

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

За загальною редакцією доктора економічних наук,
доцента М.Г.Ступеня

2-ге вид, стереотипне

*Рекомендовано Міністерством освіти і науки України як навчальний
посібник для студентів вищих навчальних закладів*

ЛЬВІВ

“Новий світ-2000”

2006

ББК 65.9 (44кр) 32-517я73

УДК 332.64

0-93

*Рекомендовано Міністерством освіти і науки України як навчальний
посібник для вищих навчальних закладів*

(Лист №14/ 18.2 – 2277 від 25.12.03 р.).

Рецензенти:

А.Я.Сохнич – д.е.н., доцент (Львівський державний аграрний університет).

І.Р.Михасюк – д.е.н., професор (Львівський національний університет
ім. Івана Франка).

0-93

Оцінка земель: Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько,
І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г.Ступеня. 2-ге
вид., стереотипне. – Львів: “Новий світ – 2000”. – 2006. – 308 с.

ISBN 966-7827-72-0

У навчальному посібнику викладено теоретичні основи оцінки земель, розкрито районування території при земельно оціночних роботах, теоретичні основи і методичні положення бонітування ґрунтів, загальні положення і завдання економічної оцінки земель, теоретичні основи і методичні положення економічної оцінки земель, внутрігосподарська оцінка земель, грошова і експертна оцінка земель, шість функцій грошей.

Для студентів землевпорядних факультетів вищих навчальних закладів III – IV рівнів акредитації, працівників органів державної влади та місцевого самоврядування, науковців і практиків у сфері регулювання земельних відносин; власників землі та землекористувачів.

ВСТУП

Оцінка земель, як науковий напрямок та навчальна дисципліна сформувалася та розвивається, як складова земельного кадастру. І якщо в минулому її використовували в основному для обґрунтування планових показників розвитку економіки то сьогодні її роль істотно зросла, особливо в плані формування економічних механізмів регулювання земельних відносин.

В останні роки в Україні багато зроблено в напрямку формування необхідної правової бази оцінки земель, вдосконалюється її науково-методичне забезпечення. Багато запозичено з досвіду країн з традиційно ринковою економікою, особливо стосовно методів визначення ринкової вартості земельних ділянок.

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, “Про оцінку земель”, інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

В навчальному посібнику матеріал викладений з врахуванням існуючої нормативно-правової бази станом на 1 січня 2004 року.

Об'єктами оцінки земель є:

➔ територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

➔ законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;

➔ єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель; безперервності процесу оцінки земель;

➔ доступності використання даних з оцінки земель;

➔ рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Діяльність у сфері оцінки земель включає: нормативно-методичне забезпечення оцінки земель; навчальну діяльність; ліцензування в установленому законом порядку проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт; розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру; державну експертизу технічної документації з оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до закону; затвердження технічної документації з оцінки земель; надання консалтингових послуг з оцінки земель; іншу діяльність у сфері оцінки земель.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.

★ **Бонітування ґрунтів** – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду.

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років. Бонітування ґрунтів проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

★ **Економічна оцінка земель** – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність

земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Економічна оцінка земель проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5-7 років.

Економічна оцінка земель проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

★ Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше як один раз у 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

** Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.*

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- ➔ відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- ➔ застави земельної ділянки відповідно до закону;
- ➔ визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- ➔ визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- ➔ визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- ➔ відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- ➔ визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором; рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законодавством України.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- ➔ органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- ➔ юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
- ➔ фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
- ➔ юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення.

За результатами бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Розробники технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає державній експертизі.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню. Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках.

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким надано право здійснювати рецензування.

Обов'язковим є рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок у разі викупу земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб та примусового їх відчуження з мотивів суспільної необхідності.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється: оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років; експертними радами саморегулівних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою.

Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, затверджується районними радами.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

Державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів узагальнюють дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікують їх у засобах масової інформації.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Історичні передумови розвитку земельно-оціночних робіт на території України

Земельнооціночні роботи на території України мають давню історію, пов'язану з пануванням тут царської Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії, Чехословаччини. Необхідність проведення оцінки землі зумовлена інтересами пануючих держав і практичними потребами власників землі. Здавна слов'яни називали землю годувальницею і найпершими бонітувальниками землі були самі землероби, хоч і не мали наукових даних про хімічний склад і фізичні властивості ґрунтів. Вони оцінювали якість землі на основі повсякденного досвіду, знаючи, що ґрунти, різні за зовнішніми ознаками (кольором, будовою, труднощами обробітку), мають і різну родючість. Чорні та темно-сірі ґрунти землероби вважали найкращими, а ясно-сірі і сірі – малородючими.

Проведення бонітування ґрунтів у Російській імперії, до складу якої входила Україна, було зумовлено потребами імперії щодо встановлення обґрунтованих норм оподаткування і відбування військової повинності служивих людей. Початок цих робіт відноситься до часів описів земель і переписів населення Московської держави з часів царювання Івана IV (Грозного). В описових книгах містилася цінна інформація про перші земельнооціночні роботи. Відомості стосовно якості землі широко застосовувалися при помісному землеволодінні, зокрема при наділенні служивих людей помістям на період служби в армії.

Впродовж декількох століть земельнооціночні роботи в Росії, національних окраїнах, у тому числі в Україні, проводилися переважно для фіскальних потреб з метою здійснення державних заходів щодо оподаткування і зміцнення поміщицько-дворянського землеволодіння царської Росії.

Зі скасуванням кріпосного права, розвитком капіталістичних земельних відносин та у зв'язку з масовими переділами земель,

купівлею, продажем, орендою земель виникла необхідність у розробці нових методичних положень оцінки земель, висунутих і апробованих великим російським ученим-грунтознавцем В.Докучаєвим. Ці роботи широко проводилися у багатьох губерніях України (Чернігівській, Полтавській, Харківській, Катеринославській, Херсонській, Таврійській) з безпосередньою участю В.Докучаєва. Він розробив науковий напрям оцінки земель, що має два методи порівняльної оцінки: **природно-історичний і статистико-економічний**.

Природно-історичний метод бонітування ґрунтів В.Докучаєв апробував на прикладі Нижегородського земства Росії та Полтавського земства України. Суть цього методу полягала у всебічній класифікації ґрунтів, їх оцінці за природними властивостями і ознаками. Для цього були проведені польові обстеження ґрунтів, об'єднання ґрунтів у вісім видів, складений їх номенклатурний список. На основі польових обстежень і лабораторних аналізів ґрунтів з допомогою графічного методу визначалися: хімічний склад (за методом професора Д.Менделєєва), поглинальна здатність ґрунтів, середніх з восьми показників хімічного, фізичного, геологічного складу і характеру ґрунтів. Сумарне середнє значення цих даних дев'яти кривих мало графічний вираз бонітування оцінювальних ґрунтів. Для оцінки глибини і вмісті гумусу в ґрунтах В.Докучаєв визначав глибину гумусового горизонту і величину перегною. Ґрунти за хімічним складом оцінювалися за розміром хімічної кривої, кривої поглинальної здатності та геологічної кривої. З усіх середніх діаграм складалася загальна діаграма, що відображала глибину гумусового горизонту і вміст гумусу в ґрунті, хімічний склад та властивості ґрунтів, гранулометричний склад і фізичні властивості ґрунтів. Дані цієї діаграми були використані при складанні стобальної шкали бонітування ґрунтів Нижегородської губернії.

