5
Україна	41,1	179,0	–	4537,9

*Джерело: розроблено автором на основі даних
Державної служби статистики.*

Для точності дослідження необхідно було визначити кореляцію між урожайністю та диференціальною рентою, оскільки врожайність – складова при розрахунку земельної ренти. Коефіцієнт кореляції склав: $r = 0,80$, що є показником високої залежності диференціального доходу від урожайності.

При визначенні кореляції між середнім балом бонітету ґрунтів і диференціальним рентним доходом коефіцієнт кореляції був: $r = 0,13$, що свідчить про низьку залежність земельної ренти від природної родючості ґрунтів.

Із метою перевірки вищезазначеного твердження про те, що в сучасних умовах важко розрізнити диференціальну ренту I і II, було також визначено кореляцію між витратами на виробництво та врожайністю для дослідження впливу інтенсифікації виробництва. Коефіцієнт кореляції становив: $r = -0,14$, це

вдруге підтвердило складність розмежування диференціальної ренти I і II.

Як уже згадувалося, нині в Україні склалася ситуація, коли сільське господарство й вирощування зернових і зернобобових культур є рентабельним (42,6 %) порівняно з середньою рентабельністю економіки країни (1,0 %) у цілому станом на 2015 рік. Звичайно, при цьому рентабельність вирощування зернових культур відрізняється залежно від регіону.

У зв'язку з указаним, при розрахунку рентного доходу від використання земель сільськогосподарського призначення варто розраховувати цей дохід як різницю між прибутком від операційної діяльності та витратами на виробництво, помноженими на середню рентабельність ведення операційної діяльності в Україні (1,0 %). За такого розрахунку найменше значення диференціальної земельної ренти зафіксовано у трьох областях – Закарпатській, Луганській, Одеській (рис. 10).

Звичайно, можна визначити земельну ренту, враховуючи регіональні особливості та рентабельність ведення господарської діяльності, але таке порівняння буде неточним, оскільки кінцевою метою розрахунку є формування та розподіл земельної ренти у сільському господарстві.

Таблиця 2.2.4

Визначення частки орендної плати у структурі земельної ренти в Україні станом на 2015 рік

Адміністративно-територіальні одиниці	Урожайність, ц/га	Ціна реалізації, грн/ц	Витрати на виробництво, грн/ц	У тому числі орендна плата, грн/га	Диференціальна земельна рента, грн/га	Відношення орендної плати до земельної ренти, %
Області:						
Вінницька	46,0	278,2	202,7	825,2	3379,8	24,4
Волинська	39,4	274,6	183,7	640,5	3510,7	18,2
Дніпропетровська	32,6	273,4	158,0	455,8	3708,9	12,3
Донецька	28,5	265,8	180,9	456,3	2367,0	19,3
Житомирська	41,8	277,4	209,1	773,5	2768,8	27,9
Закарпатська	37,5	246,1	218,1	723,8	966,3	74,9

Запорізька	29,0	263,6	168,3	431,9	2713,4	15,9
Івано-Франківська	45,1	269,2	199,4	795,9	3058,1	26,0
Київська	51,4	275,4	179,5	816,5	4839,1	16,9
Кіровоградська	41,0	289,3	172,8	627,0	4707,3	13,3
Луганська	25,0	243,3	186,0	411,5	1385,3	29,7
Львівська	45,5	296,0	207,2	834,3	3944,3	21,2
Миколаївська	30,5	296,5	202,9	547,7	2791,4	19,6
Одеська	29,2	281,6	198,6	513,2	2365,6	21,7
Полтавська	57,4	336,9	160,1	813,3	10 054,7	8,1
Рівненська	45,0	298,8	163,2	649,9	6029,9	10,8
Сумська	56,0	289,4	166,5	825,2	6788,0	12,2
Тернопільська	49,7	268,0	175,5	771,9	4510,0	17,1
Харківська	39,6	281,8	179,1	627,7	3995,2	15,7
Херсонська	33,6	284,3	162,1	482,0	4052,8	11,9
Хмельницька	53,0	305,4	192,2	901,5	5899,3	15,3
Черкаська	58,1	307,8	177,2	911,1	7487,2	12,2
Чернівецька	44,9	246,2	175,8	698,6	3082,5	22,7
Чернігівська	51,8	304,6	182,6	837,1	6225,5	13,4
Україна	41,1	291,2	179,0	651,1	4537,9	14,3

*Джерело: розроблено автором на основі даних
Державної служби статистики.*

Варто зазначити, що за даними Державної служби статистики в структуру виробничих витрат входять, %: оплата праці – 5,4; соціальні заходи – 1,9; матеріальні витрати, пов’язані із собівартістю, – 73,7; амортизація – 4,5; інші витрати (що включають орендну плату) – 14,5.

Враховуючи сказане, можна констатувати, що при формуванні земельної ренти оплата праці та орендна плата вже враховані у структурі витрат на виробництво, тому вся земельна рента привласнюється землекористувачем, тобто фермером. При цьому землевласник одержує в середньому по Україні 651,1 грн/га орендної плати, що становить 14,3 % обсягу диференціального рентного доходу. Визначення частки орендної плати у структурі земельної ренти в Україні станом на 2015 рік наведено у таблиці 2.2.4.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 10. Структура розподілу земельної ренти в розрізі регіонів України станом на 2015 рік

Слід наголосити, що за середньої рентабельності 1,0 % дохід від операційної діяльності фермера становить лише 73,6 грн/га. Але пам'ятаємо, що це чистий дохід, оскільки заробітна та орендна плата включені в структуру витрат на виробництво.

Таблиця 2.2.5

Визначення частки єдиного податку в структурі земельної ренти в Україні станом на 2015 р.

Адміністративно-територіальні одиниці	Нормативна грошова оцінка, грн/га	Єдиний податок із ріллі, грн/га	Диференціальна земельна рента, грн/га	Відношення податків до земельної ренти, %
Області:				
Вінницька	27561,2	261,8	3379,8	7,7
Волинська	24950,4	237,0	3510,7	6,8
Дніпропетровська	27105,0	257,5	3708,9	6,9
Донецька	29045,6	275,9	2367,0	11,7
Житомирська	17150,8	162,9	2768,8	5,9

Закарпатська	21981,6	208,8	966,3	21,6
Запорізька	28198,7	267,9	2713,4	9,9
Івано-Франківська	23806,4	226,2	3058,1	7,4
Київська	26641,8	253,1	4839,1	5,2
Кіровоградська	26747,1	254,1	4707,3	5,4
Луганська	22100,2	210,0	1385,3	15,2
Львівська	22185,1	210,8	3944,3	5,3
Миколаївська	21967,5	208,7	2791,4	7,5
Одеська	23427,4	222,6	2365,6	9,4
Полтавська	28543,8	271,2	10054,7	2,7
Рівненська	26171,6	248,6	6029,9	4,1
Сумська	24522,2	233,0	6788,0	3,4
Тернопільська	25033,5	237,8	4510,0	5,3
Харківська	27088,9	257,3	3995,2	6,4
Херсонська	28915,7	274,7	4052,8	6,8
Хмельницька	28747,3	273,1	5899,3	4,6
Черкаська	29909,0	284,1	7487,2	3,8
Чернівецька	30738,3	292,0	3082,5	9,5
Чернігівська	31567,5	299,9	6225,5	4,8
Україна	32396,7	307,8	4537,9	6,8

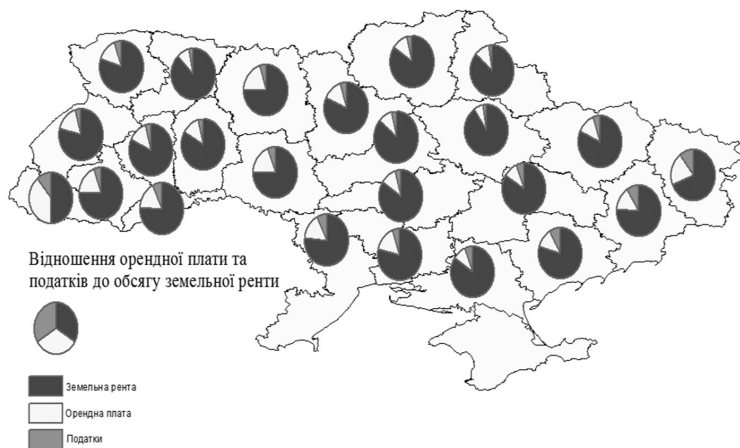
*Джерело: розроблено автором на основі даних
Державної служби статистики.*

У сучасних умовах диференціальна земельна рента розподіляється за трьома основними напрямками:

- доходи агробізнесу;
- доходи власника (орендна плата);
- податкові збори.

Як результат виходить, що агробізнес привласнює 78,9 % доходу, який заробила земля, маючи при цьому невеликий чистий дохід від операційної діяльності, виплачуючи власнику цієї землі всього 14,3 % її заробітної плати, а 6,8 % виділяючи на сплату єдиного податку для виробників сільськогосподарської продукції (таблиця 2.2.5).

На рисунку 11 показано картодіаграму відношення орендної плати, єдиного податку та земельної ренти у розрізі регіонів України за 2015 рік.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 11. Відношення орендної плати, єдиного податку та земельної ренти у розрізі регіонів України за 2015 рік

В Україні на сьогодні склалася така ситуація, коли агробізнес одержує надприбутки з дуже високим рівнем рентабельності вирощування зернових – 42,6 %. Значним джерелом таких прибутків є диференціальна земельна рента, тобто праця самої землі. При цьому власник землі, як правило орендодавець, одержує в середньому 14,3 % земельної ренти у вигляді орендної плати, що є низькою платою за користування землею і її виснаження.

Крім того, відсоток єдиного податку, що сплачує агробізнес, становить 6,8 % розміру земельної ренти. Як наслідок, майже 80 % усієї земельної ренти присвоюється агробізнесом, враховуючи те, що прибуток від операційної діяльності не входить у структуру рентного доходу.

Кореляційний аналіз між середнім балом бонітету ґрунтів і диференціальним рентним доходом показав низьку залежність земельної ренти від природної родючості ґрунтів. Коефіцієнт кореляції між витратами на виробництво та врожайністю з метою дослідження впливу інтенсифікації виробництва становив: $r = -0,14$, це підтверджує складність роз-

межування диференціальної ренти I і II на нинішньому етапі.

Варто підкреслити, що в моделі враховувалися нормативно закріплена методика визначення загального рентного доходу, яка передбачає виділення абсолютної земельної ренти, та коефіцієнт *норми рентабельності*, що становить 0,35. Якщо у розрахунках використовувати фактичну рентабельність економіки України, яка в 2015 році була 1,0 %, то навіть на найгірших землях утворюватиметься земельна рента як плата за землю, як фактор виробництва, що пов'язано з ринковими умовами. Такий розрахунок пропонується експериментально провести з метою дослідження доречності використання нормативів рентабельності сільського господарства.

Насамкінець, слід наголосити, що зараз середня вартість оренди сільськогосподарських угідь значно нижча від середньої розрахункової диференціальної земельної ренти.

2.3. Особливості капіталізації рентного або чистого операційного доходу від використання земель в умовах динамічних ринків продовольства

Ринкову (ймовірну ціну продажу на ринку) чи інший вид вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди, визначають експертною грошовою оцінкою. Її проводять на основі таких методичних підходів, як:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення [154].

Розглядаючи землі сільськогосподарського призначення, слід відмітити, що значну їх частину в Україні становлять землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства. Вони виділялися як земельні частки (паї), відчуження яких нині заборонено чинним законодавством [64]. Це ускладнює ви-

значення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення за методичним підходом порівняння цін продажу подібних земельних ділянок.

Щоб забезпечити функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно обґрунтувати підходи до визначення вартості цих земель. При цьому доцільно використовувати метод капіталізації рентного доходу, оскільки це ефективний метод оцінки дохідних земельних ділянок за відсутності достатньої доказової інформації про трансакції з ними [77].

При застосуванні вказаного методу ускладнюється обґрунтування методики розрахунку диференціального рентного доходу та визначення ставки капіталізації. Першою складовою даного методу є *диференціальний рентний дохід*. Одним із джерел доходу також можуть бути сільськогосподарські угіддя.

Відмінність джерел одержання доходу із земельних ділянок сільськогосподарського призначення зумовлює виділення у згаданому методичному підході двох методів – методу капіталізації земельної ренти, або так званого *методу зисків*, і методу капіталізації чистого операційного доходу – *інвестиційного методу*.

Метод зисків виходить із припущення, що право власності на земельну ділянку забезпечує наявність факторного внеску землі. Він є джерелом доходів повноважних сторін, від яких залежить та чи інша форма реалізації такого права. Інвестиційний же метод базується на висновку, що придбання ділянки здійснюється з метою одержання доходу від її передачі в оренду (користування) [62].

Алгоритм реалізації інвестиційного методу передбачає визначення (на основі аналізу ринку оренди землі) очікуваного доходу власника від здачі земельної ділянки в оренду, вирахування типових для даного оточення витрат власника на її утримання з подальшим приведенням обчисленого для оцінюваної ділянки чистого операційного доходу власника до відповідної норми дохідності (ставки капіталізації) для землі [62].

Визначення типового рівня показників (у тому числі ставок капіталізації) для подібних земельних ділянок і ґрунтів передбачає моніторинг ринку стосовно співвідношення доходів та витрат (прибутковості певних видів сільськогосподарських земель). Для цього оцінювач повинен володіти даними про поточні умови використання та особливості оцінюваних і порівнюваних ділянок.

При розрахунку вартості земельної ділянки методом капіталізації чистого операційного або рентного доходу визначають насамперед, яким є вказаний дохід – постійним чи змінним. Це, у свою чергу, впливає на вибір методу капіталізації доходу – пряма або непряма капіталізація.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність і незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. Її обчислюють за формулою:

$$\Pi_{\text{кп}} = D_o \div C_{\text{к}}, \quad (6)$$

де $\Pi_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу, грн/га;

D_o – річний чистий операційний або рентний дохід, грн/га;

$C_{\text{к}}$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Метод непрямої капіталізації доходу застосовують у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання земельної ділянки є неоднаковими за величиною або непостійними впродовж установленого періоду прогнозування. Вартість земельної ділянки за таким методом визначають за формулою:

$$\Pi_{\text{кп}} = \sum_{i=1}^t (D_{oi} \div (1+C_{\text{к}})^i), \quad (7)$$

де $\Pi_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу, грн/га;

D_{oi} – очікуваний чистий дохід за i -й рік, грн/га;

$C_{\text{к}}$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу);

t – період, який враховують при непрямій капіталізації чистого доходу, років.

Згідно з чинним законодавством з оціночної діяльності чистий операційний дохід розраховують на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за земельну ділянку. Проте, беручи до уваги стан розвитку земельного ринку та ринку оренди, деякі земельні ділянки сільськогосподарського призначення не представлені на вказаних ринках. Тому єдиною доступною інформацією при визначенні вартості земельної ділянки буде та вигода, яку можна одержати від сільськогосподарської діяльності на даній земельній ділянці [62].

На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється з використанням рентного доходу без поділу його на складові і розраховується на основі аналізу динаміки типового врожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, врожайності культур у розрізі відповідних агрогруп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Проте можна припустити, що при здійсненні експертної оцінки сільськогосподарських угідь у деяких випадках можуть виникати ситуації, коли розрахунки покажуть дуже низький рівень такого доходу, що може утворюватися на конкретній земельній ділянці й безпосередньо позначатися на її вартості. Головною причиною такого феномена є характерний для певного часу та суспільства рівень ведення господарювання на відповідній ділянці сільськогосподарського призначення.

Іншим важливим показником вказаного методу є *ставка капіталізації*.

Ставка капіталізації – це коефіцієнт, що застосовується при визначенні вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом установленого періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення.

Вибір методики та даних для розрахунку ставки капіталізації є наступним важливим кроком при визначенні вартості

сті земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Проте він ускладнюється дефіцитом даних про трансакції щодо купівлі/продажу нерухомого майна на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Мельничук В.О. [136] згрупував основні методи обчислення ставки капіталізації для розрахунку вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення таким чином:

1. Для земельних ділянок, умовно вільних від земельних поліпшень:

- метод екстракції;
- метод кумулятивної побудови;
- метод державного індексу;
- метод порівняльного аналізу;
- інші методи (зв'язних інвестицій, Елвуда тощо).

2. Для земельних ділянок із наявними поліпшеннями:

- метод екстракції;
- метод зважування ставок капіталізації;
- визначення загальної ставки капіталізації за допомогою методів Рінга, Інвуда, Хоскольда.

Найпоширенішим і закріпленим чинними нормативно-правовими документами з оціночної діяльності при визначенні ставки капіталізації є метод екстракції.

Відповідно до вже згадуваної Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 року № 1440 ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо) [149].

Згідно з указаним методом на основі аналізу зібраних на ринку даних про співвідношення орендної плати і ціни продажу земельних ділянок, що не містять земельних поліпшень, ставку капіталізації (C_k) розраховують як частку чистого доходу (D_{oa}) у ціні продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов (Π_{an}):

$$C_k = D_{oa} \div \Pi_{an} \quad (8)$$

Згаданий метод також широко використовують при обчисленні загальної ставки капіталізації для земельних ділянок, які містять поліпшення ($C_{kз}$), шляхом ділення чистого операційного доходу з поліпшеної земельної ділянки ($D_{опд}$) на ринкову вартість єдиного об'єкта нерухомості ($B_{ро}$):

$$C_{kз} = D_{опд} \div B_{ро} \quad (9)$$

Слід зазначити: якщо через низьку активність ринку відсутні дані стосовно цін продажів подібних земельних ділянок (що є актуальним на сьогодні) або переважають угоди на основі родинних чи неформальних зв'язків, то це ускладнює вибір адекватних ставок капіталізації [62].

Суть методу кумулятивної побудови полягає в тому, що ставку капіталізації розраховують із використанням безризикової ставки як базової з додаванням компенсації за різного роду ризики (галузевий, регіональний, фінансовий тощо), низьку ліквідність, а також можливість зниження вартості земельної ділянки. Кількість таких прибавок, які обчислюють при визначенні ставки капіталізації, може бути різною, бо їхній розмір установлюють для конкретного об'єкта на дату оцінки з урахуванням впливу ряду чинників, що відображають конкретні ринкові умови.

Ставки капіталізації за допомогою методу державного індексу при здійсненні експертної оцінки не визначають. Указаний метод застосовують лише при нормативній грошовій оцінці сільськогосподарських угідь¹.

Порівняльний аналіз доходності – ще один закріплений у законодавстві метод обчислення ставки капіталізації, який передбачає розгляд земельної ділянки як різновиду грошового капіталу, і, відповідно, розрахунку коефіцієнта капіталізації, виходячи з характеристик грошового ринку на дату оцінки. Критерієм ефективності вкладень капіталу є відсоткова ставка за інвестиціями, що характеризуються зіставним рівнем ризику.

¹ Згідно з чинним нормативно-правовим законодавством, покликаним регулювати нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, термін капіталізації становить 33 роки для даного виду земельних угідь [7, 8].

У зв'язку з тим, що більшість методів розрахунку ставки капіталізації не враховують сучасних умов розвитку ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення і не відображають певних особливостей розвитку фінансового ринку України, трансформаційних процесів, які відбуваються в економіці країни, тощо [136], то у такому разі використовують метод кумулятивної побудови (табл. 2.3.1).

Таблиця 2.3.1

**Розрахунок ставки капіталізації та середньої вартості
1 га земель сільськогосподарського призначення
по регіонах України**

Адміністративно-територіальна одиниця	Депозитна ставка за гривневими депозитами нефінансових корпо- рацій станом на 2015 р., %	Середній стандартний страховий тариф агрострахування, %	Ставка капіталізації, розрахована методом кумулятив- ної побудови, %	Диференціальна земельна рента, грн/га	Середня вартість 1 га сільсько- господарських угідь, грн	Середня вартість 1 га сільсько- господарських угідь, дол. США
Області:						
Вінницька	14,6	7,1	21,7	3379,8	15 574,9	712,8
Волинська	14,6	7,5	22,1	3510,7	15 885,3	727,0
Дніпропетровська	14,6	12,0	26,6	3708,9	13 943,2	638,1
Донецька	14,6	9,8	24,4	2367,0	9700,6	444,0
Житомирська	14,6	8,8	23,4	2768,8	11 832,4	541,5
Закарпатська	14,6	12,5	27,1	966,3	3565,8	163,2
Запорізька	14,6	10,0	24,6	2713,4	11 030,3	504,8
Івано-Франківська	14,6	8,4	23,0	3058,1	13 295,9	608,5
Київська	14,6	8,4	23,0	4839,1	21 039,4	962,9
Кіровоградська	14,6	10,3	24,9	4707,3	18 904,8	865,2
Луганська	14,6	12,9	27,5	1385,3	5037,3	230,5
Львівська	14,6	8,7	23,3	3944,3	16 928,3	774,8
Миколаївська	14,6	13,4	28,0	2791,4	9969,3	456,3
Одеська	14,6	10,1	24,7	2365,6	9577,4	438,3

Полтавська	14,6	11,9	26,5	10 054,7	37 942,3	1736,5
Рівненська	14,6	6,6	21,2	6029,9	28 443,0	1301,7
Сумська	14,6	11,5	26,1	6788,0	26 007,8	1190,3
Тернопільська	14,6	8,7	23,3	4510,0	19 356,3	885,9
Харківська	14,6	13,4	28,0	3995,2	14 268,6	653,0
Херсонська	14,6	13,1	27,7	4052,8	14 631,0	669,6
Хмельницька	14,6	7,7	22,3	5899,3	26 454,4	1210,7
Черкаська	14,6	8,3	22,9	7487,2	32 695,3	1496,4
Чернівецька	14,6	11,0	25,6	3082,5	12 040,9	551,1
Чернігівська	14,6	9,8	24,4	6225,5	25 514,5	1167,7
Україна	14,6	10,1	24,7	4537,9	18 371,9	840,8

Джерело: розроблено автором на основі даних Державної служби статистики та Національного банку України.

Метод кумулятивної побудови дає змогу розрахувати ставку капіталізації за відсутності даних про ринкові ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення через суму безризикової ставки (деPOSITної ставки за довгостроковими валютними депозитами комерційних структур) та ризику сільського господарства (стандартний страховий тариф для агрострахування) за формулою:

$$C_{\kappa} = B_{\kappa} + \Gamma_p, \quad (10)$$

де C_{κ} – ставка капіталізації рентного доходу від використання сільськогосподарських угідь, %;

B_{κ} – безризикова відсоткова ставка, %;

Γ_p – ризик сільського господарства, %;

Розрахунок ставки капіталізації по кожній області України має на меті висвітлити гостру проблему використання нормативного терміну капіталізації на рівні 33 років, який далеко не завжди є обґрунтованим у сучасному сільськогосподарському виробництві.

Методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, враховує майбутні очікування відносно згаданих доходів, що є його головним позитивним моментом [136]. Варто зазначити, що при згаданому методі можна застосовувати й інші коефіцієнти залежно від ризиків, які беруться до уваги (ризик зміни ціни

на землю; ризики, пов'язані з передачею земельної ділянки в оренду; ризик ліквідності земельної ділянки).

Розрахувавши за методом кумулятивної побудови ставки капіталізації вартість 1 га сільськогосподарських угідь по регіонах України, було встановлено, що середня ціна сягає 18371,9 грн/га, або 840,8 дол. США/га за курсом та даними 2015 року. Для порівняння: у 2012 році А.Г. Мартином було проведено подібний розрахунок, результат якого показав середню вартість 2356,1 грн/га, або 294,1 дол. США/га [136]. Таким чином, можна стверджувати, що ставка капіталізації, так само як і диференціальна земельна рента, потребують постійного оновлення розрахунків, беручи до уваги актуальний стан ведення сільського господарства.

2.4. Продовольча криза як чинник майбутнього коригування вартості земель сільськогосподарського призначення

На сучасному етапі розвитку людського суспільства однією з найгостріших проблем є продовольча. За останні 30–40 років темпи зростання чисельності населення в багатьох країнах світу випереджають темпи нарощування виробництва сільськогосподарської продукції, що призвело до нестачі продуктів харчування. Особливо це стосується держав, що розвиваються, на які припадає переважна більшість населення планети, що недоїдає, та голодуючих. За даними ФАО (Продовольча і сільськогосподарська організація під егідою ООН), у світі нині близько пів мільярда людей постійно голодують і вдвічі більше недоїдають.

Дуже важливою є проблема якісного складу їжі. Найважливіша складова частина повноцінної їжі – тваринний білок. Основні його джерела – це молоко, м'ясо, риба та яйця, а рослинного – продукти зернових і бобових культур. Мінімальною нормою в помірних кліматичних умовах було б споживання 1 г білка на 1 кг маси людини на день. Проте майже 2/3 населення Землі за добу споживає менше 15 г тваринного білка, тобто живе на межі голоду.

Недостатнє харчування особливо позначається на дітях. Майже 300 млн дітей у країнах Азії, Африки і Латинської Америки внаслідок поганого харчування відстають у фізичному і розумовому розвитку. Щоденно від голоду там помирає близько 12 тис. осіб.

За даними ФАО, харчових продуктів у всьому світі виробляється в цілому достатньо для того, щоб прогодувати все населення Землі. Проте головна причина світової продовольчої кризи полягає не в тому, що продукти розподіляються між країнами невідповідно до кількості населення, хоча така проблема й існує. Дослідники вважають, що продовольча криза викликана збігом демографічних, екологічних і енергетичних проблем з впливом несприятливих погодних умов, а також колосальним зростанням витрат на військові потреби [197].

