

Борис ПОГРІЩУК

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Великомасштабним завданням усього агропромислового комплексу є поліпшення використання земельних ресурсів. Якщо в промисловості земля – лише територіальна база виробництва, то в сільському господарстві – головний засіб виробництва. Завдяки своїй важливій властивості – родючості, земля – це матеріальна основа сільського господарства, де переплітаються економічні та природні процеси відтворення, формується врожай.

Відомо три види родючості ґрунту: природна – створена в результаті тривалого ґрунтоутворювального процесу, штучна – створена в процесі виробничої діяльності людини, і економічна – єдність природної і штучної родючості. Основна відмінність землі від інших засобів виробництва полягає саме в тому, що вона при правильному використанні не зношується, не знижує, а нарощує свою родючу силу.

Зростання ефективності сільськогосподарського виробництва неможливе без збереження і дальшого підвищення родючості ґрунту. При цьому інтенсифікація землеробства характерна специфічною своєрідністю. По-перше, земля у даному процесі – найважливіший, оригінальний і незамінний засіб виробництва. По-друге, на результати землеробства впливає ряд природно-кліматичних факторів. Тому тільки з врахуванням особливостей землі, умов її обробітку можна правильно визначити систему заходів для збільшення віддачі кожного гектара ріллі, збереження, підвищення і раціонального використання родючості ґрунту.

Природна родючість ґрунту виражена в двох рівнях – потенційному та реальному. Перший – це той енергетичний потенціал ґрунту, який може бути реалізований в оптимальних для фотосинтезу умовах навколишнього середовища. Його визначають здебільшого в енергетичних одиницях – джоулях.

Другий рівень родючості залежить від здатності ґрунту реалізувати свій продуктивний потенціал у конкретних умовах клімату. Його можна визначати в грошових одиницях як споживну і ринкову вартість.

У цьому зв'язку дуже важливо з'ясувати різницю між поняттями ринкової і споживної вартості. У короткому визначенні ринкова вартість становить найімовірнішу ціну продажу об'єкта власності на відкритому ринку в умовах чесної конкуренції. Споживна вартість відображає вартість об'єкта, призначеного для конкретного використання. У певних умовах для багатьох, але не для усіх об'єктів власності, ринкова вартість дорівнює споживній. Однак, наприклад, ринкова вартість селянського (фермерського) господарства, розміщеного поблизу великого міста, може набагато перевищувати його споживну вартість. З практичної точки зору найдоцільніше оцінювати землі несільськогосподарського призначення за їх ринковою вартістю, а сільськогосподарські угіддя – за споживною.

Споживна вартість (нормативна ціна) земельної ділянки (землі) – показник, який характеризує вартість ділянки визначеної якості та місцезнаходження, виходячи з потенційного (рентного) доходу за розрахунковий термін окупності. Для її визначення використовують методичку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213.

Встановлення нормативної ціни землі за вищезгадану методичку і розробленим порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів,

затвердженими наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Міністерства аграрної політики України та Української академії аграрних наук 27 листопада 1995 р. №76/230/325/150 створює умови для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних формувань.

В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення ставлять рентний дохід, який створюють при виробництві зернових культур.

В умовах інфляції рентний дохід обчислюють у натуральних одиницях (у центнерах зерна), при визначенні грошової оцінки переводять його у вартісний вираз за поточними або світовими реалізаційними цінами.

Величина грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Цей термін встановлюють тривалістю в 33 роки.

Для визначення грошової оцінки земель в Україні розраховують диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою з виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$P_{\text{дн}} = (Y \cdot C - Z - Z \cdot K_{\text{пр}}) : C,$$

де $P_{\text{дн}}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

Y – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

C – ціна реалізації центнера зерна;

Z – виробничі затрати на гектар;

$K_{\text{пр}}$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу ($P_{\text{дн}}$) в сільському господарстві, за умов використання гірших земель, створюють абсолютний рентний дохід ($P_{\text{абс}}$), який додають до диференціального рентного доходу, і, таким чином, обчислюють загальний рентний дохід ($P_{\text{заг}}$).

Величина абсолютного рентного доходу ($P_{\text{абс}}$), який створюють на гірших за якістю землях у сільському господарстві та встановлений в Україні на гектар угідь, – 1,6 ц зерна. Диференціальний рентний дохід становить 7,4 ц зерна з 1 га.

Сума диференціального й абсолютного рентного доходу становить загальний рентний дохід ($P_{\text{заг}}$) 9,0 (7,4 + 1,6) центнерів з гектара.

Диференціальний рентний дохід із гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами розраховують на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою з виробництва зернових культур.

