

Тетяна Кушнір (Клебанович)  
Науковий керівник д. е. н., професор Язлюк Б.О.  
Тернопільський національний економічний університет

## ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

За сучасних умов земля є одним із важливих та складних об'єктів оцінки, що обумовлено її специфікою як територіальної основи і засобу виробництва, недосконалістю нормативно-правової бази та ринком землі, який є нерозвинутим і перебуває у стадії становлення. Оцінка землі необхідна для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності її використання, здійснення цивільно-правових угод, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, справляння державного мита тощо. Об'єктивна оцінка земель потребує досконалої та адекватної методики, що дозволить забезпечити землекористування на засадах сталого розвитку.

Теоретико-методологічним та методичним питанням оцінки землі приділяли увагу як зарубіжні, так і вітчизняні учені, такі як Анцирев Ю.Ю., Вессели Р., Гордієнко В.П., Дехтяренко Ю.Ф., Драпиковський О.І., Жулавський А.Ю., Еккерт Джозеф К., Канаш О.П., Лихогруд М.Г., Мартин А.Г., Палеха Ю.М., Ромм А.П., Третьяк А.М., Харісон Г. та інші.

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до Земельного кодексу України [1], Закону України «Про оцінку земель» [2], Податкового кодексу України [3], Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення [4], Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [5], Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [6] тощо.

В Законі України «Про оцінку земель» [2, ст. 5] виділяються такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Кожна з них має конкретну мету.

Основне завдання оцінки землі – визначити заходи, які б забезпечили найефективніше використання земельних ресурсів з дотриманням екологічних вимог.

Практичне здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на земельні ділянки та планового характеру використання землі потребують економічного механізму регулювання земельних відносин, основою якого ж оцінка землі.

Залежно від мети і завдань розрізняють загальну і часткову економічну оцінку землі.

Загальна оцінка передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі за досягнутого рівня інтенсивності землеробства. Вона проводиться з урахуванням витрат і результатів по всій сукупності вирощуваних сільськогосподарських культур.

Часткова оцінка – це передусім визначення ефективності вирощування певних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Загальна оцінка здійснюється за вартістю валової продукції, окупністю витрат, диференціальним доходом.

Основними показниками часткової оцінки землі за ефективністю вирощування окремих сільськогосподарських культур є урожайність відповідних культур, окупність витрат на їх вирощування та диференціальний дохід. Урожайність – вихідний показник економічної оцінки землі, оскільки відмінності в родючості ґрунту зумовлюють різну урожайність сільськогосподарських культур. За даними урожайності встановлюють числові співвідношення й забезпечують зіставну оцінку якості земель. Для економічної оцінки землі включають культури, які характерні для території земельно-оцінного району і мають важливе виробниче й товарне значення (основні зернові культури, цукровий буряк, соняшник тощо). Але урожайність окремої культури не може дати вичерпних відомостей про якість земель.

Проте й урожайність, і вартість валової продукції характеризують абсолютний рівень економічної родючості ґрунту лише за рівновеликих витрат на одиницю площі. Тому вихід валової продукції на землях різної якості необхідно пов'язувати з витратами виробництва.

Відмінність у якості землі визначається ефективністю рівновеликих витрат, вкладених у землі різної якості. Вартість валової продукції для зіставності розраховують за єдиними цінами.

Окупність витрат як показник економічної оцінки землі є відносним вираженням рівня родючості земель за рівних економічних умов господарювання. Вона визначається відношенням вартості продукції в єдиних цінах до сукупних витрат у грошовому вираженні на конкретних групах ґрунтів. Показники окупності витрат зумовлюють нормативи рентабельності виробництва. Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва на кращих і гірших землях найяскравіше виявляється в чистому доході, який визначається як різниця між вартістю валової продукції та витратами виробництва на її одержання.

Одним із узагальнюючих показників оцінки земель є диференціальний дохід (рентний дохід) – додаткова частина чистого доходу, що створюється продуктивнішою працею на землях кращої якості щодо гірших умов виробництва. Диференціальний дохід – різниця між вартістю валової продукції та витратами і нормальним чистим доходом. Вибір показника як критерію економічної оцінки землі обґрунтовується в кожному конкретному випадку залежно від поставленої мети.

Для отримання достовірних показників економічної оцінки землі використовують середні багаторічні дані (за 5-10 років). На основі показників складають шкали економічної оцінки землі, які у відносних величинах (балах) відображають рівень родючості, продуктивності й дохідності всіх оцінних одиниць земельних угідь. За 100 балів беруться найвищі значення оцінного показника.

Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними методами управління розвитком територій, реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціональних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Вирішення проблеми підвищення економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь насамперед повинна взяти на себе держава, впроваджуючи та реалізуючи ефективну земельну політику. До того ж вирішити це питання можливо тільки за умови поліпшення якісного стану земельних ресурсів із застосуванням еколого-економічного підходу, оскільки врахування екологічних факторів при визначенні ефективності використання земель сільськогосподарського призначення є актуальним питанням сьогодення.

#### *Список використаних джерел*

1. Земельний кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – 27 с.
2. Закон України «Про оцінку земель» (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – 229 с.
3. Податковий кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2011. - №13-17 . – 112 с.
4. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) від 22.08.2013, №508. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
5. Постанова Кабміну України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. – № 213. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
6. Постанова Кабміну України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» (із змінами та доповненнями) від 11 жовтня 2002, №1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002%D0%BF>.