Основними організаціями, які проводять дослідження у сфері статистичних даних щодо світового продовольства, населення та забезпечення земельними ресурсами на сьогодні є Організація об'єднаних націй (ООН), ФАО та Світовий банк, які щорічно випускають статистичні звіти щодо змін і прогнозів у світі.

В Україні питаннями світової кризи займалися Я.Б. Олійник, Р.П. Федорищак, А.І. Щетинін, особливостями пропозиції та попиту на земельні ресурси – С. Дзюбик, О. Ривак, проблемами ринку і вартості земель сільськогосподарського призначення – Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, В.О. Мельничук.

Досвід показує, що кількість товарів, куплених споживачами, завжди залежить від ціни: чим вища ціна товару, тим менше його купують, і навпаки. Тобто між ринковою ціною товару (наприклад, пшениці) й тією його кількістю, на яку існує попит, завжди є певне співвідношення [155]. Попит – одна з двох базових складових, які формують ринкові ціни на товари. Інша складова – величина пропозиції.

Щодо пропозиції, то чим вища ціна на певний товар, тим більше значення матиме пропозиція, оскільки виробники будуть зацікавлені у збуті товару за високими цінами. Це дасть

змогу їм розвивати виробництво і формувати вищу пропозицію. Зазначені дві складові, що, як правило, представлені графіками попиту та пропозиції, формують рівноважну ціну на товари, яка може бути відображена за допомогою графіка рівноваги попиту та пропозиції.

Закон попиту пояснює, що за незмінюваності всіх інших параметрів зниження ціни зумовлює відповідне зростання попиту і навпаки, тобто між ціною і попитом існує обернена залежність.

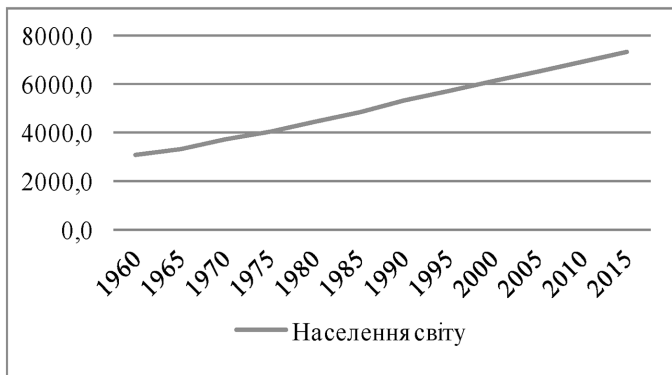
Варто наголосити, що мають місце певні особливості, коли йдеться про ринок земель сільськогосподарського призначення. Як відомо, обсяг земельних ресурсів у світі обмежений, тому на графіку рівноваги пропозиція земель може бути представлена прямою вертикальною лінією (рис. 12). За даними ФАО, площа земельних ресурсів із 1965 по 2010 рік залишалася майже стабільною, зменшившись лише на 0,35 % у зв'язку з природними факторами. Стосовно сільськогосподарських угідь, то за вказаний період їхня площа збільшилася на 8,92 %, з якої орні землі зросли на 5,67 % [190, 197]. Динаміка зміни площ показана на рисунку 12.



Джерело: розроблено на основі [197].

Рис. 12. Динаміка площ земель у світі з 1965 по 2010 рік, млн гектарів

Слід зазначити, що таке зростання є невеликим порівняно зі швидкістю збільшення чисельності населення у світі. Так, за згаданий період чисельність його на Землі зросла від 3,3 млрд до 6,9 млрд осіб у 2010 році, тобто на 108 % (рис. 13). Це вплинуло на обсяг сільськогосподарських угідь на одиницю населення, що відображено на рисунку 14. В результаті цей показник знизився на 42,76 % [197].



Джерело: розроблено на основі [197].

Рис. 13. Динаміка зростання чисельності населення у світі, млн осіб



Джерело: розроблено на основі [190].

Рис. 14. Кількість сільськогосподарських угідь на одиницю населення у світі за період із 1965 по 2010 рік

Необхідно наголосити, що за сталого обсягу земель сільськогосподарського призначення кількість виробленого продовольства у світі (за показниками 20 основних культур) зросла з 1965 по 2010 рік на 176,58 % (рис. 15), що зумовлено інноваційними технологіями в сільському господарстві. Незважаючи на стрімке збільшення продовольства у світі індекс продовольчих цін зростає (рис. 16) [196].



Джерело: розроблено на основі [197]

Рис. 15. Динаміка зростання виробництва продовольства у світі



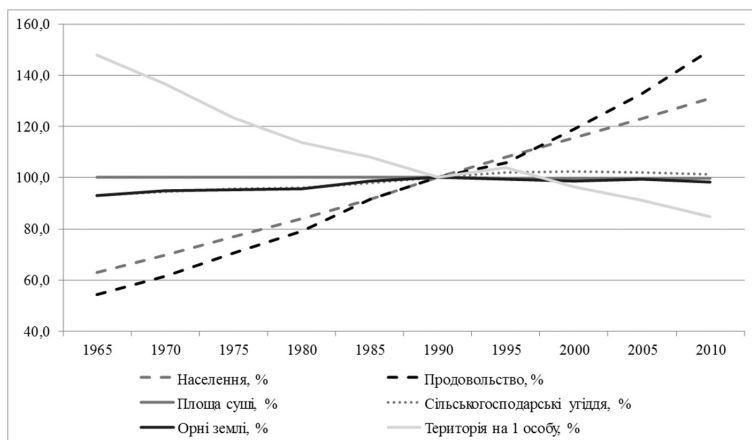
Джерело: розроблено на основі [196].

Рис. 16. Індекс продовольчих цін (2002 – 2004 роки – 100 %)

У додатку Є відображено зміну основних показників, вибраних за статистичними даними ФАО, які найточніше можуть показати зростаючий дефіцит земель сільськогосподарського призначення в світі. У Додатку Ж наведено відсоткове співвідношення зміни кожного показника із 1965 по 2010 рік, що дало змогу порівняти їхню динаміку в згаданий період (рис. 17).

Із графіка видно, що загальна площа земель і площа сільськогосподарських угідь майже незмінна протягом зазначеного періоду. Тобто можна констатувати: у ринкових умовах пропозиція земель сільськогосподарського призначення залишається незмінною.

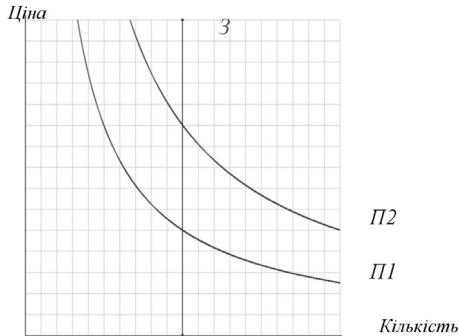
Крива ж, яка відображає кількість сільськогосподарських земель на одиницю населення, має тенденцію до спаду, що свідчить про розвиток дефіциту земель сільськогосподарського призначення. Водночас збільшення чисельності населення в світі зумовлює підвищення попиту на продовольство та, як наслідок, на землі сільськогосподарського призначення.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 17. Графік зміни основних показників забезпеченості населення продовольством (1990 рік – 100 %)

Варто зазначити, що на попит і пропозицію можуть впливати нецінові чинники (наприклад, зростання чисельності населення). Крім того, підвищення попиту за незмінної пропозиції породжує ефект зростання ціни [154].



Джерело: розроблено автором.

Рис. 18. Графік пропозиції земель сільськогосподарського призначення

На рисунку 18 вертикальною лінією 3 позначено пропозицію на сільськогосподарські землі, кривою П1 — початковий попит на землі сільськогосподарського призначення, крива П2 відображає підвищення попиту внаслідок нецінових чинників, наприклад швидкого збільшення чисельності населення. Перетин цих кривих позначає ринкову ціну на землі сільськогосподарського призначення, яка при зростанні попиту є вищою.

Отже, при розрахунку вартості земель сільськогосподарського призначення за *методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу*, підвищений попит на сільськогосподарські вгіддя прямо впливатиме на ринок земель сільськогосподарського призначення [62].

Такий самий ефект має і зростання попиту на сільськогосподарську продукцію. У. Петті зазначав: «Як сильний попит на гроші підвищує відсоток, так сильний попит на хліб підвищує його ціну, а тому й ренту із землі, на якій росте хліб, і в кінцевому підсумку ціну самої землі» [144].

Якщо функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є обмеженим або ж має місце недостатня кількість даних ринкових цін продажу подібних земельних ділянок, то вартість земель можна розраховувати за іншими підходами. Найпоширеніший із них – *методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу* від використання земельної ділянки [62, 77]. Визначення рентного диференціального доходу включає такі показники, як ціна продажу врожаю та врожайність.

Базуючись на даних ФАО щодо індексу цін на продовольство та зростання його обсягу за незмінних площ земель сільськогосподарського призначення, можна констатувати, що ціни продажу товарів сільського господарства та врожайність мають тенденцію до зростання за період із 1965 по 2010 рік, що зумовлює підвищення диференціального рентного доходу. У свою чергу зростання диференціального рентного доходу призводить до підвищення вартості земель сільськогосподарського призначення.

Таблиця 2.4.1

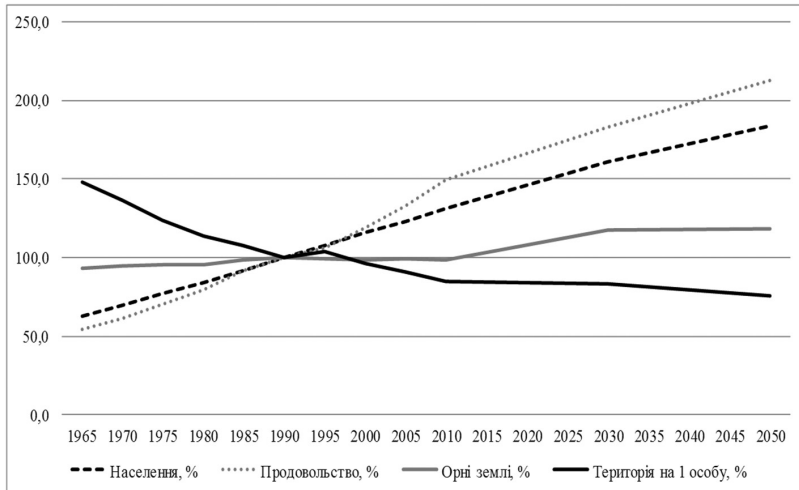
Прогноз динаміки та індексів зміни основних показників забезпеченості населення продовольством до 2050 року

Рік	2010	2030	2050	2010	2030	2050
Населення, млн осіб	6923,68	8501,00	9725,00	131,05	160,91	184,08
Виробництво продовольства, млрд дол. США	1456,59	1785,11	2069,70	149,69	183,45	212,69
Орні землі, млн гектарів	1374,90	1645,00	1661,00	98,23	117,52	118,67
Площа земель на одну особу, га	0,20	0,20	0,18	84,59	83,00	75,83
				Індекси, %		

Джерело: розроблено на основі [204,205].

У таблиці 2.4.1 наведено прогноз Світового банку та ФАО щодо подальшого зростання чисельності населення, забезпечення його продовольством і землями сільськогосподарського призначення. На рисунку 19 відображено динаміку вище-

зазначених показників, що є продовженням рисунка 17. Це може бути підтвердженням того, що дефіцит сільськогосподарських угідь на одиницю населення, вірогідно, збільшуватиметься [205].



Джерело: розроблено на основі [205].

Рис. 19. Графік прогнозу зміни основних показників забезпеченості населення продовольством до 2050 року, % (1990 рік – 100 %)

За фактичними даними ФАО та Світового банку видно, що протягом останніх 6–7 десятиліть у світі спостерігалось стрімке збільшення чисельності населення, що зумовило підвищення продуктивності сільського господарства в цілому та земель сільськогосподарського призначення зокрема. Проте площі земель сільськогосподарського призначення майже не змінилися, тому кількість орних земель на одну особу в світі зменшувалася. Крім того, мало місце поступове зростання цін на сільськогосподарську продукцію, причиною чого можна вважати витрати на підвищення продуктивності сільського господарства.

За прогнозами ФАО та ООН, така тенденція продовжуватиметься, що, найвірогідніше, призведе до розвитку дефіци-

ту на землі сільськогосподарського призначення. Дефіцит, так само, як зростання цін на сільськогосподарську продукцію, спричинить підвищення вартості сільськогосподарських угідь щонайменше до 2050 року.

Крім того, базуючись на прогнозах ФАО до 2025 року щодо основних показників виробництва сільськогосподарської продукції, а саме зернових, то виробництво, а можна також вважати, що і врожайність, зростуть на 8,8 %. Майже так само підвищиться і ціна реалізації зернових на 8,9 %. За відсутності прогнозу щодо змін у витратах виробництва можна припустити, що вони залишаться щонайменше на тому ж рівні, в чому і є суть технологічного прогресу.

Таблиця 2.4.2

Прогноз впливу зростання врожайності та ціни на зернові на диференціальну земельну ренту та вартість сільськогосподарських земель до 2025 року

Показники	Рік		Зміна, %
	2015	2025	
Диференціальна земельна рента, грн/га	4537,9	6093,1	+ 25,5
Вартість сільськогосподарських земель, грн/га	18371,9	24668,2	

Джерело: розраховано автором.

Таким чином, якщо у 2015 році середня по Україні диференціальна земельна рента становила 4537,9 грн/га, то до 2025 року з підвищенням урожайності, збільшенням витрат виробництва та зростанням ціни реалізації майже на 9 % диференціальна земельна рента збільшиться на 25,5 % і становитиме 6093,1 грн/га (табл. 2.4.2.). Це, у свою чергу, призведе в Україні до підвищення вартості земель сільськогосподарського призначення від 18371,9 грн/га у 2015 році до 24668,2 грн/га у 2025-му.

2.5. Шляхи удосконалення методики економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення

Як уже згадувалося, економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення востаннє була проведена на те-

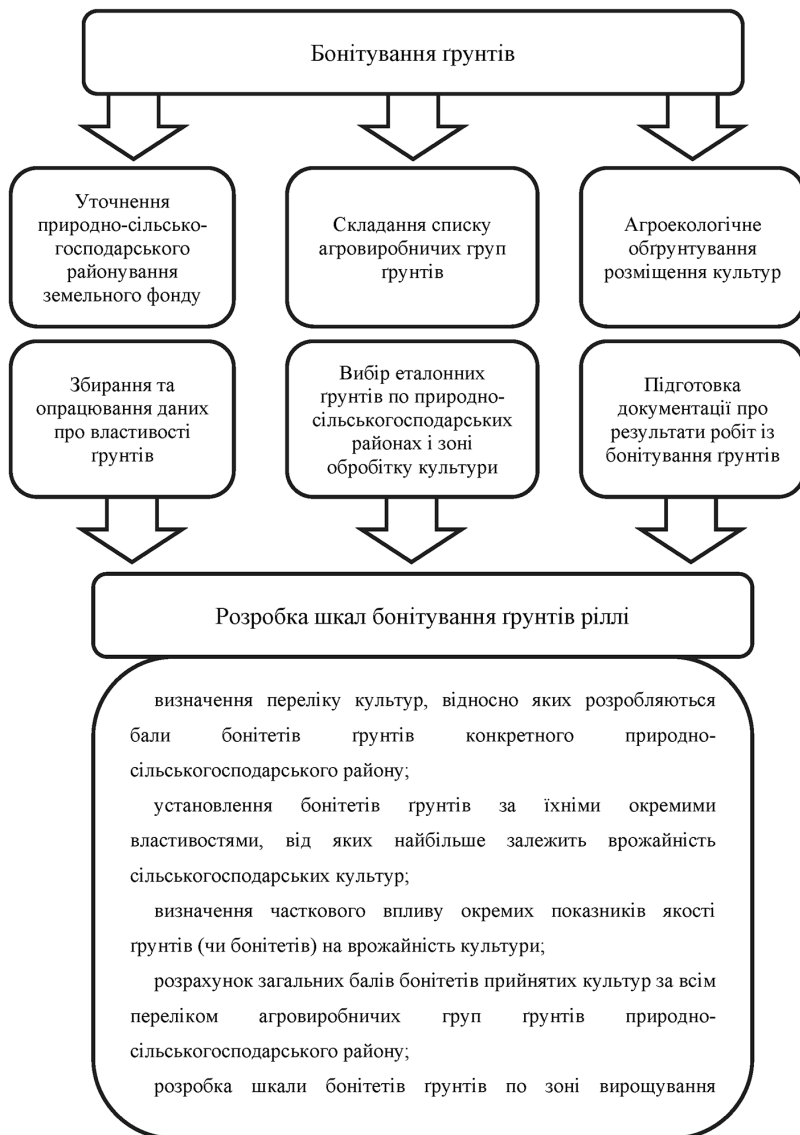
риторії України у 1988 році [179], хоча законодавством установлено, що вона має здійснюватися один раз на 5–7 років [57]. Необхідності в її виконанні з використанням застарілих нормативів немає. Проте вказана методика залишилася на рівні її проведення 1988 року.

Варто зазначити, що деякі вчені робили спроби внести незначні зміни [44] до аналізованої методики для приведення її показників до сучасного рівня розвитку сільського господарства нашої держави. Однак вона залишилася в цілому тією ж самою. Слід наголосити, що згідно з методичними розробками 1974 року в Україні бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядаються як єдиний землеоціночний процес [159]. Тому для повного його розуміння необхідно розглянути методику бонітування ґрунтів як невід’ємну складову тогочасного землеоціночного процесу.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їхніми основними природними й набутими властивостями, які мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природно-кліматичних умовах [12, 36]. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою [179]. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найвищу продуктивність. Визначені відносні показники – бали – дають можливість простежити, наскільки один ґрунт кращий або гірший порівняно з іншим за потенційною родючістю.

Останній тур робіт із бонітування ґрунтів було проведено в Україні у 1993–1995 роках. Результати використано для паювання земель, нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок та ін. З тих пір бонітування ґрунтів у нашій державі не здійснювалося, хоча його періодичність має становити один раз на 5–7 років [57]. Роботи були виконані на основі «Методики бонітування ґрунтів України», розглянутої й схваленої на засіданні відділення землеробства УААН 10 березня 1992 року [154].

Згадана методика розкриває порядок виконання робіт із бонітування ґрунтів. Вони включають кілька етапів (рис. 20).



Джерело: розроблено на основі [154].

Рис. 20. Схема проведення робіт із бонітування ґрунтів

Збирання та опрацювання даних здійснюється за такими властивостями ґрунтів:

- вмістом гумусу в орному шарі й у генетичних горизонтах, %;
- птужністю гумусових горизонтів, см;
- вмістом фізичної глини, %;
- індексом фізичного стану;
- засоленістю (ступенем);
- скелетністю (ступенем);
- кислотністю (градацією за pH_{col});
- олеєністю (глибиною і ступенем);
- змитістю (ступенем).
- вмістом рухомих поживних елементів (фосфору і калію).

Для визначення якості ґрунтів ріллі та розрахунку балів бонітету беруть три з перших чотирьох показників. Усі інші показники використовують як поправочні коефіцієнти. При збиранні даних про властивості ґрунтів під багаторічними насадженнями необхідно також фіксувати глибину підстилення щільними породами (вказавши їхній характер) або пісками.

Для розробки шкал загального бонітування ґрунтів ріллі можна використовувати дані про запаси гумусу в метровому шарі, максимально можливі запаси продуктивної вологи, вміст рухомих форм фосфору та обмінного калію. Цих даних за агро-виробничими групами ґрунтів не збирають. Для вказаних показників установлені стандарти на всю територію України [154].

Вибір еталонів для бонітування ґрунтів ріллі. Критеріями визначення загального рівня родючості ґрунтів є, як правило, їхні властивості, що максимально корелюють з урожайністю культур, причому щільність такого зв'язку повинна бути стійкою і постійною, незважаючи на вплив інших факторів (погода, забезпеченість ресурсами, культура землеробства та ін.). Тому завдання полягає, передусім, у тому, щоб знайти еталонний ґрунт із високою продуктивністю та оптимальною характеристикою його властивостей. Відповідно до цього ґрунту з його максимальною потенціальною й ефективною родючістю порівнюється родючість усіх інших ґрунтів. Еталонним ґрунтам надається значення 100 балів окремо для кожної культури в межах природно-сільськогосподар-

ського району (районів) й у зоні її вирощування, тобто в ареалі екологічного оптимуму для даної культури.

За загальними підходами при виборі еталонного ґрунту вважається, що він повинен бути зональним, репрезентативним за площею, яку займає, автоморфним, нееродованим із найпотужнішими гумусовими горизонтами, з оптимальною кислотністю, найсприятливішими агрофізичними властивостями і високою врожайністю конкретної культури.

Вибір еталонного ґрунту для певної культури (чи кількох культур) полягає у встановленні генетичної належності агровиробничої групи ґрунтів, числових значень основних її властивостей, що використовуються як критерії при бонітуванні, а також багаторічних статистичних даних про високу врожайність даної культури за останні роки. Виявленим агрогрупам та числовим характеристикам їхніх ознак і властивостей присвоюється значення 100 балів у межах природно-сільськогосподарського району (чи кількох районів при відносній однорідності території) і в межах країни в цілому (а точніше у межах зони вирощування культури) [154].

Щодо еталонного ґрунту природно-сільськогосподарського району, то розраховують бонітети всіх агрогруп (за окремими властивостями) і загальні даного району.

Для обробки й уточнення окремих методичних положень, зокрема складання єдиних шкал бонітету, необхідно виконання робіт спланувати так, щоб, насамперед, завершити збирання, опрацювання даних і складання шкал за природно-сільськогосподарськими районами, у межах яких відібрані еталонні ґрунти, що є репрезентативними для відповідної провінції (табл. 2.5.1). До них, зокрема, віднесено такі адміністративно-територіальні одиниці:

Таблиця 2.5.1

**Райони областей, в межах яких знаходять
еталонні ґрунти**

№	Області	Райони
1	Волинська	Маневицький
2	Запорізька	Оріхівський
3	Кіровоградська	Кіровоградський

4	Луганська	Ворошиловградський
5	Одеська	Роздільнянський
6	Сумська	Шосткинський, Липоводолинський
7	Херсонська	Генічеський
8	Черкаська	Шполянський
9	Чернівецька	Кіцмансько-Кельменецький

Джерело: розроблено на основі [179].

Аналогічного підходу слід дотримуватися і в інших областях. Мається на увазі, що єдині шкали необхідно скласти тільки за властивостями ґрунтів шляхом сумісного їхнього аналізу з урожайністю кожної сільськогосподарської культури. Це дало б змогу не розробляти і не застосовувати спеціальні кліматичні коефіцієнти [154].

Еталонний ґрунт для кожної культури, за якою проводиться бонітування ґрунтів, вибирають, використовуючи карто-схеми зон вирощування окремих культур.

При зміні меж оптимальних зон обробітку культур (наприклад, з появою нових сортів, введенням прогресивніших технологій тощо) еталонні ґрунти можуть змінюватися. Не виключено, що для екологічно близьких культур еталоном може бути один і той же самий ґрунт [154].

Розроблення шкал бонітування ґрунтів ріллі. Шкали бонітування ґрунтів ріллі розробляють у такій послідовності:

1) визначають перелік культур, щодо яких розробляються бали бонітету ґрунтів конкретного природно-сільськогосподарського району;

2) установлюють бонітет ґрунтів за їхніми окремими властивостями, від яких найбільше залежить урожайність сільськогосподарських культур;

3) визначають частковий вплив деяких показників якості ґрунтів (чи бонітету) на врожайність культури;

4) розраховують загальні бали бонітету прийнятих культур за переліком агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарського району;

5) розробляють шкали бонітету ґрунтів по зоні вирощування культури.

Бали бонітету розраховують на основі об'єктивних фактичних показників властивостей ґрунтів (ознак), усереднених із великої кількості показників (50–70). Середні показники мають допустиму (>2) достовірність при 95 % імовірності [154].

Варто зазначити: якщо вказаній умові відповідають показники, обчислені на основі вихідних даних, вибраних із матеріалів коригування ґрунтових обстежень, проведених після 1980 року, то у розрахунки балів бонітету включають саме ці показники як такі, що найбільше відповідають нинішньому стану ґрунтового покриву. Коли ж коригування здійснено після 1980 року і не вдається сформувати вибірки певного обсягу, то у нього включають дані коригування, яке проводили до 1980 року, а в крайньому разі – дані невідкоригованих ґрунтових зйомок. За таких комбінованих вибірок середній показник якості чи властивості визначають з урахуванням кількості випадків у кожному періоді коригування [154]. Вищенаведене свідчить про застарілість результатів проведених ґрунтових обстежень на території сучасної України. А оскільки бонітування ґрунтів є частиною землеоціночних робіт і основою для здійснення економічної оцінки земель, це так само негативно впливає на достовірність результатів економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Бали бонітету розраховують відносно еталонних агрови-робничих груп ґрунтів, які вибираються для кожної сільськогосподарської культури і значення яких становить 100 балів.

Розраховують бали бонітету ґрунтів спочатку за окремими властивостями, потім визначають їхню загальну величину за всіма властивостями кожної агровиробничої групи ґрунтів.

Бали бонітету за гумусом і потужністю гумусових горизонтів обчислюються за формулою:

$$Б = \Pi_i \div \Pi_{ej} \times 100, (11)$$

де Π_i – i -й показник властивості (ознаки) агровиробничої групи ґрунтів, за яким визначають бонітет;

Π_{ej} – аналогічний показник агровиробничої групи ґрунтів, прийнятої за еталон для j -ї культури.

При обчисленні загального бала бонітету ґрунтів ураховують частковий вплив окремих ознак на врожайність культури. Його визначають, виходячи з коефіцієнта детермінації, обчисленого за формулою:

$$K_{eij} = r_{eij}^2, \quad (12)$$

де K_{eij} – коефіцієнт детермінації;

r_{eij}^2 – коефіцієнт кореляції між урожайністю j -тої культури (чи бала за врожайністю) й окремим (i -м) показником властивості ґрунту, що виражається в балах бонітету [154].