Загальний рентний дохід ($P_{\text{заг}}$) з гектара земель відповідних угідь становить:

- під багаторічними насадженнями – 34,79 (33,19 + 1,6) ц зерна;
- під природними сіножатями – 4,50 (2,90 + 1,6) ц зерна;
- під природними пасовищами – 2,78 (1,18 + 1,6) ц зерна.

Грошову оцінку орних земель, земель під багаторічними насадженнями і природними сіножатями та пасовищами визначають як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою з виробництва зернових культур, ціни на зерно та терміну його капіталізації за формулою:

$$G_{\text{оз}} = P_{\text{заг}} \cdot C \cdot T_{\text{к}},$$

де $G_{\text{оз}}$ – грошова оцінка гектара орних, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами в Україні (в гривнях);

$P_{\text{заг}}$ – загальний рентний дохід на орних землях, під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);

C – ціна центнера зерна (у гривнях);

T_k – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюють на рівні 33 років.

На основі використання останньої формули визначають грошову оцінку гектара орних земель і під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами по областях, адміністративних районах і сільськогосподарських підприємствах.

Основні показники грошової оцінки земельних угідь в Україні наведені в табл. 1.

Таблиця 1

Грошова оцінка земельних угідь по Україні

Показники	Орні землі	Багаторічні насадження	Природні сіножаті	Природні пасовища
1. Загальний рентний дохід, ц зерна з 1 га	9,0	34,79	4,5	2,78
2. Термін капіталізації рентного доходу, рр.	33	33	33	33
3. Капіталізований рентний дохід, ц зерна з 1 га (п.1 · п.2)	297	1148	148,5	91,7
4. Ціна 1 ц зерна, грн.	20	20	20	20
5. Грошова оцінка 1 га, грн. (п.3 · п.4)	5940	22960	2970	1834

Грошову оцінку окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебуває у власності або користуванні юридичних і фізичних осіб) визначають на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховують за формулою:

$$G_{agr} = G \cdot B_{agr} : B,$$

де G_{agr} – грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

G – грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

B_{agr} – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

B – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальну грошову оцінку окремої земельної ділянки визначають сумою добутоків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх грошові оцінки.

Розрахунки на матеріалі Тернопільської області, які ми провели, показують, що середня споживна вартість гектара сільськогосподарських угідь становить 6230 грн., у тому числі ріллі – 6600, багаторічних насаджень – 10623, природних сіножатей – 2881, природних пасовищ – 2139 грн. (табл. 2).

Таблиця 2

Структура і вартісна оцінка сільськогосподарських угідь Тернопільської області в 1998 р.

Показники	Площа		Грошова оцінка 1 га, грн.	Вартість угідь	
	га	%		млн. грн.	%
Сільськогосподарські угіддя	821876	100	6230	5120,3	100
Рілля	736377	89,6	6600	4860,1	94,9
Багаторічні насадження	4930	0,6	10623	52,4	1,0
Природні сіножаті	29020	3,5	2881	83,6	1,6
Природні пасовища	51549	6,3	2139	110,3	2,2

Розгорнуту агротехнічну характеристику ґрунтів сільськогосподарського призначення Тернопільської області в розрізі агрокліматичних і адміністративних районів подано у табл. 3.

На основі бонітетної оцінки та рентних показників розрахована вартісна оцінка сільськогосподарських земель у розрізі адміністративних районів досліджуваної області (табл. 3).

Як видно з даних табл. 3, середній показник господарств Тернопільської області такий: диференційна рента в зерні – 6,4 ц/га, бал бонітету – 44, вартісна оцінка 1 га – 6600 грн. Найвищі показники оцінки землі мають господарства Підволочиського, Лановецького, Гусятинського та Заліщицького, а найнижчі – Бережанського і Монастириського районів. Співвідношення між максимальним і мінімальним показником – 2,2 раза.

Таблиця 3

**Показники оцінки землі в обробітку сільськогосподарських підприємств
Тернопільської області**

Адміністративні райони	Площа ріллі, га (на 1. 10. 1996 р.)	Бал бонітету	Натуральна рента в зерні, ц/га			Вартісна оцінка	
			Диференційна	Абсолютна	Разом	1 га, грн.	Усієї площі, млн. грн.
Бережанський	22104	30	3,6	1,6	5,2	4290	94,8
Борщівський	48619	36	7,7	1,6	9,3	7673	373,0
Бучацький	41780	37	5,6	1,6	7,2	5940	248,2
Гусятинський	58195	49	8,9	1,6	10,5	8663	504,1
Заліщицький	33967	46	8,4	1,6	10,0	8250	280,2
Збаразький	51803	46	7,9	1,6	9,5	7838	406,0
Зборівський	56062	39	6,2	1,6	7,8	6435	360,8
Козівський	41897	53	6,8	1,6	8,4	6930	290,3
Кременецький	42508	30	6,2	1,6	7,9	6518	277,1
Лановецький	38217	52	9,4	1,6	11,0	9075	346,8
Монастириський	20941	25	4,1	1,6	5,7	4703	99,1
Підгаєцький	24953	35	6,4	1,6	8,0	6600	66,5
Підволочиський	55984	57	10,1	1,6	11,7	9653	540,4
Теребовлянський	71011	45	7,6	1,6	9,2	7590	539,0
Тернопільський	39913	48	8,1	1,6	9,7	8003	319,4
Чортківський	51537	49	8,4	1,6	10,0	8250	425,2
Шумський	35941	43	8,0	1,6	9,6	7920	284,7
По області	736377	44	6,4	1,6	8,0	6600	4860,0