На основі критичного аналізу всіх попередніх земельних кадастрів В.Докучаєв зазначав, що подібна праця – перший досвід у Росії з бонітування ґрунтів на основі класифікації та природно-історичного вивчення території шляхом польового обстеження ґрунтів і лабораторних аналізів геологічних, економічних і фізичних властивостей ґрунтів. У праці “До питання про переоцінку земель Європейської і Азіатської Росії” він зазначав:

➔ природна правоздатність ґрунтів – найважливіший і основний фактор цінності та дохідності землі, він повинен служити “головною підставою дослідження інших факторів”;

- ➔ цей фактор – найпостійніший і найбільш охоплюючий;
- ➔ дослідження цього фактора може і повинно відрізнятися найбільшою об'єктивністю і науковістю взагалі;
- ➔ ретельне вивчення ґрунтів може і повинно значно сприяти розвитку місцевої та загальної сільськогосподарської продуктивності у Росії;
- ➔ у багатьох випадках вивчення природної правоздатності ґрунтів є майже єдиним можливим способом визначення відносної цінності земель;
- ➔ зрештою, без глибокого наукового вивчення ґрунтів найрентабельніша статистико-економічна і статистико-сільськогосподарська оцінка земельних угідь не буде достатньо обґрунтована і повна.

Виходячи із завдань визначення порівняльної оцінки земель з метою оподаткування, В.Докучаєв признавав ґрунти не тільки як природно історичне тіло, а й як засіб виробництва, що змінюється у процесі господарської діяльності людини. Тому він, на відміну від багаточисельних розрізнених методик щодо бонітування ґрунтів чи економічної оцінки земель, запропонував науково обґрунтовану другу складову частину земельнооціночних робіт – сільськогосподарське, статистико-економічне обстеження земель, яке в літературі одержало назву “статистико-економічний метод оцінки земель”. Суть методу полягала в тому, що за всіма класами, виділеними при бонітуванні ґрунтів, розрядами видів ґрунтів опитовим способом у натурі встановлювалися такі показники, як урожайність культур, затрати виробництва і визначався чистий дохід від використання земель. Зіставлення даних бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель дало змогу приймати кінцеві рішення про дохідність земель. “Отже, зрозуміло – пише В.Докучаєв, що за моїм планом обидві упом’януті частини оцінки земель знаходяться між собою у найповнішому зв’язку, але перша з них повинна бути основою і критеріумом для іншої. Такий мій найголовніший принцип земельної оцінки” [1, с. 344-345].

Глибокою науковою новизною відрізняються пропозиції В.Докучаєва і щодо економічної оцінки земель. Так, при визначенні дохідності земель користуватися середньою урожайністю культур без врахування рівня ведення господарства, на думку вченого, було би неправильно, оскільки земля, в яку вкладені знання і праця, буде урожайнішою від тієї, про поліпшення якої господар піклується мало. Тому при оцінці землі

необхідно брати до уваги не абсолютну дійсну, а середню нормальну відносну величину врожаю для земель даної якості.

*★ **Нормальна урожайність** – це урожайність, яку можна одержати при застосуванні до земель відповідного ґрунтового розряду однакових середніх умов обробітку, звичайних економічних факторів (добрива, відсоток удобреної площі). Іншими словами, нормальна урожайність відображає не індивідуальні господарські умови, а середні для конкретної зони, району.*

Проведення В.Докучаєвим та його найближчим учнем М.Сибірцевим земельнооціночних робіт у Нижегородській губернії ввійшло в історію земельного кадастру як “нижегородський” метод бонітування ґрунтів.

Незважаючи на значну прогресивність, порівняно з попередніми методиками оцінки земель, цей метод піддавався критиці співвітчизників. Багато суперечок виникло з приводу того, що неправомірно механічно підсумовувати окремі показники природних властивостей при визначенні середнього балу бонітування ґрунтів. Деякі вчені, звинувачуючи В.Докучаєва і М.Сибірцева у недостатньому рівні знань про природні властивості ґрунтів та вплив їх на рослини, вважали природно-історичний метод бонітування ґрунтів штучним.

Серйозній критиці піддавався докучаєвський метод оцінки земель і щодо принципу рівновеликості між даними хімічного і фізико-механічного характеру для життя рослин. Окремі автори вважали, що методично неправильно виводити середнє із глибини гумусового горизонту в метрах і вміст гумусу в тоннах, за якими визначалася їх питома вага у створенні врожаю.