Загальні бали бонітету агровиробничої групи ґрунтів природно-сільськогосподарського району розраховують як відношення добутків балів бонітету за окремими властивостями ґрунтів на коефіцієнти детермінації за j -ю культурою до суми коефіцієнтів детермінації за окремими властивостями ґрунтів за j -ю культурою.

При визначенні балів бонітету сильнозмитих ґрунтів показники потужності гумусових горизонтів беруть у чисельнику такими, які дорівнюють нулю; у знаменнику коефіцієнти детермінації за цим показником множаться на одиницю [154].

Із метою прив'язки результатів бонітування ґрунтів до місцевих умов шкали складають у межах природно-сільськогосподарських районів.

Для порівняння даних бонітування ґрунтів складають єдину шкалу бонітету в цілому по зоні вирощування культури. З цією метою використовують екологічний коефіцієнт, який дорівнює відношенню врожайності певної сільськогосподарської культури на еталонному ґрунті у природно-сільськогосподарському районі до врожайності на еталонному ґрунті для цієї ж самої культури в зоні її вирощування. Так, екологічний коефіцієнт K_e для цукрових буряків у Шполянському природно-сільськогосподарському районі Черкаської області дорівнюватиме відношенню середньої їхньої врожайності (ц/га) на еталонному ґрунті цього району (Y_p) за останні п'ять років до середньої врожайності цукрових буряків на еталонному ґрунті зони обробітку (Y_3) за той самий період, або:

$$K_e = Y_p \div Y_3, \quad (13)$$

це і є поправка на кліматичні та місцеві умови в межах

конкретного природно-сільськогосподарського району. На вказаний коефіцієнт множиться загальний бонітет кожної агрогрупи ґрунтів, визначений за їхніми властивостями, за винятком гігоморфних [154]. Результати розрахунків балів бонітету ґрунтів зводять у шкали бонітету ґрунтів, де агрогрупи розміщені в порядку їхніх номенклатурних шифрів.

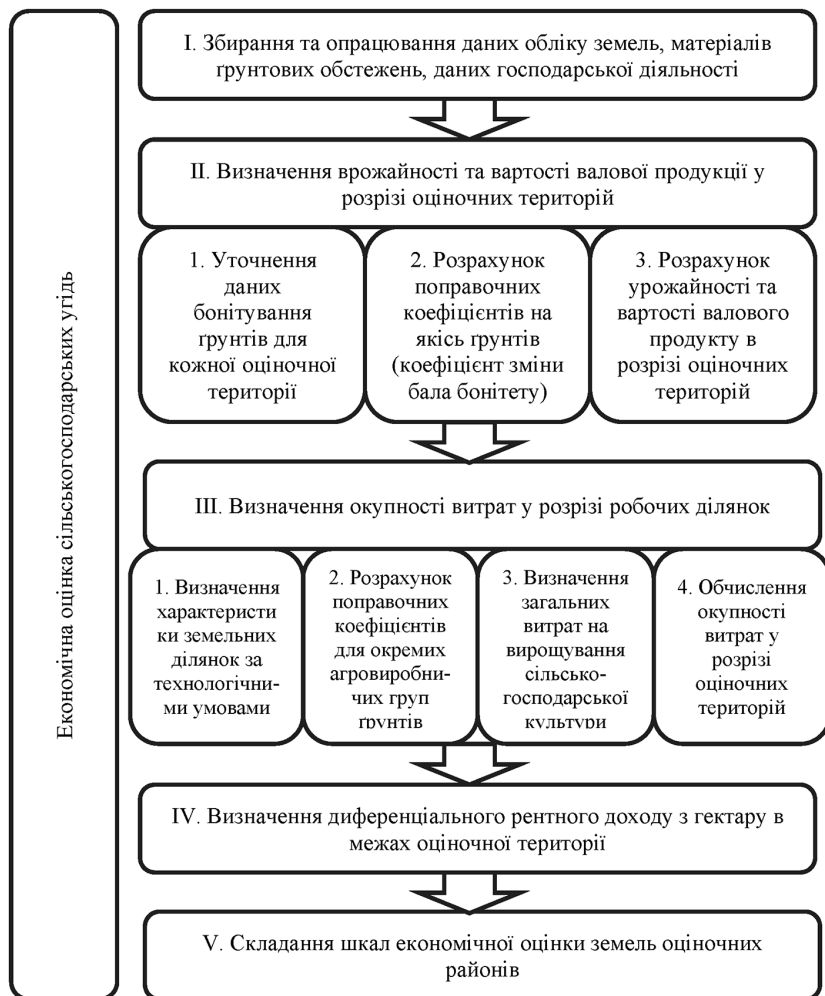
Після розробки шкал бонітету ґрунтів за агровиробничими групами природно-сільськогосподарських районів перевіряють правильність складання шкал бонітування ґрунтів. Це роблять за допомогою порівняння фактичної врожайності за останні 7–10 років і бонітету за властивостями основних ґрунтів із застосуванням кореляційно-регресійного аналізу для кожної культури [154].

Оскільки відповідно до методичних розробок 1974 року передбачалося здійснення загальної й часткових економічних оцінок земель за трьома показниками – вартістю валової продукції або врожайністю сільськогосподарських культур, окупністю витрат і диференціальним доходом [159], то першим кроком при проведенні економічної оцінки земель було збирання масиву даних (рис. 21).

Наступний крок – розрахунок трьох вищезазначених основних оціночних показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

1. Визначення врожайності та вартості валової продукції у розрізі робочих ділянок. Урожайність і вартість валової продукції в розрізі робочих ділянок визначають за такою схемою:

1) Уточнюють дані бонітування ґрунтів для кожної робочої ділянки за принципами, що застосовувалися у природно-сільськогосподарському районі. Для цього використовують районний еталон ґрунтів і районний перелік основних та модифікаційних критеріїв бонітування ґрунтів. Для розрахунку балів за основними критеріями визначають індивідуальні характеристики властивостей ґрунтів ділянки. При цьому беруть до уваги новіші дані паспортизації земель, інших агрохімічних і ґрунтових обстежень.



Джерело: розроблено на основі [179].

Рис. 21. Схема проведення робіт з економічної оцінки сільськогосподарських угідь

Частковий бонітет кожної агропромислової групи ґрунтів на ділянці розраховують за формулою:

$$B_q = [B_i \times d_i] \div [d_i] \times k_n, \quad (14)$$

де B_i – бал показника властивості агрогрупи ґрунтів. Його визначають для всіх прийнятих критеріїв бонітування ґрунтових властивостей;

d_i – коефіцієнт детермінації (r^2), який характеризує вплив i -ї властивості ґрунту на врожайність відповідної культури;

$k_n = k_1 \times k_2 \times k_3$ – поправочні коефіцієнти на негативні властивості ґрунту [154].

2) Для оцінки зміни бала бонітету розраховують поправочний коефіцієнт на якість ґрунтів (коефіцієнт зміни бала бонітету) за формулою:

$$K_B = B_1 \div B_2, \quad (15)$$

де K_B – коефіцієнт зміни бала бонітету для ділянки;

B_1 – середньозважений бонітет ґрунтів робочої ділянки за даними нового бонітування;

B_2 – середньозважений бонітет ґрунтів робочої ділянки, визначений за даними районної шкали бонітування ґрунтів.

3) Урожайність ділянки (Y_d) і вартість валового продукту ($ВП_d$) у розрізі робочих ділянок розраховують за формулами:

$$Y_d = Y_p \times K_B; \quad (16)$$

$$ВП_d = ВП_p \times K_B, \quad (17)$$

де Y_p , $ВП_p$ – відповідно врожайність і вартість валової продукції для ділянки, що розраховані за районними шкалами економічної оцінки земель;

K_B – коефіцієнт зміни бала бонітету для ділянки.

2. Визначення окупності витрат у розрізі робочих ділянок. Є три групи факторів, які мають індивідуальне значення для кожної робочої ділянки і не могли бути враховані при економічній оцінці земель за агрогрупами ґрунтів чи сільськогосподарськими вгіддями: технологічні умови (питомий опір ґрунту, довжина гону, зрізаність перешкодами, складність конфігурації, крутість схилу), віддаленість від виробничого центру, зміна врожайності. Ці фактори при розрахунках витрат на вирощування сільськогосподарської культури на окремих полях ураховують через відповідні коефіцієнти [154].

Окупність витрат на вирощування сільськогосподарської

культури на окремій ділянці визначають у такій послідовності:

а) *Визначення характеристики земельних ділянок за технологічними умовами.* Зведений коефіцієнт (K_T) розраховують за технологічними умовами ділянки:

$$K_T = K_d \times K_z \times K_{СК} \times K_K, \quad (18)$$

де K_d – коефіцієнт довжини гону робочої ділянки;

K_z – коефіцієнт зрізаності перешкодами;

$K_{СК}$ – коефіцієнт складності конфігурації робочої ділянки;

K_K – коефіцієнт крутості схилу [154].

б) *Визначення поправочних коефіцієнтів для окремих агро-виробничих груп ґрунтів.* Поправочні коефіцієнти для окремих агро-виробничих груп ґрунтів розраховуються за співвідношенням значень коефіцієнтів на робочій ділянці та їхніх величин у землеоціночному районі.

1) Коефіцієнт поправки на технологічні умови ($KП_T$) обчислюють діленням коефіцієнта технологічних умов ділянки (K_{Td}) на коефіцієнт технологічних умов (середній) землеоціночного району (K_{Tp}):

$$KП_T = K_{Td} \div K_{Tp} \quad (19)$$

2) Коефіцієнт поправки на питомий опір ґрунту ($KП_Г$) розраховують діленням коефіцієнта питомого опору ґрунтів ділянки ($K_{Гd}$) на коефіцієнт питомого опору ґрунтів (середній) землеоціночного району ($K_{Гp}$):

$$KП_Г = K_{Гd} \div K_{Гp} \quad (20)$$

3) Коефіцієнт поправки на зміну врожайності ($KП_y$) визначається як співвідношення врожайності на ділянці (Y_d) та її значення у землеоціночному районі (Y_p):

$$KП_y = Y_d \div Y_p \quad (21)$$

4) Коефіцієнт поправки на транспортні витрати ($KП_{Tp}$) обчислюють діленням еквівалентної відстані від робочої ділянки до виробничого центру сільгосппідприємства (EB_d) на її середнє значення у землеоціночному районі (EB_p):

$$КП_{\text{тр}} = EB_{\text{д}} \div EB_{\text{р}} \quad (22)$$

Еквівалентна відстань до робочої ділянки дорівнює сумі добуток довжини дороги з певним покриттям (L_i) на відповідний коефіцієнт (K_i) [154]:

$$EB_{\text{д}} = \sum [L_i \times K_i] \quad (23)$$

в) *Визначення загальних витрат на вирощування сільськогосподарської культури.* Витрати на вирощування сільськогосподарських культур поділяють на дві групи, одну з яких диференціюють за культурами і земельними ділянками, а другу приймають постійною. До першої групи відносять витрати, що залежать від родючості ґрунтів, технологічних властивостей і місця розташування земель (оплата праці, частина витрат на насіння, паливно-мастильні матеріали, транспортні витрати, амортизація та витрати на поточний ремонт основних засобів виробництва), до другої – безпосередньо незалежні від технологічних властивостей і місця розташування земель витрати на добрива й хімічні засоби захисту рослин, частину витрат на насіння, загальногосподарські та загальногосподарські витрати. Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати у частині стосунку їх до певної земельної ділянки включають витрати на систему управління сільськогосподарським підприємством, витрати на утримання загальногосподарських служб і підрозділів. При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки їхню загальну суму розподіляють пропорційно до технологічних витрат або затрат праці на одержання сільськогосподарської продукції [154].

Структуру витрат першої групи визначають за зональними технологічними картами вирощування сільськогосподарських культур або за допомогою аналізу середньообаторічних даних щодо їхнього рівня, який склався в землеоціночному районі.

Загальні витрати для окремих агровиробничих груп ґрунтів ділянки ($B_{\text{заг}}$) розраховують за формулою:

$$B_{\text{заг}} = B_{\text{оп}} \times КП_{\text{т}} \times КП_{\text{г}} + B_{\text{н}} \times КП_{\text{т}} + B_{\text{зб}} \times КП_{\text{у}} \times КП_{\text{г}} + B_{\text{тр}} \times КП_{\text{тр}} + B_1, \quad (24)$$

де B_{op} – витрати на орні польові роботи;

B_H – витрати на неорні польові роботи;

$B_{зб}$ – витрати на збиральні польові роботи;

B_{TP} – транспортні витрати;

B_l – загальновиробничі та загальногосподарські витрати;

$KП_T$ – коефіцієнт поправок на технологічні умови;

$KП_\Gamma$ – коефіцієнт поправок на питомий опір ґрунтів;

$KП_v$ – коефіцієнт поправки на зміну врожайності;

$KП_{TP}$ – коефіцієнт поправки на транспортні витрати.

За результатами визначення загальних витрат за агрови-
робничими групами ґрунтів розраховують середньозважене
значення загальних витрат для робочої ділянки ($B_{зд}$):

$$B_{зд} = \sum [B_{загі} \times S_{ai}] \div [S_{ai}], \quad (25)$$

де $B_{загі}$ – загальні витрати за i -ю агрови-робничою групою
ґрунтів ділянки;

S_{ai} – площа i -ї агрогрупи ґрунтів на ділянці.

г) Обчислення окупності витрат у розрізі робочих діля-
нок. Окупність витрат у розрізі робочих ділянок (ОВД) роз-
раховують за формулою:

$$ОВ_d = ВП_d / B_{зд}, \quad (26)$$

де $ВП_d$ – вартість валової продукції на робочій ділянці,
крб/га;

$B_{зд}$ – середньозважене значення загальних витрат для робочої
ділянки на вирощування сільськогосподарської культури, крб/га.

3. Визначення диференціального рентного доходу з робо-
чої ділянки. Диференціальний рентний дохід із робочої ді-
лянки ($P_{д(д)}$) визначають за формулою:

$$P_{д(д)} = ВП_d - 1,35 \cdot B_{зд}, \quad (27)$$

де $ВП_d$ – вартість валової продукції на робочій ділянці,
крб/га;

$B_{зд}$ – середньозважене значення загальних витрат для робочої
ділянки на вирощування сільськогосподарської культури, крб/га;

1,35 – вихідний рівень окупності витрат [154].

Варто наголосити, що такий рівень окупності витрат, установлений методикою 1974 року, на сьогодні ніяким чином не відображає реального стану рентабельності ведення сільського господарства в Україні й насамперед рослинництва.

Бал оцінки робочої ділянки за диференціальним рентним доходом ($Br_{д(л)}$) розраховують діленням показника $R_{д(л)}$ на ціну балів за диференціальним рентним доходом у землеоціночному районі ($ЦБ_{р(л)}$) [154].

Особливості оцінки зрошуваних та осушених земель. Особливості оцінки зрошуваних і осушених земель пов'язані зі специфічними умовами ґрунтоутворення, способами зрошення (осушення), водозабезпеченістю, а також зі станом та повнотою вихідної статистичної інформації.

Оціночні показники груп ґрунтів зрошуваних і осушених земель визначають роздільно за способами зрошення й осушення. Строкатість ґрунтового покриву, різний режим зрошення окремих культур ускладнюють розрахунок урожайності за групами ґрунтів на основі масових міжгосподарських даних. У такому разі доцільно використовувати дані прямого обліку, експертні та дослідні дані.

Для оцінки зрошуваних земель обчислюють усі витрати, пов'язані зі зрошенням, включаючи витрати на подачу води й поточні витрати на утримання гідроспоруд, магістральних і розподільних каналів, внутрішньогосподарської мережі, насосних станцій, будівель тощо, а також витрати на капітальний ремонт [154].

Особливості оцінки земель під багаторічними насадженнями. Оцінку земель під багаторічними насадженнями проводять за оціночними групами ґрунтів. Оцінці підлягають багаторічні насадження як угіддя в цілому, так і основні їхні види: ягідники, виноградники, сади зерняткові й кісточкові. У районах розвиненого садівництва і виноградарства при господарській оцінці земель може передбачатися деталізація оціночних даних з урахуванням сортового складу насаджень.

Через територіальну розмежованість багаторічних насаджень для забезпечення можливості збирання інформації в

необхідній кількості можна використовувати укрупнені оціночні райони, виділені у межах однієї природно-сільськогосподарської провінції. В один укрупнений оціночний район можуть об'єднуватися природно-сільськогосподарські райони з подібними агрокліматичними і геоморфологічними умовами. У гірських умовах поряд із землеоціночним районуванням може передбачатися виділення екологічних одиниць залежно від висоти над рівнем моря, експозиції та крутості схилів, агрокліматичних особливостей, характеру підгрунтя тощо. Із системою цих екологічних одиниць, що виділяються в основному за геоморфологічними і агрокліматичними ознаками, визначають оціночні групи ґрунтів. Уся необхідна для оцінки земель вихідна інформація відображається на спеціально складеній карті. Оціночні показники розраховують окремо за зрошуваними й богарними землями [154].

Особливості оцінки кормових угідь. Залежно від призначення оціночних даних і забезпеченості інформацією об'єктом оцінки кормових угідь є їхні підкласи, групи типів чи типи, виділені відповідно до класифікації природних сіножатей та пасовищ і пов'язані з обліковими одиницями групування ґрунтів.

Для одержання вихідних даних використовують:

- матеріали великомасштабного геоботанічного та ґрунтового обстежень кормових угідь;
- геоботанічні карти природних кормових угідь адміністративних районів;
- бухгалтерські матеріали;
- типові технологічні карти з догляду й утримання кормових угідь;
- відомості фахівців сільгосппідприємств про стан продуктивності, фактичне використання кормових угідь;
- результати бонітування ґрунтів кормових угідь і попередніх турів оцінки.

На основі зібраних матеріалів оцінюють кормові угіддя за врожайністю в кормових одиницях. У визначення врожайності входять усі укоси на косовицях і всі цикли випасу на

пасовищах. Урожайність пасовищ розраховують в оптимальний (рекомендований) термін використання, коли досягається максимальний вихід рослинної маси, що поїдається. При комплексному чи багатосезонному використанні пасовищ береться загальна врожайність у різні сезони, попередньо виражена в кормових одиницях.

При економічній оцінці кормових угідь визначаються: для сіножатей (немеліорованих і поліпшених) – фактично скошена площа, валовий збір сіна, врожайність сіна, витрати; для пасовищ (меліорованих, поліпшених, культурних) – площі, фактично використані як пасовища, запаси кормів, урожайність сухої маси, що поїдається, вихід кормових одиниць і перетравного протеїну, вартість витрачених кормів на пасовищах.

Вихідними даними для розрахунку економічних показників є відомості про витрати на косовицях і пасовищах: на догляд (знищення бур'янів, чагарників, купин, збирання сміття, каміння), на добрива, поверхневе і докорінне поліпшення, заготівлю сіна, сінажу, силосу, трав'яного борошна, транспортування кормів і використання пасовищ. До витрат на пасовищах відносять: заробітну плату пастухів, амортизацію й витрати на поточний ремонт обводнювальних споруд та обладнаних водопійних пунктів, літніх таборів і тимчасових стоянок; витрати, пов'язані з перегонем тварин з одних пасовищ на інші тощо [154].

Економістами висловлюються пропозиції щодо необхідності визначення економічної оцінки землі з двох позицій – як природного ресурсу і як об'єкта права власності. При цьому сутність економічної оцінки землі пропонується формулювати як визначення економічного ефекту від використання різних за якістю земель [136].

Крім того, при розрахунку диференціального рентного доходу згадані вчені пропонують використовувати дані про витрати виробництва та ціни реалізації сільськогосподарської продукції, які актуальні на дату оцінки. А коефіцієнт норми рентабельності, що становив 0,35, доцільно приймати на рів-

ні ставки рефінансування Національного банку України [44].

Проаналізувавши існуючу методику економічної оцінки сільськогосподарських угідь, яка застосовувалася при останньому турі її проведення у 1988 році, а також пропозиції щодо поліпшення методики, нами запропоновано такі зміни та вдосконалення:

1. Установити диференціальний рентний дохід із земель сільськогосподарського призначення як основний показник при проведенні економічної оцінки.

2. Спираючись на вищезазначене, термін «економічна оцінка земель» має означати наступне: *економічна оцінка* – це оцінка земель сільськогосподарського призначення як ресурсного потенціалу та засобу виробництва, що базується на одержанні диференціального рентного доходу.

3. При розрахунку основного показника, диференціального рентного доходу, потрібно використовувати актуальні середні показники витрат виробництва та цін реалізації сільськогосподарської продукції по кожній оціночній одиниці.

4. Коефіцієнт норми рентабельності, який зафіксовано законодавством України на рівні 0,35, запропоновано встановлювати відповідно до середнього рівня рентабельності економіки держави на рік оцінки.

5. Рекомендується відійти від поняття нормативної грошової оцінки, а вартість земельних ділянок обчислювати в рамках економічної оцінки з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних та фізкультурно-оздоровчих

споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

6. При розрахунку такої вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення використовувати замість терміну капіталізації, який був установлений на рівні 33 років, ставку капіталізації сільськогосподарського виробництва, що розраховується як сума безризикової ставки довгострокових депозитів для комерційних установ і стандартного страхового тарифу агрострахування.

РОЗДІЛ 3. РЕАЛІЗАЦІЯ ПІДХОДІВ ДО ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ (НА ПРИКЛАДІ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

3.1. Природно-економічні умови та стан сільського господарства

Відповідно до схеми природно-сільськогосподарського районування у межах Черкаської області виділяється лісостепова природно-сільськогосподарська зона.

Лісостепова лівобережна провінція зони лісостепу знаходиться в межах Дніпровсько-Донецької западини, що характеризується потужним шаром осадових покладів. Докембрійський фундамент лежить на глибині від одного до п'яти кілометрів і більше. Територія приєднана до східної частини південно-західного краю Дніпровсько-Донецької западини, якій у рельєфі відповідає терасова рівнина Середнього Дніпра, та до середньої та південно-східної частин центрального грабена, якому у рельєфі відповідає пластово-ярусна нахилена Полтавська рівнина.

У межах провінції домінують лісостепові ландшафти низовинного підкласу. Значна протяжність території з півночі на південь зумовлює також північні й південні підзональні відмінності ландшафтів. З урахуванням цього і геолого-геоморфологічних особливостей провінцію поділяють на два природно-сільськогосподарських райони: Драбівський (ПСГР-01) і Черкаський (ПСГР-02), які входять до Середньодніпровсько-Сеймського округу [129].

Драбівський природно-сільськогосподарський район (ПСГР-01) розташований у крайній східній частині Черкаської області. До нього входять землі Драбівського, Чорнобаївського (за винятком незначних земельних масивів у західній частині) й північно-східної частини Золотоніського адміністративних районів. Загальна площа його становить 397,4 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 292,6 тис. га, із них рілля – 264,8 тис. га, багаторічні насадження – 4,2,

сіножаті – 10,9, пасовища – 12,5, перелogi – 0,2 тис. га. Ліси та інші лісовкриті площі займають 25,4 тис. га, забудовані землі – 12,1, відкриті заболочені землі – 5,1, води – 51,8 тис. га [129].

Черкаський природно-сільськогосподарський район (ПСГР-02) розташований переважно у межах першої надзаплавної тераси Дніпра. До нього входять землі Черкаського, південно-західної частини Золотоніського, окремі земельні масиви Чорнобаївського і Корсунь-Шевченківського адміністративних районів. Загальна площа його становить 292,6 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 113,3 тис. га, із них рілля – 88,3 тис. га, багаторічні насадження – 3,5, сіножаті – 10,3, пасовища – 10,7, перелogi – 0,5 тис. га. Ліси та інші лісовкриті площі займають 92,4 тис. га, забудовані землі – 14,9, відкриті заболочені землі – 6,8, води – 57,4 тис. га.

Лісостепова правобережна провінція геоморфологічно включає центральну частину Придніпровської височини, приурочену до Українського щита. Простежується зв'язок сучасного рельєфу з тектонічними структурами і поверхнею докембрійських порід: ерозійні форми приурочені до давніх розломів, вододіли – до підвищених блоків.

У межах провінції виділяються Придніпровський природно-сільськогосподарський округ, що включає Канівсько-Чигиринський природно-сільськогосподарський район і Бузько-Середньодніпровський природно-сільськогосподарський округ, до якого входять Шполянський, Звенигородський, Жашківський, Маньківський і Тальнівський природно-сільськогосподарські райони [129].

Канівсько-Чигиринський природно-сільськогосподарський район (ПСГР- 03) розташований у крайній східній правобережній частині Черкаської області. До нього входять землі Канівського, східної частини Корсунь-Шевченківського, Городищенського, Смілянського, західної частини Чигиринського й окремі земельні масиви Кам'янського адміністративних районів. Загальна площа його становить 297,1 тис. га,

у тому числі сільськогосподарських угідь – 170,6 тис. га, із них рілля – 125,3 тис. га, багаторічні насадження – 4,3, сіножаті – 15,5, пасовища – 20,6, перелоги – 4,9 тис. га. Ліси та інші лісовкриті площі займають 93,2 тис. га, забудовані землі – 12,5, відкриті заболочені землі – 2,5, води – 8,8 тис. га.