Ґрунтовий покрив Тернопільської області сприятливий для вирощування сільськогосподарських культур лісостепової зони. Значної шкоди родючості ґрунтів завдає водна ерозія. Розвитку ерозійних процесів (утворенню ярів) сприяє інтенсивне розорювання схилів горбів. Площа еродованих земель безперервно зростає і нині становить 38,7% від площі ріллі. Найінтенсивніше проходять ерозійні процеси у Монастириському, Бережанському, Підгаєцькому, Збаразькому, Шумському та Лановецькому районах, значна частина земель в яких розташована на схилах зі значною крутизною.

Для оцінки рівня ефективності земельного потенціалу використовують систему як натуральних, так і вартісних показників. При цьому для послідовного дослідження і оцінки застосовують такі поняття як ефективність, соціально-економічна ефективність та економічна ефективність використання землі.

Ефективність земельних ресурсів характеризують виходом валової і товарної продукції в натуральних одиницях. Ці показники можуть висвітлювати ефективність використання землі як у господарстві в цілому, так і в розрізі окремих галузей чи культур. Для характеристики

рівня використання землі в розрізі окремих культур використовують насамперед такий натуральний показник, як їх урожайність (табл. 4).

Як видно з табл. 4, в динаміці врожайності є тенденція застою, зокрема щодо зернових культур, а в інших культурах відбувається зниження рівня ефективності використання землі. Особливо яскраво це проявляється протягом останніх років. Так, у 1996–1997 рр. показники виходу продукції із гектара з більшості видів продукції нижчі від досягнутих на початку 80-х рр.

Рівень соціально-економічної ефективності використання земельних угідь визначають показником виходу валового доходу на одиницю землі. Цей комплексний показник відображає рівень продуктивності й оплати праці, а також рівень окупності проведених витрат при використанні земельних ресурсів.

Таблиця 4

Динаміка середньорічної врожайності основних сільськогосподарських культур у всіх категоріях господарств Тернопільської області з 1981 по 1997 рр., ц/га

Культури	Період, рр.			
	1981–1985	1986–1990	1991–1995	1996–1997
Зерно і зернобобові – всього	24,4	32,1	32,2	23,2
в т.ч.: озима пшениця	30,2	38,9	38,7	25,4
ярий ячмінь	23,9	30,9	31,0	22,1
горох	15,9	20,6	21,9	16,7
кукурудза	32,1	40,7	30,3	29,8
овес	19,2	24,2	27,1	19,6
гречка	7,0	9,7	8,1	9,8
Цукрові буряки	254,0	326,0	240,0	232,0
Картопля	147,0	151,0	112,0	147,0
Овочі	131,0	155,0	126,0	114,0

Дані табл. 5 підтверджують значне зниження рівня продуктивності всіх видів ресурсів у сільському господарстві регіону. Так, у 1997 р. вихід валової продукції у розрахунку на гектар сільськогосподарських угідь зменшився проти максимально досягнутого в 1990 р. в 1,5 раза. Відповідно на такий же рівень знизилася продуктивність праці і фондівіддача основних виробничих засобів.

Таблиця 5

Динаміка земле-трудо-фондівіддачі у сільськогосподарських підприємствах Тернопільської області

Показники	1980 р.	1985 р.	1990 р.	1995 р.	1997 р.
Валова продукція с/г в порівняльних цінах 1983 р. – всього, млн. крб.	1286	1565	1587	1054	1032
в розрахунку :					
– на 1 га с/г угідь, тис. крб.	121	148	150	101	98
– на 1 середньорічного працівника, крб.	4057	5566	7320	4225	3637
– на 1000 крб. основних фондів, крб.	718	836	845	593	580

Економічна ефективність використання ресурсного потенціалу в значній мірі залежить від раціонального використання землі. Під економічною ефективністю використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення розуміють прибутковість виробництва і узагальнено їх показують через співвідношення результатів до витрат. Тобто суть підвищення економічної ефективності використання земельних угідь полягає у збільшенні виходу високоякісної продукції з одиниці землі при мінімальних витратах на її вирощування.