Нижегородський метод бонітування ґрунтів критикували також економісти-статистики, які дотримувались думки, що при виконанні земельно-оціночних робіт немає необхідності у детальному вивченні ґрунтів, як це передбачалося докучаєвськими методом, а достатньо обмежитися морфологічним методом без застосування лабораторних досліджень хімічного складу і фізичних властивостей ґрунтів. На користь такого спрощеного методу оцінки земель статистики приводили такі доводи, як скорочення строків виконання робіт, дешевшу їх вартість і навіть буцім-то об’єктивні результати оцінки ґрунтів. Безумовно такими доводами не можна керуватися повсюдно при виконанні земельно-

оціночних робіт. Дуже часто дані економістів-статистиків виявлялися недостовірними, оскільки, при опитуванні місцеве населення називало знижені відомості про якість своїх земель, щоб показати їх гіршими у розрахунку на нижчі земельні податки.

Спрощений підхід економістів-статистиків до дослідження ґрунтів при оцінці земель, як зауважував В.Докучаєв, через слабку їх ґрунтознавчу підготовку, призвів до того, що десятки земств, зневірившись у своїх присяжних оцінювачах-статистиках вимушені були звернутися за сприянням до ґрунтознавців.

Наприкінці XIX ст. одночасно з докучаєвським методом бонітування ґрунтів застосовувалися і інші методи. Наприклад, Р.Різположенський у п'яти губерніях Європейської частини Росії застосовував морфологічний метод бонітування ґрунтів, тобто тільки за зовнішніми признаками ґрунтів, ігноруючи хімічні властивості ґрунтів і лабораторні аналізи. Ґрунтознавець Г.Нефьодов у Тульській губернії для оцінки ґрунтів складав ґрунтові карти, відображаючи тільки окремі признаки ґрунту (забарвлення, відсоток гумусу, азоту, фосфору тощо). Він вважав, що між окремими властивостями ґрунту немає і не може бути суворого паралелізму.

В історії бонітування ґрунтів знайшов обґрунтування вегетаційний метод, суть якого полягала в експериментальному дослідженні ґрунтів у стаціонарних посудах. Авторами такого методу були Д.Віхман, П.Домрачова, П.Сльозкін, В.Курилов. Їх метод полягав у тому, що у великих посудах поміщалися різні ґрунти і в лабораторних умовах на них висівалися різні сільськогосподарські культури. На основі експерименту досліджувалася залежність урожаю від природних властивостей ґрунтів. Однак цей метод не одержав широкого запровадження у практиці земельнооціночних робіт із різних причин:

1) У зв'язку з невеликими розмірами вегетаційних посудів дослідженням піддавалися тільки верхній шар ґрунту, тоді як на розвиток кореневої системи впливав весь профіль ґрунту. Крім того виготовлення крупних посудів у лабораторних умовах затруднювалося.

2) При наповненні посудів ґрунтом порушується його структура, від стану якої залежить енергія ґрунту, засвоєність поживних речовин.

3) Підтримувати у посудинах природну вологоємність ґрунту неможливо. Іншими словами, метод бонітування ґрунтів, що розглядається, не дає об'єктивної оцінки природної родючості ґрунтів, а тільки тих

штучних факторів, що створюються у лабораторних умовах у вегетаційних посудах.

Підбиваючи підсумок науково методичних розробок і практичних результатів земельнооціночних робіт у Росії і на значній території України зазначимо, що, незважаючи на деякі їх недоліки, найповніше враховував якість ґрунтів докучаєвський (нижегородський) метод бонітування ґрунтів. Однак, як справедливо зазначав відомий російський ґрунтознавець професор А.Ярилов, метод бонітування, запропонований В.Докучаєвим, не вичерпав себе – у нього чимало перспектив, які чекають подальших досліджень.