Шполянський природно-сільськогосподарський район (ПСГР-04) розташований на півдні центральної частини Черкаської області. До нього входять землі Шполянського, Смілянського, Кам'янського та південно-західної частини Городищенського адміністративних районів. Загальна площа його становить 247,1 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 191,7 тис. га, із них рілля – 172,4 тис. га, багаторічні насадження – 3,5, сіножаті – 6,4, пасовища – 9,2, перелоги – 0,2 тис. га. Ліси та інші лісовкриті площі займають 35 тис. га, забудовані землі – 8,7, відкриті заболочені землі – 2,5, води – 3,1 тис. га.

Звенигородський природно-сільськогосподарський район (ПСГР-05) розташований на півночі центральної частини Черкаської області. До нього входять землі Звенигородського, південно-західної частини Корсунь-Шевченківського, південно-східної частини Лисянського й окремі земельні масиви Катеринопільського і Городищенського адміністративних районів. Загальна площа його становить 190,3 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 136,8 тис. га, із них рілля – 114,8 тис. га, багаторічні насадження – 3, сіножаті – 6,6, пасовища – 10,4, перелоги – 2 тис. га. Ліси та інші лісовкриті площі займають 39,1 тис. га, забудовані землі – 5,8, відкриті заболочені землі – 1,6, води – 3,1 тис. га [129].

Жашківський природно-сільськогосподарський район (ПСГР-06) розташований у крайній північно-західній частині Черкаської області. До нього входять землі північної частини Жашківського, північно-західної Лисянського й окремі земельні масиви північної частини Монастирищенського адміністративних районів. Загальна площа його становить 133,2 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 115,2 тис. га, із них рілля – 105,9 тис. га, багаторічні насадження – 1,4, сіножаті – 5,4, пасовища – 2,6 тис. га. Ліси та інші лісовкриті

площі займають 4,1 тис. га, забудовані землі – 4,3, відкриті заболочені землі – 3,2, води – 3 тис. га.

Маньківський природно-сільськогосподарський район (ПСГР-07) розташований у західній частині Черкаської області. До нього входять землі Маньківського, Христинівського, Монастирищенського, північної частини Уманського і північно-західної частини Тальнівського адміністративних районів. Загальна площа його становить 310,3 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 247,1 тис. га, із них рілля – 228,2 тис. га, багаторічні насадження – 4,9, сіножаті – 7,2, пасовища – 6,8 тис. га. Ліси та інші лісовкриті площі займають 31 тис. га, забудовані землі – 14,4, відкриті заболочені землі – 5,1, води – 5,4 тис. га.

Тальнівський природно-сільськогосподарський район (ПСГР-08) розташований на півдні західної частини Черкаської області. До нього входять землі Катеринопільського, більшої частини Тальнівського, південної частини Уманського й окремі земельні ділянки Шполянського адміністративних районів. Загальна площа його становить 223,7 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 187,3 тис. га, із них рілля – 174,2 тис. га, багаторічні насадження – 2,7, сіножаті – 3,8, пасовища – 6,6 тис. га. Ліси та інші лісовкриті площі займають 17,2 тис. га, забудовані землі – 8,6, відкриті заболочені землі – 2,1, води – 3 тис. га [129].

Щодо стану економіко-соціальних умов сільського господарства, то в межах Черкаської області знаходиться 824 сільські населені пункти та 15 селищ міського типу, в яких проживає близько 536,8 тис. осіб (станом на 2015 рік). Загальна ж чисельність населення Черкаської області складає 1243 тис. осіб, природний рух якого є негативним і сягає –8663 осіб за 2015 рік, а міграційне скорочення – –188 осіб. Варто зазначити, що на той же час позитивний приріст населення спостерігався лише у Рівненській і Закарпатській областях.

В області спостерігається високий рівень безробіття – 24,9 тис. осіб зареєстровано на 2015 рік, хоча тоді ж працевлаштовано 72,4 тис. осіб, які попередньо мали статус безробітних. При цьому за 2011–2015 роки в сільському господарстві кіль-

кість найманих працівників знизилася з 35,9 до 32,6 тис. осіб.

З 2011 по 2015 рік в області помітно зросла середня заробітна плата (табл. 3.1.1), а саме на майже 56 %, до 3360 грн на місяць.

Таблиця 3.1.1

**Середньомісячна номінальна заробітна плата
штатних працівників, грн/міс.**

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Черкаська область	2155	2508	2682	2829	3360

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

Так само значно підвищився і валовий регіональний продукт по області (табл. 3.2.2), який у 2014 році сягнув 38466 млн гривень і склав 2,4 % загального підсумку внутрішнього валового продукту. Для порівняння: у 2010 році він становив 22354 млн гривень, що дорівнювало 2,1 % підсумку. У розрахунку на одну особу у 2014 році це 30628 грн.

Таблиця 3.1.2

Валовий регіональний продукт, млн. гривень

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2010	2011	2012	2013	2014
Черкаська область	22354	27012	31265	33087	38466

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

Щодо сільськогосподарської продукції, то в період з 2011 по 2015 роки вона мала тенденцію до незначного зниження (табл. 3.1.3), незважаючи на те, що землі Черкаської області характеризуються високою продуктивністю. Про це свідчить, наприклад, середня урожайність зернових, яка на 2015 рік склала 58,1 ц/га, що було найвищим показником серед регіонів України, а врожайність соняшника становила 28,5 ц/га (друге найвище значення після Харківської області).

Проте загалом продукція сільського господарства незначно зросла (табл. 3.1.4) і в 2015 році становила 11722 гривень на одну особу, що було найвищим показником серед регіонів України,

хоча кількість сільськогосподарських підприємств знижувалася за досліджуваний період і на 2015 рік складала 1689 одиниць.

Таблиця 3.1.3

Індекси продукції сільського господарства, % до попереднього року

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Черкаська область	117,6	96,8	106,5	98,4	99,3

Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.

Таблиця 3.1.4

Продукція сільського господарства, млн. гривень

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Черкаська область	14489,1	14028,8	14946,9	14710,3	14622,1

Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.

У 2015 році Черкаська область експортувала товарів на 434,2 млн дол. США, що складає 1,1 % від загального обсягу експорту. У той же час вартість імпортованої продукції була значно нижча і становила 228,1 млн дол. США (0,6 % загальної суми). Обсяг експорту та імпорту послуг дорівнював відповідно 20,1 млн. дол. США (0,2 %) й 18,7 млн дол. США (0,3 %).

Сільське господарство Черкаської області характеризується високою рентабельністю. У таблиці 3.1.5 показано рівень рентабельності основних видів сільськогосподарської продукції у 2015 році.

Таблиця 3.1.5

Рентабельність сільськогосподарської продукції, %

Адміністративно-територіальна одиниця	Продукція рослинництва						
	зернові	насіння соняшнику	цукрові буряки	овочі	картопля	плоди та ягоди	виноград
Черкаська область	56,7	92,8	34,0	27,7	47,4	7,7	—

Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.

У досліджуваний період майже не змінилася площа сільськогосподарських угідь (табл. 3.1.6), що перебуває у володінні сільськогосподарських підприємств і господарств населення, і на 2015 рік склала 1316,8 тис. гектарів у Черкаській області.

Таблиця 3.1.6

**Площа сільськогосподарських угідь у володінні
сільськогосподарських підприємств і господарств
населення, тис. гектарів**

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Черкаська область	1311,6	1312,1	1308,6	1312,8	1316,8

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

Виробництво та урожайність зернових та зернобобових культур наведена в таблиці 3.1.7 як один із основних показників ефективності сільського господарства Черкаської області.

Таблиця 3.1.7

**Виробництво та урожайність зернових та
зернобобових культур у Черкаській області**

Показники	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Виробництво, тис. тонн	3761,9	3310,6	4068,5	3699,7	3745,5
Урожайність, ц/га	57,3	51,3	62,1	58,2	58,1

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

Площа, з якої було зібрано зернові та зернобобові культури, незначно скоротилася від 656,0 тис. гектарів у 2011 році до 645,1 тис. гектарів у 2015 році.

Проте варто зазначити, що середні ціни реалізації зернових та зернобобових протягом досліджуваного періоду зросли більш як удвічі – від 1397,7 грн/т до 3078,4 грн/т.

Загалом можна констатувати, що землі Черкаської області характеризуються високою природною продуктивністю, а також дають змогу значно підвищити урожайність сільсько-

господарських культур шляхом інтенсифікації виробництва.

Крім того, необхідно наголосити, що, незважаючи на це, за 2011 – 2015 роки кількість сільськогосподарських підприємств у регіоні мала тенденцію до скорочення, так само як і чисельність працівників, залучених у сільському господарстві. Хоча ціни на зернові та зернобобові культури значно підвищилися за досліджуваний період.

3.2. Структура сільськогосподарського землекористування

Землі сільськогосподарського призначення Черкаської області вважаються одними з найкращих за природними характеристиками та за кліматичними умовами розташування. Тому значна площа сільськогосподарських угідь перебуває в оренді у великих сільськогосподарських підприємств.

За даними Державної служби статистики, в 2011–2015 роках лише близько 25% усієї сільськогосподарської продукції було вироблено в господарствах населення області, тоді як у Львівській – 70 %, Чернівецькій – 75, Закарпатській – 95.

Таблиця 3.2.1

Динаміка кількості сільськогосподарських підприємств Черкаської області

Райони Черкаської області	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	18	16	17	16	12
Драбівський	27	28	27	26	25
Жашківський	34	32	30	32	31
Звенигородський	18	16	18	16	16
Золотоніський	30	29	28	27	27
Кам'янський	9	9	10	10	11
Канівський	13	12	10	11	10
Катеринопільський	12	12	11	11	10
Корсунь-Шевченківський	16	14	13	16	13
Лисянський	18	15	15	14	12
Манківський	14	13	13	14	14
Монастирищенський	12	13	15	14	15
Смілянський	18	18	20	19	19

Тальнівський	24	27	25	28	28
Уманський	35	34	34	34	33
Христинівський	20	18	18	18	19
Черкаський	26	23	23	25	24
Чорнобаївський	33	32	33	36	34
Чигиринський	17	15	16	15	16
Шполянський	32	31	33	37	36
Разом по області	453	426	427	440	422

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

У таблиці 3.2.1 відображено динаміку наявності сільськогосподарських підприємств за досліджуваний період. Очевидно, що їхня кількість має тенденцію до зменшення – близько 7 % різниця між тими, що були в 2011 і 2015 роках. У той же час площі сільськогосподарських угідь (додаток 3) також скоротилися в 2015 році порівняно з початком досліджуваного періоду – 2011 роком (на 6,3 %).

Незважаючи на очевидну перевагу якості земель Черкащини, кількість сільгосппідприємств, зайнятих у сільськогосподарському виробництві області, становить лише близько 3,5 % загальної кількості підприємств України, тоді як в Одеській області – близько 11 % усіх підприємств, Дніпропетровській – 8,7, Миколаївській – 8,7, Вінницькій, Полтавській, Запорізькій та Херсонській областях – від 5,5 до 6 %.

Таблиця 3.2.2

Динаміка площ сільськогосподарських угідь регіону за 2011 – 2015 роки, тис. гектарів

Райони Черкаської області	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	19,2	18,8	19,4	13,6	12,2
Драбівський	58,1	56,7	57,0	49,5	53,9
Жашківський	71,0	55,5	50,6	47,7	47,5
Звенигородський	20,4	18,7	19,1	19,3	19,1
Золотоніський	61,2	64,5	63,5	62,5	62,2
Кам'янський	17,9	24,9	24,8	24,3	25,6
Канівський	8,9	11,9	11,8	10,0	12,1

Катеринопільський	22,2	21,7	19,0	17,8	17,5
Корсунь-Шевченківський	110,9	115,6	125,7	125,3	128,0
Лисянський	22,0	19,8	19,1	19,6	19,0
Маньківський	32,9	36,1	40,7	40,7	37,5
Монастирищенський	21,6	21,5	23,3	22,4	25,3
Смілянський	26,8	17,2	19,8	20,1	18,5
Тальнівський	30,0	32,4	74,2	38,6	39,3
Уманський	57,6	57,2	58,6	56,4	54,9
Христинівський	25,7	25,6	25,0	24,7	24,1
Черкаський	34,6	31,5	33,2	33,8	27,8
Чорнобаївський	76,5	76,5	76,6	73,5	74,1
Чигиринський	28,1	23,3	26,0	22,2	21,9
Шполянський	55,9	55,3	54,7	52,6	51,7
Разом по області	852,0	829,8	881,1	814,7	805,7

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

У таблиці 3.2.2 та додатку 3 наведено дані щодо зміни площ сільськогосподарських угідь регіону за період із 2011 по 2015 рік, включаючи інформацію про кількість та частку орендованих земель.

Таким чином, очевидно, що велика кількість земель Черкаської області перебуває в оренді. Хоча й виявлено деяке зменшення у загальній площі сільськогосподарських угідь і частці земель, що знаходяться в оренді, але зменшення це незначне.

Варто наголосити, що в багатьох районах Черкащини спостерігається стовідсоткове використання сільськогосподарських земель на умовах оренди, особливо з 2011 по 2013 рік. Це лише підтверджує привабливість земель області для великих підприємств із сільськогосподарського виробництва. Скорочення обсягів орендованих земель може бути викликане тією ж самою привабливістю земель сільськогосподарського призначення для малих фермерських господарств або особистих селянських господарств, землі яких у попередні роки передавалися в оренду.

У таблиці 3.2.3 та додатку II висвітлено динаміку чисельності працівників у сільському господарстві загалом, а також

окремо в рослинницькій і тваринницькій галузях за період із 2011 по 2015 рік. Помітне значне скорочення кількості працівників – на 10,5 %, яке, на відміну від зменшення площ і кількості підприємств, відбувалося систематично, тобто за кожен наступний рік. Це може бути зумовлене підвищенням рівня розвитку сільського господарства, який дає змогу скоротити обсяг людської праці за рахунок новітніх технологій.

Структура посівних площ найпоширеніших сільськогосподарських культур області за досліджуваний період наведена в додатку І. Домінуючою культурою за посівними площами за кожен аналізований рік була кукурудза на зерно, яка у середньому становила 27,2 % площі сільськогосподарських угідь області. На пшеницю і соняшник також припадала значна частка посівних площ регіону – 18,8 % та 14,8 % загальної площі. Варто наголосити, що в додатку І наведені тільки найпоширеніші сільськогосподарські культури, які займають в середньому 84 % усієї посівної площі.

Таблиця 3.2.3

Динаміка зміни чисельності працівників сільського господарства регіону в 2011–2015 роках, осіб

Райони Черкаської області	Рік				
	2011	2012	2013	2012	2013
Городищенський	823	832	793	777	601
Драбівський	1496	1406	1368	1168	979
Жашківський	1322	1164	1109	1097	1102
Звенигородський	784	753	790	729	777
Золотоніський	3149	3149	3140	2950	2927
Кам'янський	400	583	525	433	421
Канівський	1387	1534	1823	1506	2158
Катеринопільський	512	541	437	392	370
Корсунь-Шевченківський	2405	2663	3010	3013	3098
Лисянський	453	409	516	462	499
Маньківський	965	1009	1018	1025	1089
Монастирищенський	249	237	279	259	292
Смілянський	998	735	740	703	671
Тальнівський	986	1032	1066	1121	1117
Уманський	1631	1712	1922	1976	1853

Христинівський	1413	1572	1419	1339	1242
Черкаський	3812	3822	3284	3214	1929
Чорнобаївський	4484	4337	4070	3920	3507
Чигиринський	1164	1102	1368	1286	1255
Шполянський	1107	1076	1129	1120	1328
Разом по області	32473	31999	31564	30282	28868

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

У таблиці 3.2.4 та додатку І відображено основні економічні показники вирощування пшениці як основної культури продовольчого забезпечення світу, оскільки на неї припадає від 30 до 70 % денного раціону населення країн світу залежно від їхнього економічного розвитку.

Із додатка І видно, що рентабельність вирощування пшениці підвищилася більш як удвічі в 2015 році порівняно з 2011-м. Це зумовлено, по-перше, ринковими умовами попиту та пропозиції на продукти пшеничного походження, по-друге – зростанням рівня технологій, що дають змогу скоротити витрати виробництва при досягненні вищої продуктивності.

Таблиця 3.2.4

Структура посівних площ найпоширеніших сільсько-господарських культур регіону в 2011–2015 роках

Сільсько-господарські культури	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
	Площа, га				
Усього угідь	852000,0	829800,0	881100,0	814700,0	805700,0
Пшениця	173222,0	152390,0	142124,0	143514,0	172741,0
Кукурудза на зерно	195682,0	222568,0	256283,0	241255,0	220499,0
Ячмінь	66998,0	59502,0	50092,0	41925,0	35876,0
Соняшник	119688,0	105880,0	121457,0	128156,0	144224,0
Соя	60137,0	82049,0	74679,0	97096,0	94252,0
Ріпак	29335,0	37489,0	51394,0	35204,0	31747,0
Цукрові буряки	35889,0	29642,0	10842,0	16785,0	9991,0
	%				
Усього угідь	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Пшениця	20,3	18,4	16,1	17,6	21,4

Кукурудза на зерно	23,0	26,8	29,1	29,6	27,4
Ячмінь	7,9	7,2	5,7	5,1	4,5
Соняшник	14,0	12,8	13,8	15,7	17,9
Соя	7,1	9,9	8,5	11,9	11,7
Ріпак	3,4	4,5	5,8	4,3	3,9
Цукрові буряки	4,2	3,6	1,2	2,1	1,2

*Джерело: розроблено на основі даних
Державної служби статистики.*

Крім того, наведена рентабельність є значно вищою від середньої рентабельності економічної діяльності по Україні, що підтверджує наявність рентного доходу від використання землі як фактору виробництва.

3.3. Побудова економіко-статистичної моделі оцінки сільськогосподарського землекористування регіону

Роль ґрунтів у сільському господарстві беззаперечна, оскільки сільськогосподарські вгіддя, в тому числі й ґрунти, крім фактору виробництва, передусім, є незамінним базисом сільськогосподарського виробництва.

Із розвитком технологій та застосуванням інновацій антропогенний вплив на продуктивність земель сільськогосподарського призначення почав стрімко зростати. Тому перед нами постало завдання дослідити, з одного боку, вплив природних факторів, а з іншого – людської діяльності на загальну ефективність ведення сільськогосподарського виробництва.

Протягом розвитку ґрунтознавчої науки було запропоновано значну кількість тлумачень поняття *родючості* та її класифікації. Оскільки для нашого дослідження відмінності у визначенні родючості як терміна не є принциповими, ми будемо дотримуватися наступних трактувань [139].

Природна родючість ґрунту. Ґрунт як природно-історичне тіло володіє визначеною родючістю, яка називається «природною родючістю». Вона є результатом ґрунтоутворювальних процесів, внаслідок яких утворився ґрунт як природне тіло, до якого не торкалася рука людини. Природна родю-

чість притаманна лише цілиним землям. Характеризується комплексом взаємопов'язаних механічних, фізичних, хімічних, фізико-хімічних і біологічних властивостей, які сприяють життєдіяльності рослинних організмів. Водночас рослинність та мікроорганізми також діють на зміну і напрямок ґрунтових процесів, а отже, і на родючість ґрунту.

Ефективна родючість ґрунту. Як тільки людина починає використовувати ґрунт (землю) з господарською метою, він стає засобом виробництва. Людина господарською діяльністю (обробітком та іншими технологічними процесами) впливає на розвиток і зміну родючості ґрунту; його родючість проявляється у величині врожаю культурних рослин. Цю категорію виділяють як ефективну родючість. Її рівень залежить не тільки від природної родючості ґрунту, але й більше від процесу і характеру сільськогосподарського використання та культури землеробства. Застосування засобів обробітку, добрив, меліоративних заходів позначається і на напрямку ґрунтоутворення: змінюється природна родючість, утворюється її штучний ступінь. Але це не нова категорія родючості, а та сама природна родючість, яка за допомогою штучних заходів набуває вищого ступеня розвитку. Штучний ступінь родючості й природна родючість пов'язані між собою і впливають на врожайність. Ефективна родючість та її новий штучний ступінь тісно пов'язані з розвитком соціально-економічних умов. Звідси випливає необхідність виділення категорії економічної родючості ґрунту.

Економічна родючість ґрунту. В підручниках і працях деяких учених економічна родючість як категорія не виділяється, вона ототожнюється з поняттям «ефективна родючість». Поняття «економічна родючість» доцільно виділяти як окрему категорію ґрунтової родючості, адже у суспільному виробництві ґрунт є предметом та знаряддям праці. В процесі застосування праці, знарядь і знань, при правильному ставленні ґрунт поліпшується; при цьому змінюється природна й підвищується ефективна родючість, перетворюючись в економічну, яка реалізується у визначеній кількості споживчих вартостей.

Економічна родючість – це здатність землеробства, зумов-

лена соціально-економічними факторами, використовувати і підвищувати природну родючість ґрунту [139].

У даній роботі поняття ефективна та економічна родючість будуть ототожнюватися й виступати в ролі економічної родючості, зважаючи на характер і методику проведення дослідження.

У 2010 році Міністерством аграрної політики, Національною академією аграрних наук та Національним університетом біоресурсів і природокористування України була опублікована Національна доповідь «Про стан родючості ґрунтів України» [139].

Крім загальної характеристики агровиробничих груп ґрунтів за природними властивостями, у доповіді зазначається різноманітність ґрунтів за генезисом, гранулометриєю і зволоженням, що зумовлює строкатість земельних ресурсів за властивостями й родючістю. В умовах використання ґрунтів без унесення добрив параметри їхньої природної родючості найменші у дернових опідзолених ґрунтів на пісках (7–9 ц/га за пшеницею озимою після зайнятого пару), найбільші – в темно-сірих опідзолених ґрунтів, чорноземів опідзолених та чорноземів типових важкосуглинкових (34–38 ц/га). За внесення оптимальних норм добрив параметри родючості зростають на 10–30 % ґрунтів сухого степу та південного степу, 30–50 – лісостепу, до 100–200 – ґрунтів Полісся, до 300 % – поверхневооглеєних ясно-сірих лісових ґрунтів Передкарпаття [139].

Наводяться також дані щодо природної та економічної (ефективної) родючості ґрунтів за природними зонами та підзонами (табл. 3.3.1).

Таблиця 3.3.1

Природна та економічна родючість ґрунтів України

Зона, підзона	Урожайність озимої пшениці, ц/га					
	Природна родючість			Економічна родючість		
	мінімум	максимум	середня	мінімум	максимум	середня
Полісся	7	29	20	22	42	34
Закарпаття	26	28	27	38	43	40
Передкарпаття і лісостеп вологий	10	16	13	30	37	33

Лісостеп північний	30	38	34	39	60	45
Лісостеп південний	31	38	35	38	45	43
Степ північний	26	39	32	31	45	39
Степ південний і сухий	18	25	22	21	32	27
Україна	28			38		

Джерело: розроблено за даними [139].

Аналогічні закономірності зміни родючості та ефективності добрив виявлено і стосовно інших культур. Реалізація вказаних рівнів родючості можлива лише за умови високої культури землеробства, складовою якої є впровадження досягнень агрохімічної науки. Розрахунки показують, що завдяки природній родючості ґрунтів щорічно можна отримувати 41,7 млн тонн зернових і зернобобових, а за внесення добрив в оптимальних обсягах – 64,2 млн тонн [139].

Можна констатувати, що вплив людської діяльності помітніший на гірших ґрунтах. Тобто кінцевий результат сільськогосподарської діяльності майже однаковий у всіх природних зонах України. Але при цьому обсяг праці та залученого капіталу повинен бути значно більшим на низькородючих ґрунтах.

Таблиця 3.3.2

Урожайність пшениці у районах Черкаської області

Райони Черкаської області	Урожайність пшениці, ц/га				
	рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	42,2	45,6	48,8	50,6	60,2
Драбівський	29,9	40,9	42,6	51,1	42,3
Жашківський	49,2	43,0	47,4	49,1	54,8
Звенигородський	37,1	42,4	53,9	47,2	52,4
Золотоніський	30,4	49,5	48,3	57,1	46,0
Кам'янський	45,3	44,1	52,0	57,9	43,9
Канівський	24,7	46,8	42,6	53,2	50,3
Катеринопільський	41,3	40,8	48,2	55,6	53,1
Корсунь-Шевченківський	39,4	56,3	60,7	58,0	61,4

Лисянський	42,1	45,3	48,4	51,3	48,8
Маньківський	45,8	42,1	57,6	54,8	62,8
Монастирищенський	55,3	45,9	55,1	49,9	60,1
Смілянський	35,5	39,5	49,8	53,4	40,4
Тальнівський	41,1	41,8	49,6	49,6	46,5
Уманський	51,9	46,9	54,9	53,1	57,5
Христинівський	45,3	42,4	44,4	48,4	54,4
Черкаський	35,8	42,7	51,7	52,6	47,8
Чорнобаївський	30,8	42,5	54,8	54,7	43,5
Чигиринський	31,3	32,3	46,4	48,6	50,7
Шполянський	45,7	46,7	55,9	60,9	60,3
Разом по області	40,0	44,9	52,4	53,7	52,7

*Джерело: розроблено за даними
Державної служби статистики.*

Зважаючи на те, що Черкаська область знаходиться в межах зони Лісостепу, то, спираючись на дані Національної доповіді «Про стан родючості ґрунтів України», можна стверджувати, що мінімальна родючість мала б бути 30–31 ц/га станом на 2010 рік. Проте за даними Державної служби статистики України (табл. 3.3.2) у 2011 році в Канівському та Драбівському районах урожайність становила відповідно 24,7 і 29,9 ц/га. Така похибка, на думку авторів, є допустимою, оскільки в дані статистики, крім озимої пшениці, також включено яру, що дає змогу спиратися на судження про мінімальну природну врожайність пшениці.

Таким чином, можна було б говорити про те, що природні властивості ґрунтів майже повністю визначали врожайність і чистий дохід від реалізації сільськогосподарської продукції до 2011 року, а з 2012-го людська діяльність почала вносити свій значний вплив.

Таблиця 3.3.3

Середній бал бонітету в районах Черкаської області

Райони Черкаської області	Середній бал бонітету
Городищенський	46,0
Драбівський	60,0
Жашківський	65,0
Звенигородський	46,0

Золотоніський	52,0
Кам'янський	52,0
Канівський	40,0
Катеринопільський	57,0
Корсунь-Шевченківський	43,0
Лисянський	51,0
Маньківський	58,0
Монастирищенський	59,0
Смілянський	49,0
Тальнівський	57,0
Уманський	57,0
Христинівський	58,0
Черкаський	41,0
Чорнобаївський	54,0
Чигиринський	39,0
Шполянський	52,0
У середньому по області	52,0

*Джерело: розраховано за даними
бонітування ґрунтів України.*

Як кількісне відображення природних характеристик ґрунтів прийнято середній бал бонітету агропромислових груп ґрунтів у розрізі адміністративно-територіальних одиниць (районів) (табл. 3.3.3), який був розрахований на основі середніх балів бонітету за природно-сільськогосподарським районуванням території Черкаської області.

Однак кореляційний аналіз впливу природних факторів і антропогенної діяльності на валовий дохід від вирощування пшениці (табл. 3.3.4) показав, що значною мірою на кінцевий дохід та врожайність пшениці впливають виробничі витрати. У той же час вплив бонітету ґрунтів як виразу природних властивостей ґрунту спостерігався на дуже високому рівні в 2011 році, але значно зменшився протягом усього періоду до 2015 року.

Таблиця 3.3.4

**Кореляційний аналіз впливу собівартості та бала
бонітету на валовий дохід та врожайність пшениці
у 2011 – 2015 роках**

Рік				
2011	2012	2013	2014	2015
Коефіцієнти кореляції валового доходу та собівартості				
0,67	0,83	0,72	0,39	0,71
Коефіцієнти кореляції валового доходу та бала бонітету				
0,47	-0,34	0,11	0,19	0,06
Коефіцієнти кореляції урожайності та собівартості				
0,68	0,34	0,48	0,18	0,76
Коефіцієнти кореляції урожайності та бала бонітету				
0,56	-0,04	-0,02	-0,08	0,07

*Джерело: розраховано автором за даними
Державної служби статистики.*

Варто зазначити, що результат проведеного кореляційного аналізу впливу виробничої собівартості пшениці за весь період на валовий дохід з 1 га та на врожайність становив відповідно $r = 0,8809$ та $r = 0,6729$, тоді як коефіцієнт кореляції між балом бонітету та чистим доходом за весь досліджуваний період був $r = 0,0215$. Це свідчить про відсутність взаємозв'язку між природною родючістю й чистим доходом від вирощування пшениці.

Такі результати дають змогу констатувати, що на ґрунтах різних типів виробничі витрати на 1 га землі впливають неоднаково. З іншого боку, показник витрат може визначати продуктивність одного бала бонітету ґрунтів. Тому було досліджено вплив зміни показника витрат на різних за якістю ґрунтах на чистий дохід від вирощування пшениці та диференціальну земельну ренту. Результати були згруповані за балом бонітету з кроком 5 балів (табл. 3.3.5; 3.3.6).

Таблиця 3.3.5

Вплив виробничих витрат на чистий дохід на різних за якістю ґрунтах у 2011 – 2015 роках

Бал боні- тету	Дохід, зумовлений 1 грн виробничих витрат, грн				
	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
<40	1,078	1,396	1,479	1,463	1,864
40–45	1,319	1,411	1,196	1,269	1,516
45–50	1,240	1,301	1,286	1,502	1,505
50–55	1,394	1,465	1,204	1,596	1,432
55–60	1,502	1,363	1,271	1,363	1,580
60–65	1,326	1,310	1,165	1,460	1,428

Джерело: розраховано автором.

Таблиця 3.3.6

Вплив виробничих витрат на диференціальну земельну ренту на різних за якістю ґрунтах у 2011 – 2015 роках

Бал боні- тету	Земельна рента, зумовлена 1 грн виробничих витрат, грн				
	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
<40	-0,221	0,090	0,212	0,369	0,433
40–45	0,099	0,123	-0,023	0,144	0,281
45–50	0,091	0,125	0,113	0,418	0,410
50–55	0,200	0,241	0,090	0,489	0,350
55–60	0,260	0,188	0,072	0,341	0,496
60–65	0,025	0,134	0,002	0,381	0,265

Джерело: розраховано автором.

Отже, можна стверджувати, що найефективніше використовуються залучені кошти на ґрунтах, де бал бонітету коливається від 50 до 60.

Із наведених таблиць видно, що на найгірших за природними властивостями ґрунтах зростання ефективності виробничих витрат було найбільшим, що у результаті в 2015 році зумовило найвищу ефективність серед усіх типів ґрунтів Черкаської області. Це пояснюється стрімким розвитком технологій у сільському господарстві, які дають змогу вирощувати високі врожаї на землях із гіршими природними властивостями.

У таблицях 3.3.7 та 3.3.8 розраховано відповідно чистий дохід та диференціальну земельну ренту, що припадають на 1 бал бонітету.

Таблица 3.3.7

**Величина чистого доходу,
що припадає на 1 бал бонітету**

[illegible]

9750–10000										
10250–10500										
10500–10750									45,0	353,3
10750–11000									52,0	341,6
11000–11250									57,0	280,0
11250–11500									59,0	299,3

Джерело: розраховано автором.

Примітка. Тут і в таблиці 3.3.8 напівжирним шрифтом виділено максимальне значення за рік.

Таблиця 3.3.8

**Величина диференціального рентного доходу,
що припадає на 1 бал бонітету**

Виробничі витрати, грн./га	Рік									
	2011		2012		2013		2014		2015	
	бал	грн/ бал	бал	грн/ бал	бал	грн/ бал	бал	грн/ бал	бал	грн/ бал
2500–2750	40,0	19,3								
2750–3000										
3000–3250	57,0	19,7								
3250–3500	46,0	13,1								
3500–3750	51,0	-3,3	39,0	8,1	39,0	20,3				
3750–4000	48,0	6,8								
4000–4250	57,0	9,0	52,0	33,5						
4250–4500	51,0	18,7	52,0	29,9						
4500–4750	53,0	21,0	51,0	22,0						
4750–5000			59,0	14,4	58,0	11,4				
5000–5250			56,0	8,8	46,0	21,7				
5250–5500			43,0	51,1	53,0	8,1	48,0	52,6		
5500–5750			52,0	20,8	54,0	-2,9	39,0	53,5		
5750–6000			47,0	-5,9	55,0	15,0				
6000–6250					49,0	7,5	58,0	44,9		
6250–6500							52,0	71,5		
6500–6750										
6750–7000					54,0	-5,5	58,0	37,8		
7000–7250							53,0	57,0		
7250–7500							47,0	41,9		
7500–7750									49,0	51,7
7750–8000							58,0	51,2	52,0	102,7
8000–8250							54,0	45,3	39,0	89,3

8250–8500							59,0	29,2	54,0	43,6
8500–8750							40,0	-6,7	55,0	81,9
8750–9000									52,0	61,4
9000–9250			40,0	46,0						
9250–9500									53,0	5,0
9500–9750									52,0	41,4
9750–10000										
10250–10500										
10500–10750									45,0	93,0
10750–11000									52,0	116,3
11000–11250									57,0	64,3
11250–11500									59,0	93,2

Джерело: розраховано автором.

За результатами таблиці 3.3.8 можна стверджувати, що з розвитком сільського господарства протягом досліджуваного періоду відношення чистого доходу до бала бонітету має тенденцію до зростання на ґрунтах із гіршими природними властивостями. Так, у 2011 році максимальна продуктивність 1 бала бонітету спостерігалася на ґрунтах з балом 51, тоді як у 2015 році найпродуктивніше господарювання відбувалося на землях із балом 39. Це свідчить про зменшення ролі природних властивостей землі як фактора виробництва в процесі одержання більшого прибутку і, навпаки, зростання чистого доходу на 1 бал бонітету тяжіє до господарств, де були великі виробничі витрати на вирощування сільськогосподарських культур, і зокрема пшениці.

Потрібно наголосити, що у таблиці 3.3.8 максимальні величини земельної ренти на 1 бал бонітету не збігаються з відповідними значеннями чистого доходу в таблиці 3.3.7. Крім того, слід зазначити, що найвищі показники диференціальної земельної ренти на 1 бал зафіксовано на продуктивних ґрунтах протягом усього досліджуваного періоду – на землях із балом 53 у 2011 році та 52 бали в 2015-му.

Додаткове дослідження також показало, що у 35 випадках із 49 загальних спостережень (а це становить близько 71,4 %) виявлено зростання продуктивності бала бонітету зі збільшенням витрат, а також зниження продуктивності природних властивостей ґрунту зі зменшенням виробничих витрат

на 1 га посівної площі. Це підтверджує той факт, що природні властивості все ж таки значною мірою впливають на ведення сільськогосподарського виробництва. Інакше кажучи, з підвищенням бала бонітету в 71,4 % випадків збільшення виробничих витрат помітніше впливає на кінцевий результат, тобто на чистий дохід від вирощування сільськогосподарських культур.

Завдяки проведеним спостереженням було встановлено зміну продуктивності 1 бала бонітету ґрунтів за рахунок додаткових 100 грн/га витрат (табл. 3.3.9).

Таблиця 3.3.9

Зміна продуктивності балів бонітету за рахунок додаткових 100 грн/га витрат

Бал бонітету	Зміна продуктивності бала бонітету за рахунок витрат, грн/бал
39–40	1,2
40–41	1,3
41–42	1,3
42–43	1,3
43–44	–1,8
44–45	–1,8
45–46	–0,6
46–47	–0,7
47–48	1,4
48–49	3,4
49–50	7,7
50–51	7,7
51–52	6,7
52–53	1,9
53–54	2,5
54–55	3,8
55–56	2,4
56–57	1,9
57–58	2,8
58–59	1,2

Джерело: розраховано автором.

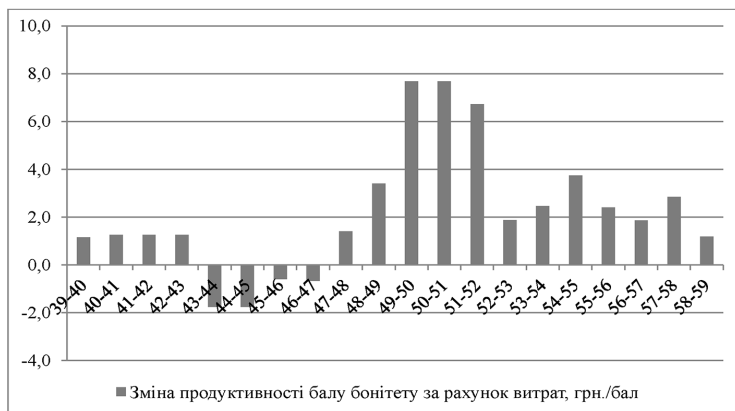
Дані таблиці 3.3.9 розраховано на основі групувань за виробничими витратами, наведеними в таблицях 3.3.7 і 3.3.8, за такою формулою:

$$\Delta D_B = \frac{(D_n - D_{n-1})}{(B_n - B_{n-1})} \times 100, \quad (28)$$

де ΔD_B – зміна продуктивності 1 бала бонітету, грн/бал;
 D_n, D_{n-1} – величина чистого доходу, що припадає на 1 бал бонітету, грн/бал;

B_n, B_{n-1} – різниця середніх виробничих витрат при заданому бонітеті, грн/га.

Наочне відображення результатів розрахунку наведено на рисунку 22.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 22. Зміна продуктивності балів бонітету за рахунок додаткових 100 грн/га витрат

Отже, можна констатувати, що найбільше додаткові витрати впливають на вирощування пшениці у Черкаській області на землях, де бал бонітету коливається від 48 до 53. Також помітна ефективність витрат спостерігається на землях із бонітетом 52–59 балів, невелика – на землях із бонітетом 39–43.

Варто зазначити, що результати дослідження свідчать про те, що на ґрунтах, бонітет яких коливається в межах 42–47 балів, додаткові витрати на 1 га посівної площі знижують продуктивність ґрунту з розрахунку на 1 бал бонітету. Хоча загальний дохід при цьому зростає, від’ємне значення зміни продуктивності підтверджує повільніше збільшення чистого

доходу порівняно з цим показником на інших землях.

Дані таблиці 3.3.10 розраховано на основі групувань за виробничими витратами, наведеними в таблицях 3.3.7 і 3.3.8 за такою формулою:

$$\Delta P_B = \frac{(P_n - P_{n-1})}{(B_n - B_{n-1})} \times 100, (29)$$

де ΔP_B – зміна приросту земельної ренти, грн/бал;

P_n, P_{n-1} – величина земельної ренти, що припадає на 1 бал бонітету, грн/бал;

B_n, B_{n-1} – різниця середніх виробничих витрат при заданому бонітеті, грн/га.

Таблиця 3.3.10

**Зміна приросту земельної ренти за рахунок
додаткових 100 грн/га витрат**

Бал бонітету	Зміна приросту земельної ренти за рахунок витрат, грн/бал
39–40	–0,3
40–41	–0,9
41–42	–0,9
42–43	–0,9
43–44	–3,2
44–45	–3,2
45–46	–2,9
46–47	–3,3
47–48	–0,8
48–49	0,7
49–50	4,8
50–51	4,8
51–52	4,0
52–53	0,2
53–54	–2,2
54–55	2,0
55–56	–0,3
56–57	–0,2
57–58	2,5
58–59	1,8

Джерело: розраховано автором.

Наочне відображення результатів розрахунку наведено на риунку 23.

Як і у випадку зі збільшенням чистого доходу, зі зміною витрат із розрахунку на бал бонітету значний приріст земельної ренти зафіксовано на ґрунтах з бонітетом 49–52 бали, а також помітне зростання виявлено на кращих ґрунтах – 54–55 і 57–58 балів. Проте майже на всіх інших ґрунтах збільшення витрат на 100 грн/га призводить до зменшення приросту диференціального рентного доходу з розрахунку на 1 бал бонітету ґрунтів.



Джерело: розроблено автором.

Рис. 23. Зміна продуктивності балів бонітету за рахунок додаткових 100 грн/га витрат

Таблиця 3.3.11

Регресійний аналіз впливу собівартості та бала бонітету на валовий дохід і земельну ренту в 2011 – 2015 роках

Показ- ники	Валовий дохід, грн/га					Диференціальна земельна рента, грн/га				
	рік					рік				
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
Собівар- тість	1,55	1,27	0,88	0,48	1,24	0,22	0,00	-0,28	-0,46	0,36
Бал бо- нітету	70,49	78,34	11,70	29,59	17,90	32,86	3,48	1,84	48,06	47,39

Джерело: розраховано автором.

У таблиці 3.3.11 наведено тангенс кута нахилу лінійної регресії, тобто величину зміни валового доходу і диференціальної земельної ренти у гривнях на кожну гривню витрат виробничої собівартості та на кожен бал бонітету ґрунтів.

Оскільки такі показники не відображають порівняльної характеристики впливу витрат та бала бонітету, було нормалізовано всі показники (виробнича собівартість, бал бонітету, валовий дохід, диференціальна земельна рента). Це дало змогу встановити найменше значення кожного показника за вибраний рік на рівні 0, а найбільше – 1. Завдяки такій нормалізації можна порівняти вплив зміни одиниці витрат та одиниці бонітування ґрунтів на одиницю чистого та диференціального доходу (табл. 3.3.12).

Результати регресійного аналізу впливу собівартості та бала бонітету на валовий чистий дохід (табл. 3.3.12) майже збігається з кореляційним аналізом раніше зазначених показників (табл. 3.3.4).

Таблиця 3.3.12

Регресійний аналіз впливу зміни нормалізованих одиниць собівартості та бала бонітету на валовий дохід і земельну ренту в 2011 – 2015 роках

Рік				
2011	2012	2013	2014	2015
Вплив собівартості на валовий дохід				
0,84	0,82	1,01	0,40	0,56
Вплив бала бонітету на валовий дохід				
0,50	-0,24	0,11	0,19	0,05
Вплив собівартості на диференціальну земельну ренту				
0,17	0,01	-0,38	-0,29	0,19
Вплив бала бонітету на диференціальну земельну ренту				
0,33	0,02	-0,02	0,25	0,17

Джерело: розраховано автором.

Крім регресійного аналізу за кожен рік досліджуваного періоду, було обчислено загальну регресію за весь період, результати якої наведено в таблиці 3.3.13.

Таблиця 3.3.13

**Регресійний аналіз впливу нормалізованих
одиниць собівартості та бала бонітету на валовий
дохід і земельну ренту**

Нормалізовані показники	Валовий дохід	Земельна рента
	2011 – 2015 роки	
Виробнича собівартість	0,66	-0,05
Бал бонітету	0,12	0,15

Джерело: розраховано автором.

Проведене дослідження показало, що за аналізований період відчутний вплив на формування чистого доходу при вирощуванні пшениці зумовили виробничі витрати. З іншого боку, майже відсутній зв'язок витрат та диференціальної земельної ренти.

Природні ж властивості ґрунтів, що були чисельно виражені в балах бонітету, майже не впливали на утворення чистого доходу на землях сільськогосподарського призначення. А їхній вплив на формування земельної ренти хоч і більший ніж зв'язок між витратами та диференціальним рентним доходом, але все ж залишається на низькому рівні, що не дає можливості констатувати взаємозв'язок між балом бонітету та величиною земельної ренти.

3.4. Поточна і перспективна економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення регіону

У результаті проведеного дослідження було встановлено, що методика економічної оцінки, яка проводилася у 1988 році, не має значного впливу на регулювання земельних відносин у сучасних умовах. Крім того, як і будь-яка оцінка, вона б мала здійснюватися з певною періодичністю, тобто через 5–7 років, як закріплено чинним законодавством України. А оскільки останній її тур був проведений 30 років тому, очевидним є факт неактуальності та застарілості показників цієї оцінки.

Іншою проблемою існуючої методики економічної оцінки земель є відсутність можливості практичного застосування

результатів оцінки або хоча б їхнього наочного відображення. Тому пропонується здійснювати економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення шляхом капіталізації диференціального рентного доходу від вирощування пшениці.

Основними перешкодами при проведенні економічної оцінки сільськогосподарських земель є методика визначення ставки капіталізації рентного доходу та методика визначення диференціальної земельної ренти.

Для розрахунку ставки капіталізації було обрано метод кумулятивної побудови, згідно з яким ставка капіталізації обчислювалася як сума депозитної ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій за кожен окремий рік (середнє значення між короткостроковими та довгостроковими депозитами) і середнього стандартного тарифу агрострахування.

Депозитні ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій були розраховані на основі даних Національного банку України (табл. 3.4.1).

Таблиця 3.4.1

Депозитні ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій за період із 2011 по 2015 рік, %

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Черкаська область	8,5	12,9	10,2	12,4	14,7

Джерело: розроблено на основі даних Національного банку України.

Таблиця 3.4.2

Розрахунок стандартного страхового тарифу агрострахування за врожайністю пшениці за період із 2011 по 2015 рік

Райони Черкаської області	Рік									
	2011		2012		2013		2014		2015	
	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%
Городищенський	42,2	6,9	45,6	5,7	48,8	4,6	50,6	4,0	60,2	1,3
Драбівський	29,9	11,0	40,9	7,1	42,6	6,4	51,1	4,0	42,3	6,9

Жашківський	49,2	5,5	43,0	6,4	47,4	5,2	49,1	4,6	54,8	2,8
Звенигородський	37,1	8,2	42,4	6,9	53,9	3,1	47,2	5,2	52,4	3,7
Золотоніський	30,4	10,7	49,5	4,3	48,3	4,9	57,1	2,2	46,0	5,5
Кам'янський	45,3	6,3	44,1	6,1	52,0	3,7	57,9	1,9	43,9	6,1
Канівський	24,7	13,5	46,8	5,2	42,6	6,4	53,2	3,4	50,3	4,3
Катеринопільський	41,3	7,1	40,8	7,1	48,2	4,9	55,6	2,6	53,1	3,4
Корсунь-Шевченківський	39,4	7,5	56,3	2,5	60,7	1,1	58,0	1,9	61,4	1,0
Лисянський	42,1	6,9	45,3	5,8	48,4	4,9	51,3	4,0	48,8	4,6
Маньківський	45,8	6,2	42,1	6,9	57,6	2,0	54,8	2,8	62,8	0,8
Монастирищенський	55,3	2,8	45,9	5,5	55,1	2,8	49,9	4,3	60,1	1,3
Смілянський	35,5	8,8	39,5	7,3	49,8	4,3	53,4	3,4	40,4	7,3
Тальнівський	41,1	7,1	41,8	6,9	49,6	4,3	49,6	4,4	46,5	5,3
Уманський	51,9	4,0	46,9	5,2	54,9	2,8	53,1	3,4	57,5	2,0
Христинівський	45,3	6,3	42,4	6,9	44,4	6,1	48,4	4,8	54,4	3,0
Черкаський	35,8	8,4	42,7	6,4	51,7	3,7	52,6	3,5	47,8	4,9
Чорнобаївський	30,8	10,5	42,5	6,2	54,8	2,8	54,7	2,8	43,5	6,2
Чигиринський	31,3	10,2	32,3	10,0	46,4	5,4	48,6	4,7	50,7	4,1
Шполянський	45,7	6,2	46,7	5,2	55,9	2,5	60,9	1,1	60,3	1,3
По області	40,0	7,3	44,9	5,8	52,4	3,7	53,7	3,1	52,7	3,4

Джерело: розраховано автором на основі стандартних страхових тарифів.

Стандартні страхові тарифи для страхування майбутнього врожаю озимих зернових сільськогосподарських культур затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 131 від 07.04.2016 року. Проте потрібно наголосити, що ці тарифи залежать від середньої врожайності озимої пшениці, яка вказана в межах 32–42 ц/га для Черкаської області, що не відображає реального стану врожайності пшениці навіть за 2011–2015 роки. Тому при розрахунку тарифів агрострахування для земель з урожайністю нижче 32 ц/га та вище 42 ц/га було використано метод інтерполяції (табл. 3.4.2).

Розрахунок ставок капіталізації методом кумулятивної побудови наведено у таблиці 3.4.3.

Таблиця 3.4.3.

**Ставки капіталізації диференціального
рентного доходу від вирощування пшениці за період
із 2011 по 2015 рік, %**

Райони Черкаської області	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	15,4	18,6	14,8	16,4	16,0
Драбівський	19,5	20,0	16,6	16,4	21,6
Жашківський	14,0	19,3	15,4	17,0	17,5
Звенигородський	16,7	19,8	13,3	17,6	18,4
Золотоніський	19,2	17,2	15,1	14,6	20,2
Кам'янський	14,8	19,0	13,9	14,3	20,8
Канівський	22,0	18,1	16,6	15,8	19,0
Катеринопільський	15,6	20,0	15,1	15,0	18,1
Корсунь-Шевченківський	16,0	15,4	11,3	14,3	15,7
Лисянський	15,4	18,7	15,1	16,4	19,3
Маньківський	14,7	19,8	12,2	15,2	15,5
Монастирищенський	11,3	18,4	13,0	16,7	16,0
Смілянський	17,3	20,2	14,5	15,8	22,0
Тальнівський	15,6	19,8	14,5	16,8	20,0
Уманський	12,5	18,1	13,0	15,8	16,7
Христинівський	14,8	19,8	16,3	17,2	17,7
Черкаський	16,9	19,3	13,9	15,9	19,6
Чорнобаївський	19,0	19,1	13,0	15,2	20,9
Чигиринський	18,7	22,9	15,6	17,1	18,8
Шполянський	14,7	18,1	12,7	13,5	16,0
По області	15,8	18,7	13,9	15,5	18,1

Джерело: розраховано автором.

Диференціальний рентний дохід (табл 3.4.4) визначено за формулою:

$$P_{\text{дн}} = Y \times (C - B - B \times C_p), \quad (30)$$

де $P_{\text{дн}}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

Y – урожайність зернових, ц/га;

C – ціна реалізації зерна, грн/ц;

B – витрати на виробництво зерна, грн/ц;

C_p – середня рентабельність економіки.

У даному дослідженні норма рентабельності, яка законодавчо закріплена на рівні 35%, була визначена як середня рентабельність економічної діяльності в Україні за кожен окремий рік із 2011 по 2015 р. Оскільки при цьому стає можливим висвітлення переваги сільськогосподарського виробництва над іншими видами економічної діяльності як рентного виду діяльності. Така перевага існує у результаті використання землі як фактора виробництва, крім її використання як базису для ведення діяльності.

Таблиця 3.4.4

Розрахунок диференціальної земельної ренти в регіоні

Райони Черкаської області	Диференціальна земельна рента, грн/га				
	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	960,7	450,3	343,5	2359,3	3878,2
Драбівський	-52,7	740,0	34,7	3766,8	2646,1
Жашківський	270,8	573,0	-14,9	1593,7	2166,9
Звенигородський	604,2	1180,5	999,9	2366,8	4253,6
Золотоніський	180,3	1562,1	266,7	2884,6	2154,4
Кам'янський	1034,7	1081,3	562,2	3040,2	3654,6
Канівський	770,3	1838,3	-773,7	-267,1	-931,5
Катеринопільський	1125,4	2352,1	1277,7	3882,1	6436,2
Корсунь-Шевченківський	192,4	2197,3	1015,0	2996,9	4382,8
Лисянський	1002,5	1122,1	868,8	3274,8	2351,4
Маньківський	1204,5	852,5	947,7	2968,0	6091,9
Монастирищенський	1244,3	-272,6	-1051,7	1721,8	4803,7
Смілянський	-427,6	49,4	401,3	2632,3	2534,3
Тальнівський	417,2	875,1	64,4	1910,7	2283,0
Уманський	1800,0	995,9	1091,1	2582,3	3667,0
Христинівський	483,6	376,5	24,4	1257,3	5422,1
Черкаський	-107,9	-1485,8	-624,3	442,8	4736,9
Чорнобаївський	627,2	464,6	-297,6	2446,1	2354,0
Чигиринський	-805,9	317,0	792,8	2087,5	3482,6
Шполянський	1142,6	1556,7	1079,8	4781,2	6049,1
По області	534,6	962,1	462,6	2670,2	3830,3

Джерело: розраховано автором.