Давню історію мають земельнооціночні роботи як складової частини земельного кадастру на західноукраїнських землях пов'язаних із проведенням австро-угорського, польського і чеського земельних кадастрів. Найдосконалішим був австро-угорський земельний кадастр, принципи і порядок проведення якого були взяті за основу польського, чеського та інших кадастрів. Австрія 1785р. при імператорі Йосифі II розпочала роботи, спрямовані на створення земельного кадастру, які проводило Міністерство землеробства і аграрних реформ. Мета робіт полягала у перепису (обліку) й оцінці земель для розподілу державного податку між землевласниками. Цей кадастр мав назву Йосифіканської (1785-1788рр.), потім (1819-1920рр.) Францисканської метрик.

Захопивши Галичину, австрійська монархія провела певні адміністративні, фінансові та аграрні реформи спрямовані на максимальну експлуатацію західноукраїнських земель. Спочатку австрійський уряд планував проводити розкладку податків за так званими фасіями, тобто статистичними даними про дохідність земель, встановленими самими землевласниками. Однак такі податкові фасії через суб'єктивні причини не відображали справжню дохідність земель і на далі не могли бути придатними для оподаткування. Тому 1785р. австрійський уряд почав перший загальний перепис і оцінку земель. Ці роботи покладалися на місцеві комісії у складі обштинного старости (війта), присяжних і обраних общиною шести представників – так званих мужів довіри. Комісія працювала під наглядом циркулярного комісара, економа та інженера. Контролювала обмін земель Генеральна урбаріальна комісія провінції. Робота починалася з опису меж території общини, після чого обмірювалися земельні ділянки, що входили до її складу. Не вимірялися лише скали, недоступні гори, громадські та польові дороги. Виміри

проводилися в одиницях, прийнятих для даної провінції, а потім площа ділянок переводилася в австрійські морги. Обмір і оцінка земель проводилися у присутності членів комісії та власника земельної ділянки.

Внаслідок проведеної роботи складався протокол обміру та дохідності земель. Він зберігався у старости (війта) общини або місцевого пароха (священника). З цими матеріалами міг ознайомитися кожен, хто хотів перевірити достовірність записів.

Розпочаті в 1785р. кадастрові роботи були закінчені 1788р., хоч їх передбачалося завершити впродовж семи місяців. Отже, робота була дуже клопіткою, основна їх мета полягала в тому, щоб перевести всі селянські повинності з відробітків (панщини) і натурального оброку на грошовий податок, який селяни мали платити поміщику залежно від розміру та якості землі.

Проведені Йосифом II земельнооціночні заходи визвали незадоволення заможної частини населення. Крупні землевласники були зацікавлені в тому, щоб оцінка земель проводилася за даними, які вони самі повідомляли, тобто за фасіями. Тому після смерті Йосифа II вони домоглися скасування податкової системи, в основі якої були матеріали оцінки земель. Отже, названі матеріали практично не були використані.

Однак австрійський уряд не відмовився від думки взяти за основу розкладки поземельного податку достовірніші дані, ніж відомості самих оподатковуваних. Майже після двох десятиліть після завершення робіт Йосифіканського земельного кадастру австрійський уряд у 1817р. прийняв рішення про тимчасове використання з метою оподаткування матеріалів Йосифіканського кадастру. При цьому передбачалося у Йосифіканську метрику внести зміни, що відбувалися з 1788р. у власності, площі та дохідності земель. Виправлення Йосифіканського кадастру загалом у Галичині проведено у 1819-1920рр., хоч в окремих циркулярах воно продовжувалося до 1823р. і далі. Внаслідок цього виникли матеріали тимчасового (так званого провізорного) францисканського кадастру.

Кадастрові роботи проводилися у межах округів, повітів, гмін. Облік і опис земель проводилися у земельних масивах – секціях. Кількість ділянок загалом і в межах секцій, що належали одному землевласнику, була великою. Наприклад, у гміні Бережок Самбірського округу Львівської області станом на 1852 р. у володінні 48 дворів налічувалося 1743 земельні ділянки. У середньому на двір це становило 30-40 ділянок. Якщо взяти до уваги, що загальна площа окремих земель гміни

становила 392 йоха, то на ділянку припадало у середньому 0,22 йоха. Така форма поземельного устрою общинного землеволодіння створювала перешкоди для введення багатопільних сівозмін, поліпшення агротехніки, впровадження механізації тощо. Тому і дохідність селянських земель була низькою.