Розрахунок економічної оцінки 1 га земель сільськогосподарського призначення (табл. 3.4.5) проведено за формулою:

$$EO = P_{\text{дн}} \div C_{\text{к}}, \quad (31)$$

де EO – економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення, визначена шляхом прямої капіталізації диференціального рентного доходу, грн/га;

$P_{\text{дн}}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

$C_{\text{к}}$ – ставка капіталізації, визначена методом кумулятивної побудови (у вигляді десяткового дробу).

Проведений розрахунок показав, що в таблиці 3.4.5 присутні від’ємні показники економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вони були одержані внаслідок від’ємного значення диференціальної земельної ренти на тих чи інших землях в окремі роки. Причиною від’ємних показників є від’ємна або нижча від середньої по Україні рентабельність вирощування сільськогосподарських культур.

Таблиця 3.4.5

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення регіону за період із 2011 по 2015 рік, грн/га

Райони Черкаської області	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	6238,4	2421,2	2320,8	14 385,8	24 238,9
Драбівський	-270,4	3699,9	209,1	22 968,3	12 250,4
Жашківський	1934,0	2969,0	-96,9	9374,9	12 382,4
Звенигородський	3617,8	5962,0	7517,7	13 447,5	23 117,5
Золотоніський	939,1	9082,2	1766,0	19 757,5	10 665,5
Кам’янський	6991,2	5691,0	4044,9	21 260,4	17 570,4
Канівський	3501,2	10 156,2	-4661,0	-1690,8	-4902,6
Катеринопільський	7214,1	11 760,3	8461,6	25 880,7	35 558,8
Корсунь-Шевченківський	1202,4	14 268,2	8982,7	20 957,4	27 916,2
Лисянський	6509,5	6000,6	5753,4	19 968,2	12 183,4
Маньківський	8194,2	4305,8	7768,4	19 526,3	39 302,3
Монастирищенський	11 011,2	-1481,8	-8090,1	10 310,3	30 023,4
Смілянський	-2471,7	244,7	2767,4	16 659,8	11 519,7
Тальнівський	2674,3	4419,6	444,3	11 373,2	11 415,2
Уманський	14 400,1	5502,3	8393,2	16 343,8	21 957,9
Христинівський	3267,6	1901,6	149,8	7310,0	30 633,3

Черкаський	-638,6	-7698,5	-4491,1	2784,7	24 167,9
Чорнобаївський	3300,9	2432,6	-2288,9	16 092,6	11 263,3
Чигиринський	-4309,4	1384,4	5082,0	12 207,8	18 524,5
Шполянський	7772,5	8600,3	8502,7	35 416,3	37806,7
По області	3383,7	5145,0	3328,1	17 227,0	21 161,8

Джерело: розраховано автором.

Беручи до уваги, що, як правило, сільське господарство – високорентабельна сфера діяльності, але у той же час і високоризикована, головною причиною від’ємних показників земельної ренти є непередбачуваність природних умов, які значною мірою впливають на сільськогосподарське виробництво. Тому перспективна економічна оцінка сільськогосподарських угідь повинна:

- по-перше, включати складну ставку капіталізації, обчислення якої є трудомістким процесом і заслуговує на окремі наукові дослідження з урахуванням міжнародного досвіду;

- по-друге, диференціальну земельну ренту рекомендовано визначати на основі регресійного аналізу, тобто за допомогою побудови лінії тренду для моделювання та прогнозування показників рентного доходу. Це дасть змогу зрівноважити результати економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення та уникнути від’ємних значень при її розрахунку, що повніше відображатиме реальний стан ринку земель сільськогосподарського призначення та їхню роль у сільськогосподарському виробництві.

3.5. Напрями вдосконалення економічного регулювання земельних відносин на основі економічної оцінки земель

Головною метою економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення є висвітлення впливу попиту та пропозиції на продукцію сільського господарства як відображення стану продовольчої безпеки у країні, регіоні або світі. В основу досягнення такої мети було покладено визначення впливу земельних ресурсів на результат сільськогосподарської діяльності як фактора виробництва.

В умовах розвинених земельних відносин, тобто при відкритому і функціонуючому ринку земель сільськогосподарського призначення, вартість сільськогосподарських угідь можна буде визначити порівняльним методом, який на нинішній час найповніше відображає стан попиту та пропозиції на ринках і дає змогу найточніше обчислити ринкову вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

За таких обставин необхідною є економічна оцінка сільськогосподарських земель, що відображає різницю між ринковою вартістю земельних ділянок (показує попит і пропозицію на землі сільськогосподарського призначення як високодохідний ресурс) та капіталізованим рентним доходом (показує попит і пропозицію на продукцію сільського господарства як відображення рівня продовольчої безпеки регіону, країни тощо).

При виконанні наукової роботи були спроби проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення різними методами, які не ввійшли до основної частини дослідження внаслідок недостатньої кількості вихідних даних, недосконалості деяких розрахунків, занадто трудомісткого опрацювання й аналізу даних.

У подальшому рекомендується здійснювати економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення по кожній сільськогосподарській культурі, що вирощується у визначеній адміністративно-територіальній одиниці за запропонованою методикою (рис. 24).

На основі результатів економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення регулювання земельних відносин може відбуватися за кількома напрямками.

По-перше, це визначення сільськогосподарської цінності земельних ресурсів для забезпечення продовольчої безпеки країни шляхом порівняння рівня капіталізованого рентного доходу та ринкової вартості земельної ділянки.

По-друге, охорона особливо цінних і продуктивних земель сільськогосподарського призначення, оскільки ґрунти України є одними з найродючіших у світі, шляхом вивчення та

порівняння земельного законодавства країн, в яких урожайність сільськогосподарських культур є вищою, а природні властивості ґрунтів кращими або на рівні з українськими.

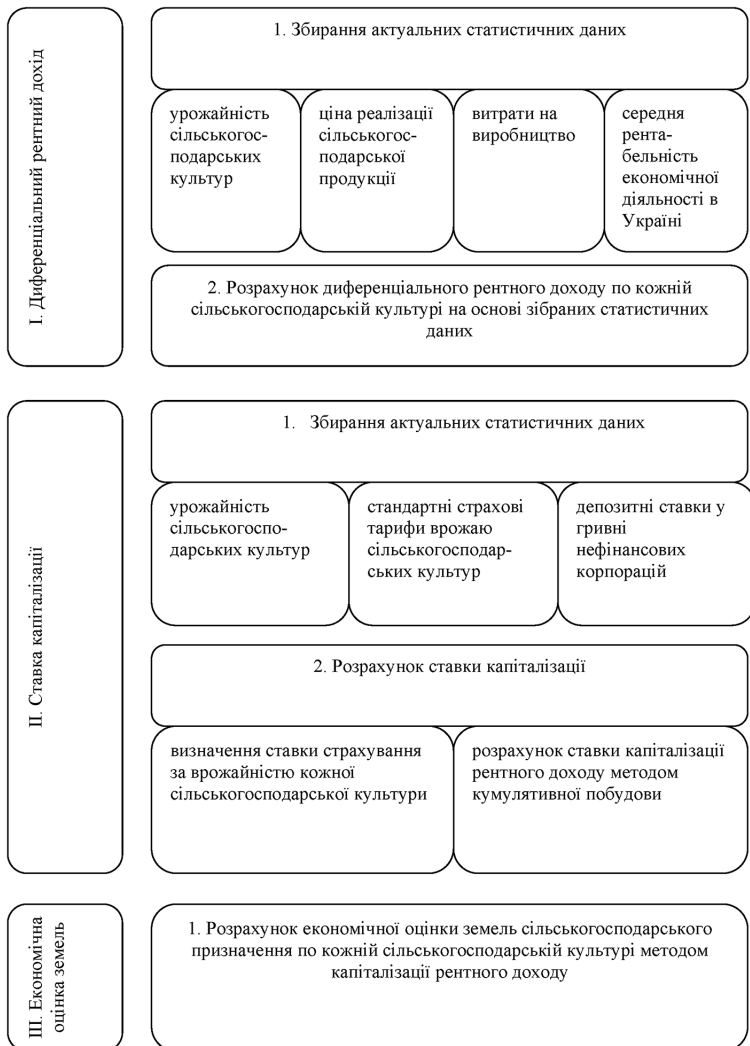


Рис. 24. Запропонована методика проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення

По-третє, при переході до відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення економічна оцінка може бути передумовою визначення початкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки включає в своєму розрахунку ринкові умови попиту і пропозиції на продукцію сільськогосподарського виробництва.

Рекомендаціями щодо подальших наукових досліджень економічної оцінки сільськогосподарських земель для її уточнення можуть бути розробки за наступними напрямками:

1. Обчислення вартості сільськогосподарських земель на основі теорії граничної корисності економічних благ. Під час пошуку оптимального методу розрахунку економічної оцінки земель було зроблено спробу визначити граничну корисність 1 га сільськогосподарських угідь за ринковою ціною хліба. За класичною економічною теорією припускалося, що ринкова ціна хліба відображає його граничну корисність у поточних умовах для населення країни чи регіону. Недоліком такого розрахунку була недосконалість визначення кількості хліба, яку можна одержати від сільськогосподарської продукції з 1 га.

2. Визначення фактора впливу земельних ресурсів на основі розрахунку енергії гумусу та ґрунту в цілому у сільськогосподарському виробництві. Такий метод точно висвітлює вплив землі як природного фактора виробництва на кінцевий урожай сільськогосподарських культур. Недоліком цього методу є велика кількість природних чинників, що впливають на сільськогосподарське виробництво, чисельно відобразити які дуже важко.

Таблиця 3.5.1

Прогнозований рентний дохід на 2025 рік

Райони Черкаської області	Рік					
	2011	2012	2013	2014	2015	2025
Городищенський	960,7	450,3	343,5	2359,3	3878,2	4491,0
Драбівський	-52,7	740,0	34,7	3766,8	2646,1	3064,2
Жашківський	270,8	573,0	-14,9	1593,7	2166,9	2509,3
Звенигородський	604,2	1180,5	999,9	2366,8	4253,6	4925,7

Золотоніський	180,3	1562,1	266,7	2884,6	2154,4	2494,8
Кам'янський	1034,7	1081,3	562,2	3040,2	3654,6	4232,1
Канівський	770,3	1838,3	-773,7	-267,1	-931,5	-1078,7
Катеринопільський	1125,4	2352,1	1277,7	3882,1	6436,2	7453,1
Корсунь-Шевченківський	192,4	2197,3	1015,0	2996,9	4382,8	5075,3
Лисянський	1002,5	1122,1	868,8	3274,8	2351,4	2722,9
Маньківський	1204,5	852,5	947,7	2968,0	6091,9	7054,4
Монастирищенський	1244,3	-272,6	-1051,7	1721,8	4803,7	5562,7
Смілянський	-427,6	49,4	401,3	2632,3	2534,3	2934,7
Тальнівський	417,2	875,1	64,4	1910,7	2283,0	2643,8
Уманський	1800,0	995,9	1091,1	2582,3	3667,0	4246,4
Христинівський	483,6	376,5	24,4	1257,3	5422,1	6278,8
Черкаський	-107,9	-1485,8	-624,3	442,8	4736,9	5485,3
Чорнобаївський	627,2	464,6	-297,6	2446,1	2354,0	2726,0
Чигиринський	-805,9	317,0	792,8	2087,5	3482,6	4032,9
Шполянський	1142,6	1556,7	1079,8	4781,2	6049,1	7004,8
По області	534,6	962,1	462,6	2670,2	3830,3	4435,5

Джерело: розраховано автором.

3. Установлення поточного і перспективного попиту на землі сільськогосподарського призначення. Розрахунки в цьому напрямі включають прогнозування максимальної врожайності сільськогосподарських культур відповідно до їхньої частки в денному раціоні населення світу, регіону чи країни та поточної забезпеченості населення всіма видами харчових продуктів. Недоліками таких розрахунків є неоднорідність ґрунтового покриття й неможливість досягнення максимального врожаю, що також викликає дискусії, на всіх землях сільськогосподарського призначення. На основі такого методу і дослідження світової динаміки зміни попиту на землі сільськогосподарського призначення можна зробити прогноз щодо зміни диференціального рентного доходу та економічної оцінки земель на 2025 рік (табл. 3.5.1 і 3.5.2).

Таблиця 3.5.2

Прогнозована економічна оцінка земель на 2025 рік

Райони Черкаської області	Рік					
	2011	2012	2013	2014	2015	2025
Городищенський	6238,4	2421,2	2320,8	14 385,8	24 238,9	28 068,6
Драбівський	-270,4	3699,9	209,1	22 968,3	12 250,4	14 186,0
Жашківський	1934,0	2969,0	-96,9	9374,9	12 382,4	14 338,8
Звенигородський	3617,8	5962,0	7517,7	13 447,5	23 117,5	26 770,1
Золотоніський	939,1	9082,2	1766,0	19 757,5	10 665,5	12 350,6
Кам'янський	6991,2	5691,0	4044,9	21 260,4	17 570,4	20 346,5
Канівський	3501,2	10 156,2	-4661,0	-1690,8	-4902,6	-5677,2
Катеринопільський	7214,1	11 760,3	8461,6	25 880,7	35 558,8	41 177,1
Корсунь-Шевченківський	1202,4	14 268,2	8982,7	20 957,4	27 916,2	32 326,9
Лисянський	6509,5	6000,6	5753,4	19 968,2	12 183,4	14 108,4
Манківський	8194,2	4305,8	7768,4	19 526,3	39 302,3	45 512,1
Монастирищенський	11 011,2	-1481,8	-8090,1	10 310,3	30 023,4	34 767,1
Смілянський	-2471,7	244,7	2767,4	16 659,8	11 519,7	13 339,8
Тальнівський	2674,3	4419,6	444,3	11 373,2	11 415,2	13 218,8
Уманський	14 400,1	5502,3	8393,2	16 343,8	21 957,9	25 427,3
Христинівський	3267,6	1901,6	149,8	7310,0	30 633,3	35 473,3
Черкаський	-638,6	-7698,5	-4491,1	2784,7	24 167,9	27 986,4
Чорнобаївський	3300,9	2432,6	-2288,9	16 092,6	11 263,3	13 042,9
Чигиринський	-4309,4	1384,4	5082,0	12 207,8	18 524,5	21 451,4
Шполянський	7772,5	8600,3	8502,7	35 416,3	37 806,7	43 780,1
По області	3383,7	5145,0	3328,1	17 227,0	21 161,8	24 505,3

Джерело: розраховано автором.

4. Статистичне дослідження відкритих ринків земель сільськогосподарського призначення. Дослідження в цьому напрямі включає збирання статистичних даних щодо оплати доступу до земельних ресурсів у різних країнах і порівняння її з продуктивністю сільськогосподарських угідь. Перешкодою в проведенні такого дослідження є неможливість перевірки й збирання достовірних даних про плату за користування землею у різних країнах, неоднакове трактування земельного законодавства держав та ін.

5. Визначення чистої природної врожайності земель сільськогосподарського призначення як природного фактора

виробництва. Таке дослідження має відбуватися на базі дослідних станцій НААН України впродовж кількох років із реєструванням головних природних чинників, що впливають на формування врожаю сільськогосподарських культур. Недоліком такого дослідження є його довгоплинність і неможливість передбачення практичної цінності в кінці виконання науково-дослідної роботи.

6. Факторний аналіз впливу різних чинників на формування врожаю та чистого доходу від вирощування сільськогосподарських культур. До такого напряму слід віднести інші економічно-математичні методи дослідження впливу якості земель як фактора виробництва на врожайність і чистий дохід з 1 га земель, включаючи кореляційний, регресійний, дисперсійний аналізи, інтегральний метод оцінки впливу факторів виробництва та ін. Роботи в цьому напрямі потребують належної підготовки у сфері математичної статистики, економіко-математичного моделювання і відборі відповідних факторів впливу з релевантним чисельним відображенням.

ВИСНОВКИ

У роботі проведено теоретичне узагальнення методичних підходів до визначення диференціального рентного доходу та розрахунку ставки капіталізації та обґрунтування сучасної методики проведення економічної оцінки земель сільсько-господарського призначення. Це дало змогу сформулювати наступні висновки.

1. У сучасних умовах якість ґрунтів на землях сільсько-господарського призначення, що виражається через показники бонітування ґрунтів, поступово втрачає значення як фактор виробництва. В той же час, найбільший вплив на результати виробництва в Україні становить рівень загальних витрат на виробництво, що входять до собівартості. Таким чином, у загальному рентному доході зменшується частка диференціальної ренти I та зростає частка диференціальної ренти II. Можна очікувати зростання ролі землі як фактора сільськогосподарського виробництва в міру збільшення населення світу та наростання продовольчої кризи.

2. Показано, що земельна рента як економічна форма реалізації права власності на земельні ресурси перерозподіляється за трьома основними напрямками: виплата орендної плати власникам земельних ділянок, справляння плати за землю та дохід землекористувача. Таким чином, власники земельних ділянок, що отримали їх у процесі виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), одержують у середньому 14,3 % рентного доходу, через податки в інтересах місцевих громад перерозподіляється 6,8 %, а 78,9 % ренти привласнюється землекористувачами.

3. Система землеоціночних робіт в Україні суттєво відрізняється від тієї, що застосовується у розвинених країнах. Це відображається в тому, що деякі види оцінок присутні лише в Україні (нормативна грошова оцінка, економічна оцінка), проте доцільність їх одночасного існування є сумнівною. Доведено, що встановлення «нормативів капіталізованого рентного доходу» як основи для визначення оціночної вартості

земель для фіскальних та регуляторних цілей не виправдовує себе, оскільки вказані «нормативи» досить швидко втрачають актуальність в умовах ринкової економіки. В той же час, методичні засади визначення ринкової вартості земельних ділянок при експертній грошовій оцінці земельних ділянок в Україні у цілому узгоджені із міжнародними та європейськими стандартами оцінки.

4. Економічна оцінка сільськогосподарських угідь, яка була востаннє проведена у 1988 році, не може адекватно відображати цінність земельних ресурсів при їх використанні у сільському господарстві. Обґрунтовано, що в сучасних умовах така оцінка є всіма методами для пояснення або передбачення потенційного використання землі та повинна визначатися на основі диференціального рентного доходу, що розраховується, базуючись на актуальних статистичних даних, та ставки капіталізації, що відображає поточний стан економіки країни через депозитні ставки та ризики ведення сільськогосподарського виробництва через ставки страхування.

5. Показано, що рентний дохід у сучасному сільському господарстві України у 2015 році від вирощування зернових культур становив 30,4 млрд грн, при чому він перерозподіляється переважно в інтересах землекористувачів (сільськогосподарських підприємств), які привласнюють 78,9 % ренти (24,0 млрд грн), в той час як власники земельних ділянок одержують лише близько 14,3 % (4,3 млрд грн).

6. Запропоновано визначати диференціальний рентний дохід від використання земель сільськогосподарського призначення як суму частини результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що перевищує рівень рентабельності для нерентних галузей економіки, витрат на виплату орендної плати власникам земельних ділянок, а також земельного податку. В умовах відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення ставка капіталізації має залежати від рівня економічного розвитку країни та ризиковості ведення сільського господарства.

7. Показано, що зростання валової продукції сільськогосподарського виробництва перевищує темпи росту чисельності населення світу на даний час, що дає змогу констатувати, що цей фактор має незначний вплив на підвищення вартості земель. У той же час, скорочення площі земель сільськогосподарського призначення на особу з 0,45 до 0,22 га за останні 50 років зумовлює підвищення попиту на сільськогосподарські угіддя, збільшення диференціального рентного доходу та зростання вартості земель сільськогосподарського призначення з 18 371,9 грн/га у 2015 р. до 21 274,7 грн/га у 2025 р. в Україні.

Бібліографічний список

1. Аврамчук Б.О. Впровадження сільськогосподарського виробництва як аспекту сталого управління земельними ресурсами в Україні. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Сер.: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. 2014. Вип. 200 (1). С. 11–15.
2. Аврамчук Б.О. Необхідність впровадження консолідації земель в сучасних умовах. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Сер.: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. 2013. Вип. 181(6). С. 251–255.
3. Аврамчук Б.О. Особливості фрагментації земель в країнах Східної Європи та колишнього Радянського Союзу. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 141–146.
4. Аврамчук Б.О. Перспективи співпраці України з Європейським інвестиційним банком в агропродовольчому секторі. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Сер.: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. 2015. Вип. 211 (1). С. 18–23.
5. Аврамчук Б.О. Світовий досвід оцінювання сільськогосподарської нерухомості [Текст]. Землеустрій, кадастр та охорона земель в Україні: сучасний стан, європейські перспективи. Матеріали Міжнар. конф. присвяч. 20-річчю створення ф-ту землепорядкування. К. МПБП «Гордон», 2016 р. С. 61–64.
6. Аврамчук Б.О. Теоретичні засади впровадження SWOT-аналізу як засобу стратегічного розвитку сільських територій. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 1–2. С. 115–118.
7. Аграрна реформа в Україні. [П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.]; за ред. П. І. Гайдуцького. К.: ННЦ ІАЕ, 2005. 424 с.

8. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. 60 с.
9. Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра. екон. наук: спец. 08.08.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». К., 2005. 35 с.
10. Бабміндра Д.І., Мартин А.Г. Ринок землі: видимі й приховані ризики. Землевпорядний вісник. 2008. № 1. С. 9–15.
11. Білик Ю.Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання. Землевпорядний вісник. 2000. № 2. С. 24–28.
12. Богіра М.С. Земельна реформа в Україні: наслідки і перспективи. Землевпорядний вісник. 2006. № 4. С. 35–37.
13. Будзяк В.М. Визначення ціни землі. Продуктивні сили і регіональна економіка: зб. наук. пр. К., 2004. Ч.1. С. 188–192.
14. Будзяк В.М. Державне регулювання землекористування в умовах ринку землі. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. Львів, 2004. С. 120–122.
15. Будзяк В.М. Економіко-екологічні основи ефективного сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія, практика: автореф. дис. на здоб. наук. ступеня д-ра. екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». К., 2008. 41 с.
16. Будзяк В.М. Земельна реформа та її соціально-економічні наслідки. Актуальні проблеми розвитку економіки регіону: зб. наук. пр. Івано-Франківськ, 2005. С. 139–142.
17. Будзяк В.М. Сільськогосподарське землекористуван-

ня (економіко-екологічні та управлінські аспекти). К.: Оріяни, 2006. 386 с.

18. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2008. № 8. С. 118–122.
19. Бутко М.П. Регіональні особливості формування ринку землі в Україні. Економіка АПК. 2009. № 3. С. 87–90.
20. Галушко В.П., Діброва А.Д., Діброва Л.В. Методологічні та практичні аспекти рівня державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників. Економіка АПК. 2006. № 3. С. 3–11.
21. Гарнага О.М. Еколого-економічні засади становлення та розвитку ринку сільськогосподарських земель: автореф. дис. на здоб. наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». Рівне, 2007. 20 с.
22. Гаршина О.К. Політична економія: Курс лекцій. Ч. 2. Донбас. держ. машинобуд. акад. Краматорськ, 2006. 79 с. Бібліогр.: с. 78–79.
23. Горлачук В.В., Белінська С.М. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні. Економіка АПК. 2007. № 7. С. 18–20.
24. Горлачук В.В., Домбровська Л.В. Концептуальні засади економічного регулювання сільськогосподарського землекористування. Бізнес-навігатор. 2009. Вип. 17. С. 189–198.
25. Гриценко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: автореф. дис. на здоб. наук. ступеня д-ра екон. наук: спец. 08.01.01 «Економічна теорія». К., 2003. 32 с.
26. Гуторов О.І. Концептуальні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення: Зб. наук. пр. ТДАУ. Сер.: Економічні науки. Таврійський державний агротехнологічний університет. Мелітополь, 2012. № 2 (18). Т. 1. С.114–120.

27. Гуторов О.І. Методичні засади вдосконалення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Науковий вісник ЛНАУ. Сер.: Економічні науки. Луганський національний аграрний університет. Луганськ. № 39. 2012. С. 61–67.
28. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: [монографія]. Х.: Едена, 2010. 406 с.
29. Даниленко А.С. Ринок земель в Україні та перспективи його подальшого розвитку. Земля і власність. 2004. № 9 (107). С.4–5.
30. Данилишин Б.М. Земельні відносини в економічній системі України: стан та перспективи розвитку. Земельне право України. 2008. № 4. С.3–10.
31. Данилишин Б.М. Наукові нариси з економіки природокористування: [монографія]. К.: РВПС України НАН України, 2008. 280 с.
32. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві. Економіка АПК. 2004. № 5. С. 43–46.
33. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель. Економіка АПК. 2007. № 3. С. 138–144.
34. Дем'яненко М.Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель. Економіка АПК. 2003. № 2. С. 98–104.
35. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру. Середня вартість оренди сільгоспземель в Україні у розрізі регіонів, 2015. URL: <http://land.gov.ua/info/serednia-vartist-orendy-silhogspzemel-v-ukraini-urozrizi-rehioniv>.
36. Дзюбик С., Ривак О. Основи економічної теорії. – К.: Основи, 1994. 336 с.
37. Добряк Д.С. Земельна реформа і формування ринку землі в Україні. Економічний часопис. 1999. №6. С. 31–34.
38. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади формування землекористування в ринкових умовах. К.: Урожай, 2006. 334 с.

39. Добряк Д.С., Канащ О.П., Бабміндра Д.І., Розумний І.А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання. К.: Урожай, 2007. 464 с.
40. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Вітвицька В.М. Концептуальні засади формування та функціонування ринкових земельних відносин у сільському господарстві. Землеустрій і кадастр. 2008. № 1. С. 5–15.
41. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Вітвицька В.М. Методичні основи затратного підходу в економічній і грошовій оцінці сільськогосподарських земель Автономної Республіки Крим. Землеустрій і кадастр. 2009. № 2. С. 3–10.
42. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Землеустрій – наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Землеустрій і кадастр. 2006. № 1. С. 10–16.
43. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Канащ О.П. Державна програма розвитку земельних відносин в Україні (проект). Землеустрій і кадастр. 2006. № 1. С. 100–128.
44. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Методичні засади економічної оцінки сільськогосподарських угідь. Землеустрій і кадастр. 2009. № 3. С. 3–7.
45. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. Землеустрій і кадастр. 2006. № 1. С. 3–7.
46. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Економічні обороти землі в Україні: теорії, методології і практика. К.: Урожай, 2004. 136 с.
47. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т. 1. Редкол. Мочерний С.В. (відп. ред.) та ін. К.: Академія, 2000. 864 с.
48. Єрмаков О.Ю., Балановська Т.І. Економіка і підприємництво, менеджмент: навч. посіб. для студ. вищ. закл. освіти III-IV рівня акредитації з напряму підготовки 6.090101 «Агрономія». К.: НУБіП України, 2011. 352 с.

49. Єрмаков О.Ю., Кравченко А.В. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель. Економіка АПК. 2007. № 6. С. 10–14.
50. Жмайлов В.М., Маслак О.М., Славкова О.П. Особливості розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Суми. Інформаційно-видавничий центр Сумського національного аграрного університету, 2008. С. 47.
51. Загурський О.М. Ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні: формування та тенденції розвитку: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.01 «Економічна теорія». К., 2009. 19 с.
52. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок»: станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада. Офіц. вид. К.: Голос України, 2009. № 58. (Бібліотека офіційних видань).
53. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/lawsshow1952-15>.
54. Закон України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»: станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К.: Відомості Верховної Ради України, 2004. № 9. стаття 79. (Бібліотека офіційних видань).
55. Закон України «Про оренду землі»: станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К.: Відомості Верховної Ради України, 1998. № 46. стаття 280. (Бібліотека офіційних видань).
56. Закон України «Про освіту»: станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К.: Відомості Верховної Ради України, 1991. № 34. 451 с. (Бібліотека офіційних видань).

57. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 р. № 15, стаття 229. (Бібліотека офіційних видань).
58. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»: станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К.: Відомості Верховної Ради України, 2001. № 47. стаття 251. (Бібліотека офіційних видань).
59. Закон України «Про плату за землю»: станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К.: Відомості Верховної Ради України, 1992. № 38. стаття 251. (Бібліотека офіційних видань).
60. Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності»: станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К.: Відомості Верховної Ради України, 2004. № 35. 1370 с. стаття 251. (Бібліотека офіційних видань).
61. Заяць В.М. Економічні передумови законодавчого врегулювання ринкових операцій із земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Економіка АПК. 2007. № 6. С. 19–25.
62. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. К.: ННЦ ІАЕ, 2011. 390 с.
63. Земельна реформа в Україні: історія проведення та сьогодення. О.О. Мельник: зб. наук. пр. Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). 2013. № 1(2). С. 208–217.
64. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
65. Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 р. № 561-XII. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/law/show/561-12>.
66. Ібатуллін Ш.І., Степенко О.В. Методичні підходи до масової оцінки земельних ресурсів. Економічний часопис-XXI. 2014. № 3–4(1). С. 93–96.

67. Історія економічних вчень: Підручник; за ред. В.М. Тарасевича, Ю.Є. Петруні – К.: Центр учбової літератури, 2013. –352 с.
68. Історія економічних учень: Підручник. [Корнійчук Л.Я., Татаренко Н.О., Поручник А.М. та ін.]; за ред. Л.Я. Корнійчука, Н.О. Татаренка. – К.: КНЕУ, 1999. – 564 с.
69. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України. Економіка АПК. 2009. № 3. С. 54–57.
70. Кваша С.М. Напрями вдосконалення механізмів формування ринкової рівноваги на ринках сільськогосподарської продукції. Економіка АПК. 2011. № 2. С. 161–167.
71. Кириленко І.Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК, 2009. № 3. С. 44–46.
72. Козюк В.В., Родіонова Л.А., Кириленко В.В., Ковальчук І.Б. Історія економіки та економічної думки: від ранніх цивілізацій до початку ХХ ст.: навчальний посібник. К.: Знання, 2011. 566 с.
73. Конституція України : станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К.: Відомості Верховної Ради, 1996. № 30. стаття 141. (Бібліотека офіційних видань).
74. Кошель А.О. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28–31.
75. Кошель А.О. Теоретичні основи ефективності масової оцінки земель. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 3. С. 72–77.
76. Кримінальний кодекс України, Закон від 05.04.2001 р. № 2341-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/lawsshow/2341-14>
77. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К.: Урожай, 2003. 208 с.

78. Маркс К. Капитал. К. Маркс, Ф. Энгельс. Соч. Т. 25. Ч. 1, 2. 26.
79. Маркс К. Твори. К. Маркс, Ф. Енгельс. Т. 25. К.: Вид-во політ. літ-ри, 1965. С. 307.
80. Маслов П.П. Аграрный вопрос в России. 2 т. [5-е изд]. СПб. 1926. Т. 1. 346 с.
81. Мартин А.Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2011. № 6. С. 32–38.
82. Мартин А.Г. Актуальні завдання саморегулювання у землеоціночній діяльності. Законодавче регулювання оціночної діяльності в Україні. Сучасний стан та перспективи розвитку: наук.-прак. конф.: тези доп. Київ, 2009. С. 33–34.
83. Мартин А.Г. Актуальні завдання управління земельними ресурсами в контексті сталого розвитку. Стратегія забезпечення сталого розвитку України: Міжнар. наук.-практ. конф., 20 трав. 2008 р.: тези доп. К., 2008. С. 35–37.
84. Мартин А.Г. Антимонопольне регулювання ринку земель. Землеустрій і кадастр. 2009. № 2. С. 55–63.
85. Мартин А.Г. Викип земельних ділянок для суспільних потреб: як удосконалити організаційно-правовий механізм? Землевпорядний вісник. 2009. № 7. С. 28–35.
86. Мартин А. Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання, механізми. Землеустрій і кадастр. № 1. 2008. С. 35–41.
87. Мартин А.Г. Економіко-математичне моделювання в землеустрої: напрями удосконалення підготовки спеціалістів. Землеустрій і кадастр. 2004. № 1–2. С. 31–36.
88. Мартин А.Г. Економіко-математичний апарат підтримки рішень у землепорядкуванні на сучасному етапі. Проблеми розвитку земельних відносин, землеустрою і земельного кадастру в умовах ринкової економіки: наук.-практ. конф.: тези доп. Х., 2005. С. 131–134.
89. Мартин А.Г. Економічна ефективність землеволодіння:

- понятійний аналіз. Землеустрій і кадастр. 2004. № 3-4.
90. Мартин А.Г. Економічне регулювання земельних відносин: як виправити недоліки? Землевпорядний вісник. 2009. № 6. С. 22–29.
91. Мартин А.Г. Економічні передумови формування оренди землі в процесі реалізації державної регіональної політики. Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С. З. Гжицького. Львів, 2007. Т. 9, № 4 (35). Ч. 2. С. 172–175.
92. Мартин А.Г. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення: проблемні питання та шляхи їх вирішення. Інформаційний бюлетень «Земельна реформа в Україні». 2008. № 5. С. 14–19.
93. Мартин А.Г. Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок. Землеустрій і кадастр. 2010. № 1. С. 43–47.
94. Мартин А.Г. Земельний ринок не зупинити. Агропрофі. № 12 (026). 2008. С. 12–13.
95. Мартин А.Г. Іпотечне кредитування як складова ринку сільськогосподарських земель в Україні. Фінансова система України. Острог, 2008. Вип. 10. Ч. 2. С. 222–227.
96. Мартин А.Г. Консолідація земель: справжня реформа тільки розпочинається. Агропрофі. № 8 (022). 2008. С. 1, 6–7.
97. Мартин А.Г. Ліцензування земельних торгів: теорія і практика. Землевпорядний вісник. 2009. № 4.— С. 31–35.
98. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, 2013. URL: <http://zsu.org.ua/andrij-martin9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>.
99. Мартин А.Г. Перспективи технічної регламентації у сфері земельних відносин. Землевпорядний вісник. 2009. № 10. С. 18–23.

100. Мартин А.Г. Правове регулювання ринку земель в Україні: проблеми та шляхи їх розв'язання. Землеустрій і кадастр. 2008. № 4. С. 42–48.
101. Мартин А.Г. Програмно-цільовий підхід до вдосконалення земельних відносин в Україні. Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: Міжнар. наук. конф., 13–14 квіт. 2006 р.: тези доп. К., 2006. Ч. II. С. 8–10.
102. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія]. К.: Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.
103. Мартин А.Г. Сервітут: чужа земля до ваших послуг. Агропрофі. № 14 (028). 2008. С. 12–13.
104. Мартин А.Г. Суперфіцій або будівництво на чужій землі. Агропрофі. № 22 (035). 2008. С. 10–11.
105. Мартин А.Г. Сутність проектних рішень у сучасній документації із землеустрою. Землеустрій і кадастр. 2010. № 4. С. 30–38.
106. Мартин А.Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням. Землеустрій і кадастр. 2008. № 2. С. 12–36.
107. Мартин А.Г. Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок. Землевпорядний вісник. 2007. № 6. С. 28–34.
108. Мартин А.Г. Управління земельними ресурсами: пріоритетні завдання на сучасному етапі реформ. Земельне право України. № 1109. 2009. С. 9–16.
109. Мартин А.Г. Ціноутворення у галузі землеустрою та оцінки земель: проблеми та способи їх вирішення. Землевпорядний вісник. 2008. № 6. С. 38–43.
110. Мартин А.Г. Щодо правомірності виділення земельних ділянок. Землеустрій і кадастр. 2009. № 2. С. 91–92.
111. Мартин А.Г. Экономическая эффективность формы собственности на землю: подходы к определению. Ломоносов–2006: Междунар. конф. студ., асп. и мол. учен. по фундаментальным наукам, МГУ им. М. В. Ломоносова, 12–15 апр. 2006.: сб. тез. М., 2006. С. 1004–1006.

112. Мартин А.Г., Аврамчук Б.О. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1–2. С. 116–127.
113. Мартин А.Г., Аврашко Н.В. Особливості зміни категорії за основним цільовим призначенням земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2005. № 4. С. 13–22.
114. Мартин А.Г., Горбатович С.М. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи. Землевпорядний вісник. 2006. № 2. С. 58–60.
115. Мартин А.Г., Дворнік В.В. Критерії навчання та стажування фахівців з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Землевпорядний вісник. 2008. № 3. С. 34–37.
116. Мартин А.Г., Дорош Й.М., Флекей З.П. Зміст вищої освіти у галузі землеустрою: сучасний стан, проблеми та шляхи їх вирішення. Землевпорядний вісник. 2009. № 5. С. 32–36.
117. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Науково-методичні засади організації територій земель історико-культурного призначення. Землеустрій і кадастр. 2009. № 3. С. 45–52.
118. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Особливо цінні землі: сучасні проблеми визначення та охорони. Землеустрій і кадастр. 2009. № 2. С. 39–43.
119. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Оціночне зонування земель сільськогосподарського призначення: науково-практичні аспекти. Землеустрій і кадастр. 2005. № 1. С. 69–77.
120. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України. РВПС України НАН України: Міжнар. наук. конф., 20 берез. 2009 р.: тези доп. К., 2009. Ч. 3. С. 289–292.
121. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Сучасний стан та пропозиції щодо нормування у галузі охорони земель в Україні. Землеустрій і кадастр. 2008. №1. С. 21–27.

122. Мартин А.Г., Ібатуллін Ш.І. Облік земельних ділянок у системі державного земельного кадастру – основа державного реєстру прав на нерухоме майно. Землевпорядний вісник. 2005. № 2. С. 11–15.
123. Мартин А.Г., Канааш О.П., Покидько І.В. Проблеми землевпорядного забезпечення формування водоохоронних зон. Землеустрій і кадастр. 2009. № 3. С. 17–28.
124. Мартин А.Г., Колесник В.І. Проблеми створення галузевої системи стандартизації у сферах землеустрою, охорони та оцінки земель. Землеустрій і кадастр. 2009. № 4. С. 12–22.
125. Мартин А.Г., Кошель А.О. Земельна політика України: стратегія адаптації до вимог Європейського Союзу. Землевпорядний вісник. 2006. № 1. С. 50–52.
126. Мартин А.Г., Кошель А.О. Страхування земельних ділянок як спосіб захисту майнових інтересів власників землі. Землевпорядний вісник. 2009. № 2. С. 27–31.
127. Мартин А.Г., Кошель А.О. Титульне страхування земельних ділянок: світова практика, українські здобутки та перспективи. Землевпорядний вісник. 2009. № 12. С. 18–21.
128. Мартин А.Г., Манько І.П. Ринкова ціна землі в Україні: факторний аналіз. Економіка та держава. 2005. № 1. С. 33–37.
129. Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. Природно-сільськогосподарське районування України: [монографія]. К.: Компрінт. 2015. 328 с.
130. Мартин А.Г., Пантелеймонов А.І., Вагін Ю.М. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах. Землеустрій і кадастр. 2005. № 3. С. 15–22.
131. Мартин А.Г., Підручний А.І. Розмежування земель державної та комунальної власності: організаційно-методичний механізм. Землеустрій і кадастр. № 3. 2008. С. 26–36.
132. Мартин А.Г., Ріпенко А.І. Землекористування в межах

- територіального моря. Правовий тиждень. 2009. № 38 (164). С. 11.
133. Мартин А.Г., Тихенко Р.В. Генезис землеустрою та його понятійного апарату: ретроспективний аналіз та сучасне розуміння. Землеустрій і кадастр. 2006. № 1. С. 16–26.
134. Мартин А.Г., Чумаченко О.М. Оцінка впливу деградаційних процесів на вартість орних земель. Землевпорядний вісник. 2010. № 1. С. 4–7.
135. Мартин А.Г., Шиянов О.Ю. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва при погіршенні якості земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2009. № 4. С. 82–89.
136. Мельничук В.О. Економічні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст]: дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища»: захищена 03.03.2009. К., 2009. 260 с.
137. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.
138. Назаренко І.І., Польчина С.М., Нікорич В.А. Грунтознавство. Підручник. Чернівці: Книги – ХХІ, 2004. 400 с.
139. Національна доповідь про стан родючості ґрунтів. С.А. Балюк, В.В. Медведєв, О.Г. Тараріко та ін. К., 2010. 114 с.
140. Олійник Я.Б., Федорищак Р.П., Шищенко П.Г. Загальне землезнавство. К.: Знання-Прес, 2008. 342 с.
141. Осташко Т.О. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: оцінки і передбачення. Економіка і прогнозування. 2007. № 2. С.113–126.
142. Песцова О.С. Економічний механізм формування ринку сільськогосподарських земель в Україні: автореф. дис. на здоб. наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02 «Еко-

- номіка сільського господарства і АПК». К., 2003. 19 с.
143. Песцова О.С. Про формування ринку землі в Україні. Вісник аграрної науки. 1998. № 7. С. 74–75.
144. Петти У. Экономические и статистические работы; [Пер. под ред. М. Сми́та]. М.: Гос. соц.-экон. изд-во, 1940. XXVIII. 324 с. С. 35–39.
145. Пікалов Е.Ю. Створення ринку землі. Пропозиція. 2003. № 12. С.106–108.
146. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. № 563-XII. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/law/show/563-12>.
147. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизації землі» від 13 березня 1992 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/law/show/2200-12>.
148. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/law/show/1442-2004-%D0%BF>.
149. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»» від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/law/show/1440-2003-%D0%BF>.
150. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»» від 28 жовтня 2004 р. № 1442. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/law/show/1442-2004-%D0%BF>.
151. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/law/show/213-95-%D0%BF>.
152. Проблеми завершення земельної реформи. Матеріали круглого столу. НААН України. 2015. 35 с.
153. Рикардо Д. Сочинения. Пер. под ред. М.Сми́та. Т. 1. М.: Госполитиздат, 1941. С. 32–37.

154. Смага І.С., Хрищук С.Ю. Основи оцінки земель сільськогосподарського призначення: Навчально-методичний посібник. Чернівці: Чернівецьк. нац. ун-т, 2011. 92 с.
155. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. Т. 1. М.–Л.: Гос. соц.-экон. изд-во, 1935. XX. 372 с.
156. Собкевич О.В., Русан В.М., Юрченко А.Д., Скороход В.О. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. К.: НІСД, 2011. 29 с.
157. Стандартні страхові тарифи для страхування посівів та майбутнього врожаю озимих зернових сільськогосподарських культур з державною підтримкою від сільськогосподарських ризиків на весь період вирощування (страховий продукт 1). URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/lawsshowz0716-14page>.
158. Татарников Е. А. Шпаргалка по истории экономических учений. Ставрополь: 45-я паралель, 2010. 64 с.
159. Теоретичні основи Державного земельного кадастру: Навчальний посібник. [М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.]; За заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид., стер. Львів: Новий Світ-2000, 2006. 336 с.
160. Тонюк М.О. Організаційно–економічний механізм формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: автореф. дис. на здоб. наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.03 «Економіка та управління національним господарством». К., 2007. 20 с.
161. Тонюк М.О. Становлення ринку землі в перехідний період аграрної економіки. Економіка АПК. 2005. № 11.
162. Тонюк М.О. Трансформація відносин власності на землю та землекористування як передумова становлення земельного ринку в Україні. Економіка АПК. 2005. № 4. С. 69–75.
163. Трегобчук В.М., Скурська Н.М. Методологічні засади формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель. Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України:

- Всеукр. наук. конф., 10–11 верес. 2002 р.: тези доп. К., 2002. С. 42–46.
164. Трегобчук В.М., Скурська Н.М., Яровий В.Д. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері: [наук. доп]. К.: Об'єднаний ін.-т економіки НАН України, 2004. 47 с.
165. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування: [Навчальний посібник]. К.: ЦЗРУ, 2004. 524 с.
166. Третяк А.М. Концептуальні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України: Всеукр. наук. конф., 10–11 верес. 2002 р.: тези доп. К., 2002. С. 38–41.
167. Третяк А.М. Ринок землі – не базар – потребує державного регулювання. Урядовий кур'єр. № 7. 2007. С.15–16.
168. Третяк А.М. Фінансове регулювання використання та охорони сільськогосподарських земель у процесі ринкового обороту. Економіка АПК. 2007. № 5. С. 52–56.
169. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі. Вісник аграрної науки. 2003. № 10. С. 62–66.
170. Третяк А.М., Бабміндра Д.І. Земельні ресурси України та їх використання. К.: ЦЗРУ, 2003. 144 с.
171. Третяк А.М., Другак В.М., Нешик В.М. Формування земельних відносин при розмежуванні земель державної та комунальної власності. К.: НАДУ, 2004. 60 с.
172. Третяк А.М., Мартин А.Г., Дорош Й.М. Стандартизація погодження документації із землеустрою: вимоги до процедури та змісту висновків. Землевпорядний вісник. 2008. № 3. С. 25–30.
173. Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. № 666/84 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/lawsshow66694>.
174. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови

- формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2003. № 1. С.25–31.
175. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Економіка АПК. 2008. № 5. С. 73–78.
176. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. Економіка АПК. 2009. № 3. С. 4–18.
177. Формування ринку землі в Україні. [В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.]. К. : Урожай, 2002. 280 с.
178. Шевченко О.В. Економічна ефективність ґрунтоохоронних заходів при використанні земель сільськогосподарського призначення [Текст]: дис. на здобуття наукового ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища»: захищена 29.06.2016. К., 2016. 327 с.
179. Экономическая оценка земель Украинской ССР. К.: Госагропром УССР «Укрземпроект», 1988. 33 с.
180. Юрченко А.Д. Використання досвіду Німеччини при формуванні ринку землі в Україні. Ринок землі. 2002. №3. С.52–58.
181. Юрченко А.Д. Економіко-правове забезпечення розвитку земельних відносин в ринковому середовищі. Економіка АПК. 2003. №4. С.28–31.
182. Юрченко А.Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2005. № 10. С.97–100.
183. Юрченко А.Д. Стан земельної політики в Україні. Державна земельна політика в Україні: кругл. стіл, 21 трав. 2009 р.: тез. доп. К., 2009. С. 75–85.
184. Юрченко А.Д. Сучасні перспективи обороту земельних ділянок в аграрній сфері. Землевпорядний вісник. 2000. №4. С.62–84.
185. Юрченко А.Д., Мірошніченко А.М. Щодо окремих питань удосконалення земельного законодавства Украї-

- ни. Землевпорядний вісник. 2005. № 4. С. 69–75.
186. Юхименко О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки. Економіка АПК. 2010. № 1. С. 18–21.
187. Янушевич Є. Формування ринку землі на регіональному рівні та стимулювання її використання (на прикладі Львівщини). Регіональні аспекти розвитку і розміщення продуктивних сил України: зб. наук. праць. Тернопіль, 2000. Вип. 4. С. 108–109.
188. Ярмоленко В.П. Ринок землі: омана і реальність. Агроінком. 2006. № 9–10. С. 100–109.
189. A framework for land evaluation, 1976. URL: <http://www.fao.org/docrep/X5310Ex5310e00.htm>.
190. Arable land (hectares per person), 2014. URL: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.ARBL.NA.PC?end=2013&start=1961&view=chart>.
191. Australia and New Zealand, Valuation and Property Standards. Deakin. 2012, - 395 p.
192. Avramchuk B.O. The impact of land reform on the development of land relations in Ukraine. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. № 4. С. 50–58.
193. Avramchuk B.O. The impact of world evaluation standards on assessment of agricultural property in Ukraine. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 4. С. 59–67.
194. Comparison of Seven (7) World Valuation Standards for The World Bank and the Kenan Institute. Washington. 2002. 55 p.
195. European Valuation Standards. Belgium. 2012. 242 p.
196. FAO food price index, 2015. URL: <http://www.fao.org/world/foodsituation/foodprices/indexen>.
197. Food and agriculture organization of the United Nations, FAOSTAT, 2014. URL: <http://faostat.fao.org/site291/default.aspx>.
198. International Valuation Standards, Framework and Requirements. London. 2013. 47 p.

199. OECD Home. . URL: <http://www.oecd.org>.
200. Rossiter D.G. Economic land evaluation: why and how, 1955. URL: http://www.css.cornell.edu/faculty/dgr2/pub/secon_whs.pdf.
201. Smith, Adam. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. Edited by Sálvio M. Soares. MetaLibri, 2007. Vol. 1.
202. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. Maryland. 2014. 394 p.
203. World agriculture towards 2030-2050, 2012 URL: <http://www.fao.org/docrep/016/ap106e/ap106e.pdf>.
204. World Bank Open Data. URL: <http://data.worldbank.org>.
205. World population prospects, The review, 2015. URL: <https://esa.un.org/unpd/wpp>.

Додаток А

Показники загальної оцінки земель України по ріллі у 1988 році

Адміністративно-територіальні одиниці	Площа станом на 01.11.1987 р., тис. га	Рілля			диференціальний рентний дохід		
		валова продукція у перерахунку на кадастровий гектар		окупність витрат крб/100 крб витрат	крб./га		штома вага у валовій продукції
		крб/га	балів		балів	крб./га	балів
АР Крим	1314,90	887,10	41	2,35	296,00	70	33
Області:							0,5439
Кіровоградська	1746,60	753,00	35	1,99	304,90	73	29
Дніпропетровська	2054,40	760,60	35	2,01	320,50	76	30
Запорізька	1915,50	636,60	30	1,68	348,10	83	27
Одеська	2031,00	692,00	32	1,83	273,60	65	24
Миколаївська	1694,00	603,50	28	1,60	282,30	67	22
Херсонська	1716,20	771,10	36	2,04	265,30	63	26
Донецька	1611,20	835,90	39	2,21	302,40	72	32
Луганська	1408,90	605,00	28	1,60	284,30	68	22
Вінницька	1684,60	994,40	46	2,63	298,00	71	37
Київська	1323,80	1071,70	50	2,84	286,90	68	39
Черкаська	1196,70	1128,80	52	2,99	327,90	78	45
Полтавська	1750,00	875,50	41	2,32	300,00	71	33
Харківська	1896,20	791,80	37	2,09	309,10	74	31
Сумська	1325,20	895,00	42	2,37	296,00	70	33
Хмельницька	1281,50	990,90	46	2,62	303,20	72	38
Тернопільська	880,80	1144,00	53	3,03	284,40	68	41
Чернівецька	301,70	1284,80	60	3,40	253,30	60	41
Чернігівська	1454,70	857,00	40	2,27	310,60	74	33
Житомирська	1195,40	741,80	34	1,96	250,90	60	23
Рівненська	605,00	1111,50	52	2,94	264,40	63	37
Волинська	627,80	1015,70	47	2,69	275,20	66	35
Львівська	765,70	1006,00	47	2,66	252,00	60	32
Івано-Франківська	344,00	1021,00	47	2,70	224,50	53	28
Закарпатська	161,20	1244,80	58	3,29	185,10	44	23
Україна	32287,00	845,82	39	2,24	284,28	70	31

Джерело: [179].