У Галичині в 1828р. був введений новий земельний кадастр, відомий під назвою “дефінітум”. Він піддавався декілька разів ревізіям (переглядам), зокрема 1869р. і 1896р. Цей кадастр з незначними змінами існував на території Галичини аж до 1939р. На відміну від попередніх кадастрів, коли оцінка земель іноді проводилася за валовим доходом, кадастром “дефінітум” оцінка земель виражалася за величиною чистого доходу. Оцінці підлягали такі угіддя: орні землі, сади; виноградники; сінокоси; пасовища; ліси, озера; болота, ставки, непридатні для сільського господарства землі та землі, вилучені з сільськогосподарського використання. Іншими словами, оцінці підлягали всі земельні угіддя, що поділялися на вісім класів залежно від генетичного виду ґрунтів та їх фізико-хімічних властивостей, висоти над рівнем моря, кліматичних умов, меліоративного стану, шляхів сполучення тощо. Класи земель встановлювалися залежно розміру чистого доходу з різних за якістю земель за 15-річний період на підставі таких відомостей: середні ринкові ціни всіх продуктів землеробства; вартість робочої сили і ціна робочої худоби; ціна та орендна плата за окремі земельні ділянки, маєтки і господарства; звіти з господарських книг про валовий дохід і затрати виробництва.

Рілля оцінювалася за чистим доходом культури, що займала найбільшу площу. При цьому бралася до уваги середня багаторічна урожайність, середні ринкові ціни та інші фактори, які впливали на розмір чистого доходу. Сінокоси оцінювалися за урожайністю травостою та якістю сіна (солодке, кисле, змішане). Оцінка пасовищ проводилася порівнянням їх з найменшою продуктивністю сінокосів. Гірські пасовища (полонини) оцінювалися за розміром плати за право випасу однієї голови худоби. Ліси оцінювалися за величиною натурального доходу від твердого або м'якого дерева, а у тих випадках, коли лісові площі систематично використовувалися для випасу худоби, до оцінки додатково входив ще дохід цього виду використання земель. Мали оцінку також і болота. Вони визначалися за дохідністю від використання трави, наявності фауни..

Класифікація земель проводилася шляхом порівняння кожної земельної ділянки з типовим ґрунтом, який комісія встановлювала за еталон. Як засвідчують архівні матеріали, дохідність земель у Галичині була невисокою. Всі орні землі відносилися переважно до III, IV і V класів. Для порівняння за величиною чистого доходу з I морґа рілля характеризувалася такими даними: I клас – 5 злотих, II клас – 2 злотих, III клас – 1 злотий, IV клас – 0,5 злотового і V клас – 0,2 злотового.

Земельнокадастрові роботи завершувалися складанням зведених таблиць площ і дохідності земельних ділянок общин, на основі яких визначалися площі земель, які підлягали оподаткуванню, і суми чистого щорічного доходу. Результати земельнокадастрових робіт відображалися на кадастрових картах.

Важливе місце у проведенні земельнооціночних робіт у Галичині належить створенню польського земельного кадастру (1935р.). Він ґрунтувався на методиці оцінки землі, розробленій у австро-угорських кадастрах. Оцінці підлягали шість видів земельних угідь: рілля, городи, сінокоси, пасовища, землі під водою і ліси, що у свою чергу поділялися на три класи, а всі інші угіддя – на шість класів. Класи виділяли за відповідними признаками. Так, при відведенні ріллі до того чи іншого класу брали до уваги гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, водний режим і можливість меліорації, окремі елементи рельєфу, середню урожайність провідної культури. Всі ці фактори оцінювалися відповідною кількістю пунктів (балів), звідки і походить назва – “пунктовий” метод оцінки земель. Усі якісні ознаки ґрунтів оцінювалися сумою пунктів від 24 до 100, які характеризували різницю у чистому доході.