Додаток Б

Показники загальної оцінки земель України по багаторічних насадженнях у 1988 році

Адміністративно-територіальні одиниці	Площа станом на 01.11.1987 р., тис. га	Багаторічні насадження					диференціальний рентний дохід		
		валова продукція		у перерахунку на кадастровий текстар	крб/100	окупність витрат	крб./га		питома вага у валовій продукції
		крб/га	балів				балів	крб./га	
АР Крим	142,20	4461,70	207	11,80	259,50	62	2140,58	146	0,4798
Області:									
Кіровоградська	21,60	735,10	34	1,94	302,20	72	406,71	28	0,5533
Дніпропетровська	32,20	1461,30	68	3,87	255,20	61	688,28	47	0,4710
Запорізька	36,90	2203,50	102	5,83	219,90	52	850,74	58	0,3861
Одеська	85,40	3027,40	141	8,01	258,90	62	1448,80	99	0,4786
Миколаївська	33,30	2983,10	139	7,89	234,40	56	1265,02	87	0,4241
Херсонська	33,00	3553,90	165	9,40	220,10	52	1374,09	94	0,3866
Донецька	33,40	2768,40	129	7,32	300,40	72	1524,28	104	0,5506
Луганська	15,70	2532,80	118	6,70	377,00	98	1625,83	111	0,6419
Вінницька	46,40	3340,20	155	8,84	410,60	98	2241,99	153	0,6712
Київська	23,20	3425,40	159	9,06	333,70	79	2039,64	140	0,5954
Черкаська	20,90	2564,50	119	6,78	324,40	77	1497,28	102	0,5838
Полтавська	21,40	1901,70	88	5,03	319,20	76	1097,41	75	0,5771
Харківська	25,00	2825,40	131	7,47	344,20	82	1717,24	117	0,6078
Сумська	15,00	1448,50	67	3,83	327,30	78	851,04	58	0,5875
Хмельницька	34,20	2358,70	110	6,24	359,40	86	1472,71	101	0,6244
Тернопільська	5,60	1123,70	52	2,97	288,50	69	597,88	41	0,5321
Чернівецька	12,70	2869,80	133	7,59	321,00	76	1662,87	114	0,5794
Чернігівська	20,20	873,70	41	2,31	319,20	76	504,18	34	0,5771
Житомирська	17,60	5645,20	262	14,93	227,00	54	2287,92	156	0,4053
Рівненська	4,00	1186,20	55	3,14	282,40	67	619,14	42	0,5220
Волинська	4,20	1090,80	51	2,89	288,00	69	579,49	40	0,5313
Львівська	4,50	883,00	41	2,34	220,50	53	342,39	23	0,3878
Івано-Франківська	3,50	885,30	41	2,34	200,30	48	288,62	20	0,3260
Закарпатська	23,60	2689,40	125	7,11	195,60	47	833,22	57	0,3098
Україна	715,70	2972,57	138	7,86	284,88	68	1563,90	107	0,5261

Джерело: [179].

Додаток В

Показники загальної оцінки зрошуваних земель України у 1988 році

Адміністративно-територіальні одиниці	Площа станом на 01.11.1987 р., тис. га	валова продукція		Рілля		окупність витрат		диференціальний рентний дохід	
		крб/га	балів	крб/га	балів	крб/100 трат	балів	крб./га	балів
АР Крим	298,00	1720,00	80	4,55	66	276,80	66	881,13	60
Області:									
Кіровоградська	47,60	—	—	—	—	—	—	—	—
Дніпропетровська	244,90	1637,00	76	4,33	76	319,50	76	945,31	65
Запорізька	249,00	1293,00	60	3,40	80	334,40	80	765,52	52
Одеська	213,80	1363,00	63	3,61	57	237,70	57	588,89	40
Миколаївська	181,10	1303,50	61	3,45	60	250,90	60	602,13	41
Херсонська	422,20	1339,90	62	3,54	50	208,00	50	470,25	32
Донецька	189,80	2141,70	99	5,67	68	285,30	68	1128,28	77
Луганська	95,90	1555,90	72	4,12	56	236,00	56	665,87	46
Вінницька	34,90	—	—	—	—	—	—	—	—
Київська	107,50	1630,30	76	4,31	75	316,30	75	934,47	64
Черкаська	50,60	1580,00	73	4,18	84	354,00	84	977,46	67
Полтавська	46,30	—	—	—	—	—	—	—	—
Харківська	105,50	1663,40	77	4,40	62	262,20	62	806,96	55
Сумська	20,60	—	—	—	—	—	—	—	—
Хмельницька	3,90	—	—	—	—	—	—	—	—
Тернопільська	8,20	—	—	—	—	—	—	—	—
Чернівецька	7,10	1935,20	90	5,12	70	292,10	70	1040,81	71
Чернігівська	5,00	—	—	—	—	—	—	—	—
Житомирська	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Рівненська	1,10	—	—	—	—	—	—	—	—
Волинська	0,20	—	—	—	—	—	—	—	—
Львівська	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Івано-Франківська	0,90	—	—	—	—	—	—	—	—
Закарпатська	5,90	—	—	—	—	—	—	—	—
Україна	2340,00	1556,18	71	4,06	64	278,85	64	770,51	53

Джерело: [179].

Додаток Г

Показники загальної оцінки осушених земель України у 1988 році

Адміністративно-територіальні одиниці	Рілля						
	Площа станом на 01.11.1987 р., тис. га	валова продукція у перерахунку на кадастровий гектар		окупність витрат крб/100 крб витрат	диференціальний рентний дохід крб./га балів		питома вага у валовій продукції
		крб/га	балів		крб./га	балів	
АР Крим	—	—	—	—	—	—	—
Області:							
Кіровоградська	—	—	—	—	—	—	—
Дніпропетровська	—	—	—	—	—	—	—
Запорізька	—	—	—	—	—	—	—
Одеська	1,20	—	—	—	—	—	—
Миколаївська	—	—	—	—	—	—	—
Херсонська	—	—	—	—	—	—	—
Донецька	1,10	—	—	—	—	—	—
Луганська	2,10	—	—	—	—	—	—
Вінницька	36,90	—	—	—	—	—	—
Київська	99,80	962,70	45	2,55	276,50	66	0,5118
Черкаська	8,40	—	—	—	—	—	—
Полтавська	3,90	—	—	—	—	—	—
Харківська	0,50	—	—	—	—	—	—
Сумська	31,10	—	—	—	—	—	—
Хмельницька	78,30	1068,70	50	2,83	312,90	75	0,5686
Тернопільська	127,60	1425,30	66	3,77	415,80	99	0,6753
Чернівецька	103,80	1257,90	58	3,33	255,60	61	0,4718
Чернігівська	82,90	747,00	35	1,98	359,00	85	0,6240
Житомирська	258,70	837,60	39	2,22	217,10	52	0,3782
Рівненська	175,70	995,50	46	2,63	239,50	57	0,4363
Волинська	127,30	1034,90	48	2,74	241,60	58	0,4412
Львівська	308,20	1139,00	53	3,01	236,00	56	0,4280
Івано-Франківська	160,50	1010,70	47	2,67	239,50	57	0,4363
Закарпатська	111,30	—	—	—	—	—	—
Україна	1719,30	1044,60	49	2,76	263,74	63	0,4881

Джерело: [179].

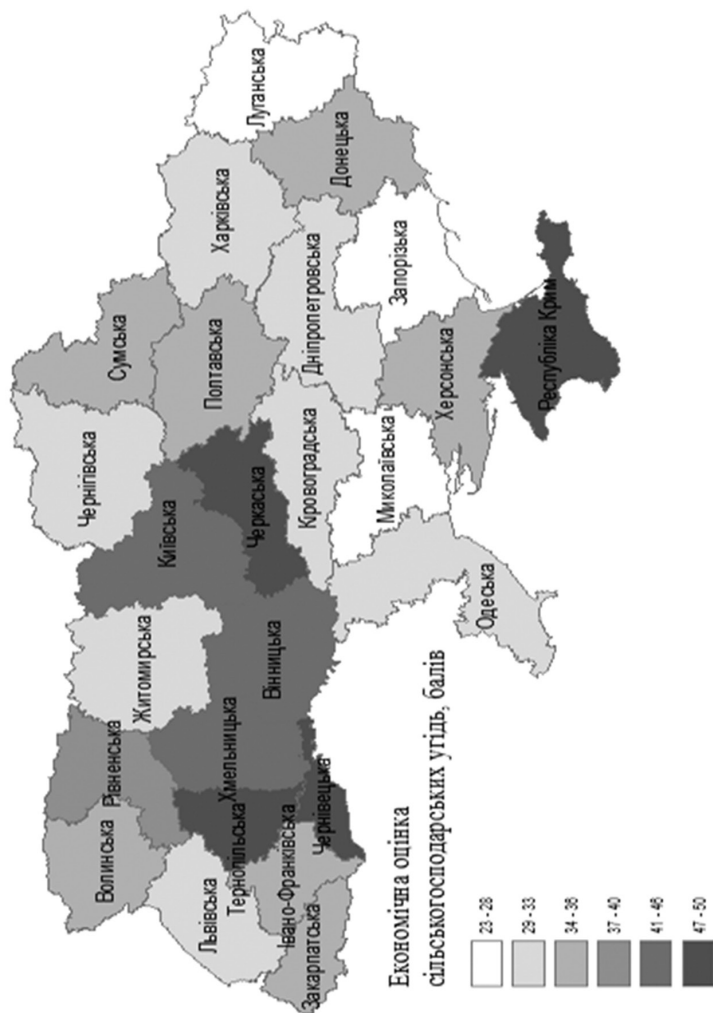
Додаток Д

Показники загальної оцінки орних земель України за ефективністю обробітку основних сільськогосподарських культур у 1988 році, балів

Адміністративно-територіальні одиниці	Зернові без кукурудзи			Кукурудза на зерно			Показники оцінки за:			Цукрові буряки			Сояшник		
	урожай-ність	окупність витрат	урожай-ність	урожай-ність	окупність витрат	урожай-ність	урожай-ність	окупність витрат	урожай-ність	окупність витрат	урожай-ність	окупність витрат	урожай-ність	окупність витрат	окупність витрат
Крим	50	80	35	35	70	—	—	—	—	—	51	64	—	—	—
Області:															
Кіровоградська	42	81	37	37	90	35	35	53	67	89	—	—	—	—	—
Дніпропетровська	43	81	39	39	86	41	41	556	67	86	—	—	—	—	—
Запорізька	45	82	29	29	82	—	—	—	65	85	—	—	—	—	—
Одеська	38	72	30	30	70	32	32	48	61	74	—	—	—	—	—
Миколаївська	36	70	29	29	73	33	33	46	58	71	—	—	—	—	—
Херсонська	47	79	29	29	71	—	—	—	54	69	—	—	—	—	—
Донецька	45	85	30	30	78	—	—	—	69	74	—	—	—	—	—
Луганська	36	72	29	29	75	—	—	—	59	71	—	—	—	—	—
Вінницька	45	79	36	36	72	50	50	60	61	75	—	—	—	—	—
Київська	44	72	40	40	70	51	51	66	—	—	—	—	—	—	—
Черкаська	51	90	49	49	86	53	53	64	74	82	—	—	—	—	—
Полтавська	45	86	39	39	78	44	44	56	65	79	—	—	—	—	—
Харківська	43	82	28	28	73	39	39	62	67	81	—	—	—	—	—
Сумська	39	77	38	38	87	40	40	57	51	74	—	—	—	—	—
Хмельницька	46	81	55	55	107	44	44	55	—	—	—	—	—	—	—
Тернопільська	45	72	50	50	82	51	51	54	—	—	—	—	—	—	—
Чернівецька	54	62	53	53	73	49	49	53	—	—	—	—	—	—	—
Чернігівська	34	68	45	45	83	43	43	47	—	—	—	—	—	—	—
Житомирська	30	58	—	—	—	36	36	50	—	—	—	—	—	—	—
Рівненська	46	70	—	—	—	52	52	56	—	—	—	—	—	—	—
Волинська	43	71	—	—	—	42	42	49	—	—	—	—	—	—	—
Львівська	44	60	52	52	98	48	48	48	—	—	—	—	—	—	—
Івано-Франківська	45	55	63	63	99	61	61	53	—	—	—	—	—	—	—
Закарпатська	53	57	75	75	77	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Україна	43	77	36	36	80	43	43	56	63	77	—	—	—	—	—

Джерело: [179].

Додаток Е



Джерело: розроблено автором на основі даних [179];
Економічна оцінка земель України по сільськогосподарських угіддях у 1988 році

Додаток Є

Динаміка основних показників забезпеченості населення продовольством

Показники	Рік										Зміна, %
	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	
Населення, млрд. осіб	3,33	3,69	4,07	4,44	4,84	5,28	5,71	6,12	6,51	6,92	108,17
Виробництво продовольства, млрд дол. США	526,46	597,62	686,11	771,10	889,63	973,09	1030,02	1159,01	1293,56	1456,59	176,68
Площа суші, млрд гектарів	13,06	13,06	13,06	13,06	13,06	13,06	13,01	13,01	13,01	13,01	-0,35
Сільськогосподар- ські вгіддя, млрд гектарів	4,49	4,56	4,62	4,64	4,73	4,82	4,92	4,94	4,93	4,89	8,92
Орні землі, млрд гектарів	1,30	1,33	1,33	1,34	1,38	1,40	1,39	1,38	1,39	1,37	5,67
Територія на одну особу, га	0,35	0,32	0,29	0,27	0,26	0,24	0,25	0,23	0,22	0,20	-42,76

Джерело: розроблено на основі [39, 47].

Додаток Ж

Індекси зміни основних показників забезпеченості населення продовольством, %

Показники	Рік									
	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Населення	62,96	69,75	76,96	83,98	91,64	100,00	108,00	115,76	123,30	131,05
Виробництво продовольства	54,10	61,41	70,51	79,24	91,42	100,00	105,85	119,11	132,93	149,69
Площа суші	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	99,65	99,67	99,67	99,65
Сільськогосподарські угіддя	93,11	94,45	95,67	96,20	98,02	100,00	101,93	102,32	102,14	101,41
Орні землі	92,96	95,07	95,26	95,65	98,81	100,00	99,43	98,67	99,38	98,23
Територія на 1 особу	147,78	136,68	123,67	113,71	107,88	100,00	103,84	96,46	90,95	84,59

Джерело: розроблено автором.

Додаток 3

Динаміка площ сільськогосподарських угідь регіону за 2011–2015 роки, тис. гектарів

Райони Черкаської області	Рік														
	2011			2012			2013			2014			2015		
	усього	із них орендо-вано	%	усього	із них орендо-вано	%	усього	із них орендо-вано	%	усього	із них орендо-вано	%	усього	із них орендо-вано	%
Городищенський	19,2	18,4	95,8	18,8	18,1	96,2	19,4	18,7	96,3	13,6	12,9	95,1	12,2	11,9	97,2
Драбівський	58,1	56,1	96,6	56,7	54,7	96,5	57,0	55,0	96,6	49,5	47,5	96,1	53,9	48,9	90,7
Жашківський	71,0	71,0	100,0	55,5	55,5	100,0	50,6	50,6	100,0	47,7	47,7	100,0	47,5	47,5	100,0
Звенигородський	20,4	20,3	99,9	18,7	18,3	97,9	19,1	18,7	97,9	19,3	17,0	88,1	19,1	17,4	91,3
Золотоніський	61,2	61,2	100,0	64,5	64,4	100,0	63,5	63,5	99,9	62,5	57,9	92,7	62,2	62,1	99,9
Кам'янський	17,9	17,9	100,0	24,9	24,9	100,0	24,8	24,8	100,0	24,3	24,3	100,0	25,6	25,5	99,7
Канівський	8,9	8,9	100,0	11,9	11,9	100,0	11,8	11,8	100,0	10,0	10,0	100,0	12,1	12,1	100,0
Катеринопільський	22,2	22,2	100,0	21,7	21,3	98,1	19,0	18,6	97,8	17,8	17,4	97,7	17,5	17,0	97,7
Корсунь-Шевченківський	110,9	110,9	100,0	115,6	115,6	100,0	125,7	125,7	100,0	125,3	125,3	100,0	128,0	128,0	100,0
Лисянський	22,0	22,0	100,0	19,8	19,8	100,0	19,1	19,1	100,0	19,6	19,6	100,0	19,0	19,0	100,0
Маньківський	32,9	32,8	99,9	36,1	34,9	96,7	40,7	40,7	99,9	40,7	38,4	94,4	37,5	37,5	99,9
Монастирський	21,6	21,6	99,7	21,5	20,3	94,7	23,3	23,3	99,9	22,4	22,4	100,0	25,3	21,0	83,1
Смілянський	26,8	22,9	85,4	17,2	15,5	90,0	19,8	17,2	86,6	20,1	13,4	66,7	18,5	18,2	98,8
Тальнівський	30,0	28,0	93,3	32,4	30,8	95,3	74,2	27,6	37,2	38,6	36,0	93,2	39,3	38,2	97,2
Уманський	57,6	52,9	91,9	57,2	52,5	91,8	58,6	48,2	82,1	56,4	53,0	94,0	54,9	52,9	96,3
Христинівський	25,7	19,9	77,4	25,6	17,4	68,0	25,0	19,3	77,0	24,7	19,0	76,6	24,1	18,4	76,5
Черкаський	34,6	34,5	99,7	31,5	31,3	99,6	33,2	33,1	99,8	33,8	33,7	99,8	27,8	22,9	82,6
Чорнобайський	76,5	73,4	96,0	76,5	76,4	99,8	76,6	76,4	99,7	73,5	73,4	99,8	74,1	73,9	99,7
Чигиринський	28,1	28,1	100,0	23,3	23,3	100,0	26,0	26,0	100,0	22,2	22,2	100,0	21,9	21,8	99,6
Шполянський	55,9	55,7	99,7	55,3	55,2	99,8	54,7	54,5	99,7	52,6	52,5	99,7	51,7	51,6	99,7
Разом по області	852,0	827,5	97,1	829,8	805,6	97,1	881,1	809,8	91,9	814,7	781,5	95,9	805,7	777,8	96,5

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби статистики.

Додаток II

Динаміка зміни чисельності працівників сільського господарства регіону в 2011–2015 роках, осіб

Райони Черкаської області	Рік									
	2011		2012		2013		2014		2015	
	Всього	у тварин- літнітві	Всього	у тварин- літнітві	Всього	у тварин- літнітві	Всього	у тварин- літнітві	Всього	у тварин- літнітві
Городищенський	823	269	554	576	793	308	485	777	601	195
Драбівський	1496	1287	209	1406	1215	191	1368	1165	203	1168
Жашківський	1322	1018	304	1164	887	277	1109	847	262	1097
Звенигородський	784	470	314	753	450	303	790	478	312	729
Золотоніський	3149	1290	1859	1379	1770	3140	1599	1541	2950	1497
Кам'янський	400	262	138	583	386	197	525	359	166	433
Канівський	1387	190	1197	1534	216	1318	1823	140	1683	1506
Катеринопільський	512	370	142	541	416	125	437	328	109	392
Корсунь-Шевченківський	2405	1855	550	2663	2148	515	3010	2473	537	3013
Лисянський	453	386	67	409	348	61	516	453	63	462
Маньківський	965	696	269	1009	717	292	1018	736	282	1025
Монастирський	249	249	0	237	231	6	279	270	9	259
Смілянський	998	470	528	735	392	343	740	393	347	703
Тальнівський	986	662	324	1032	708	324	1066	729	337	1121
Уманський	1631	1194	437	1712	1266	446	1922	1368	554	1976
Христинівський	1413	635	778	1572	799	773	1419	717	702	1339
Черкаський	3812	2413	1399	3822	2026	1796	3284	1702	1582	3214
Чорнобайський	4484	2091	2393	4337	2122	2215	4070	1982	2088	3920
Чигиринський	1164	909	255	1102	782	320	1368	874	494	1286
Шполянський	1107	769	338	1076	769	307	1129	796	333	1120
Разом по області	32473	19502	12971	31999	19172	12827	31564	19048	12516	30282
										18437
										11845
										28868
										17818
										11050

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби статистики.

Структура посівних площ найпоширеніших сільськогосподарських культур регіону в 2011–2015 роках

Сільськогосподарські культури	Рік									
	2011		2012		2013		2014		2015	
	Площа, га	%	Площа, га	%	Площа, га	%	Площа, га	%	Площа, га	%
Усього угідь	852000,0	100,0	829800,0	100,0	881100,0	100,0	814700,0	100,0	805700,0	100,0
Пшениця	173222,0	20,3	152390,0	18,4	142124,0	16,1	143514,0	17,6	172741,0	21,4
Кукурудза на зерно	195682,0	23,0	222568,0	26,8	256283,0	29,1	241255,0	29,6	220499,0	27,4
Ячмінь	66998,0	7,9	59502,0	7,2	50092,0	5,7	41925,0	5,1	35876,0	4,5
Соняшник	119688,0	14,0	105880,0	12,8	121457,0	13,8	128156,0	15,7	144224,0	17,9
Соя	60137,0	7,1	82049,0	9,9	74679,0	8,5	97096,0	11,9	94252,0	11,7
Ріпак	29335,0	3,4	37489,0	4,5	51394,0	5,8	35204,0	4,3	31747,0	3,9
Цукрові буряки	35889,0	4,2	29642,0	3,6	10842,0	1,2	16785,0	2,1	9991,0	1,2

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби статистики.

Додаток І
Основні економічні показники вирощування пшениці в регіоні за період 2011–2015 рр.

	Рік											
	2011			2012			2013			2014		
Райони Черкаської області	Собівартість, грн/ц	Ціна реаліза-ції, ц/га	Рентабель-ність, %	Собівартість, грн/ц	Ціна реаліза-ції, ц/га	Рентабель-ність, %	Собівартість, грн/ц	Ціна реаліза-ції, ц/га	Рентабель-ність, %	Собівартість, грн/ц	Ціна реаліза-ції, ц/га	Рентабель-ність, %
Городищенський	111,6	141,0	26,3	136,3	153,0	12,2	118,8	130,4	9,8	148,0	188,5	27,4
Драбівський	130,4	136,3	4,6	134,4	159,2	18,5	143,7	150,1	4,5	159,9	227,0	42,0
Жашківський	121,0	133,6	10,5	127,5	147,2	15,5	129,1	133,8	3,7	154,1	180,3	17,0
Звенигородський	105,5	128,0	21,3	115,8	149,4	29,1	109,0	131,8	20,9	132,3	177,0	33,8
Золотоніський	129,5	143,0	10,5	119,6	157,2	31,4	133,1	143,8	8,1	143,1	187,8	31,2
Кам'янський	123,5	153,7	24,4	126,6	157,5	24,4	114,8	130,1	13,3	133,6	180,7	35,2
Канівський	121,6	160,0	31,5	235,4	286,5	21,7	149,8	137,5	-8,2	198,0	184,9	-6,6
Катеринопільський	97,1	130,1	34,0	99,2	161,8	63,1	108,3	139,0	28,4	125,2	189,9	51,7
Корсунь-Шевченківський	124,9	137,1	9,8	110,4	155,0	40,4	112,0	133,1	18,8	142,0	187,8	32,3
Лисянський	111,3	141,7	27,3	138,0	169,7	23,0	117,2	139,7	19,2	136,7	195,0	42,6
Маньківський	92,4	124,1	34,4	133,4	160,3	20,2	115,8	136,8	18,1	150,3	198,3	32,0
Монастирищенський	108,8	137,7	26,6	138,8	139,8	0,7	145,8	132,4	-9,2	163,6	191,4	17,0
Смілянський	131,8	127,5	-3,2	139,6	147,8	5,9	119,8	132,5	10,6	120,3	164,7	36,9
Тальнівський	109,0	125,6	15,2	128,1	155,4	21,3	128,5	134,8	4,9	148,1	180,6	21,9
Уманський	100,3	140,9	40,5	127,3	154,9	21,7	123,7	148,4	20,0	142,5	185,3	30,0
Христинівський	101,8	118,5	16,4	131,6	147,1	11,8	118,0	123,1	4,4	145,6	165,6	13,8
Черкаський	132,1	136,9	3,6	180,9	155,2	-14,2	149,6	143,4	-4,2	169,0	170,5	0,9
Чорнобайський	113,3	140,4	23,9	136,6	154,3	13,0	143,3	143,5	0,1	167,3	205,1	22,6
Чигиринський	142,7	125,3	-12,2	135,1	151,7	12,3	98,1	119,0	21,3	133,0	170,5	28,2
Шполянський	103,4	134,5	30,1	113,3	152,3	34,4	109,8	133,4	21,5	123,4	196,8	59,5
По області	114,5	134,6	17,6	128,4	156,3	21,7	123,1	136,8	11,1	145,2	189,0	30,1
										200,9	275,6	37,2

Джерело: розроблено на основі даних Державної служби статистики.

Наукове видання

Аврамчук Богдан Олегович

**НАУКОВІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ЗЕМЕЛЬ**

Монографія

Формат 60х84/16.

Гарнітура Times New Roman.

Обл. вид. арк. 8,1. Умовн. вид. арк. 12,21.

Наклад 300 прим.

Видавничий дім «Вініченко»

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи

до Державного реєстру видавців,

виробників і розповсюджувачів видавничої
продукції ДК № 3083 від 15.01.2008 р.

02105 м. Київ, вул. Тампере 5

тел.: +38 (066) 451 67 64, +38 (067) 50 64 644

e-mail: izdomvin@ukr.net

офіційний сайт: www.izdomvin.ucoz.ua