Пунктовий метод оцінки земель зародився у Німеччині, коли в середині минулого століття Бірнбаум Іпфанштїл, а потім Гвідо Крафт запропонували оцінювати продуктивність ґрунтів певною кількістю балів. При цьому виділялося десять природних властивостей (моментів), кожна з яких оцінювалася у десять балів, а саме: глибина ґрунту; підґрунтя; в’язкість; здатність до обробітку; вбирна здатність; вологість і теплота; змішування складових частин; запас поживних речовин; культурний стан; головні рослини, які можна вирощувати.

Пунктовий метод оцінки земель мав практичне застосування не тільки у Галичині, а й на інших теренах. Однак він хвибував тим, що вибір і оцінка природних властивостей ґрунтів були довільними, не

бралася до уваги та обставина, що всі природні властивості (моменти), впливають на урожай культури одночасно, взаємозв'язано або виключають один одного.

З 1919р. на незначній території Галичини земельнокадастрові роботи велися фінансовими органами Чехословаччини, в основі яких також була методика австро-угорського кадастру. Зазначимо, що чеське відомство кадастрових вимірювань більше уваги приділяло геодезичним і картографічним дослідженням.

Результати земельнооціночних робіт у Галичині в різні періоди мали фіскальну спрямованість, тобто проводилися з метою оподаткування. Чистий кадастровий дохід культурної землі, площа якої становила 96,5 % загальної площі, визначався на користь держави у 1910р. приблизно у 18,5 млн. крон, а поземельний податок – 4,2 млн. крон. У бюджеті автономного фінансового господарства Галичини основна частка припадала на податки. Так, у земському бюджеті Галичини на 1911р. близько 70% доходів передбачалося внаслідок податків з населення. Земля у Галичині була дуже заборгована – іпотечна заборгованість становила загалом 1,96 млрд. крон.

З допомогою земельного кадастру і, насамперед, оцінки землі, галицькі поміщики платили щорічно на 1,4 млн. римських золотих земельного податку менше, ніж їм належалося. Цю суму за них виплачували селяни. Намагання занизити оцінку своїх земель і збільшити податок із селянських призводило до спотворення фактичних даних про продуктивність земель. У зв'язку з цим наукова цінність земельно-кадастрових матеріалів знижувалася.

Однак не можна відкидати і позитивних сторін земельнокадастрових робіт минулих часів:

- 1) Вони характеризувалися комплексністю і достатньо глибокою детальністю польових обстежень для встановлення якості земель і їх оцінки залежно від природних і економічних умов території.
- 2) Оцінці підлягали не тільки орні землі, а й багаторічні насадження, сінокоси, пасовища, ліси та інші угіддя. Це засвідчувало повноту і єдність земельнокадастрових матеріалів.
- 3) Земельний кадастр проводився на точній картографічній основі. Отже, цінність його результатів була високою.

Розглянуті науково-методичні та практичні аспекти земельнооціночних робіт на території Галичини у минулому мають наукову цінність і практичне значення при проведенні їх і тепер.

1.2. Методологічні основи оцінки земель

У складі земельного кадастру важливе місце посідає оцінка земель, що виражає її порівняльну цінність як матерії (грунту) за природними властивостями, тобто природною родючістю, і за економічною родючістю, одержаною внаслідок окультурення ґрунтів, вкладення затрат живої праці у землю. Однак величина затрат на одиницю площі у різних за природною родючістю ґрунтах по-різному відбивається на кінцевих підсумках виробництва, тобто продуктивності праці, пов'язаної з природними умовами залежно від продуктивності останніх. Одна й та сама кількість праці може виявлятися у більшій або меншій кількості продуктів, споживних вартостей.

В основі методології оцінки земель знаходиться теорія трудової вартості, яка гласить – праця перетворила землю як дар природи у засіб виробництва. На її освоєння суспільство витрачає кошти, ефективність яких виражається величиною вартості землеробської продукції. Протилежними до цього у 50-і роки були пропозиції, щоб за критерій оцінки земель брати лише природну родючість. Таке твердження викликало суперечки, оскільки родючість ґрунту помітно змінюється залежно від способу виробництва, зокрема в умовах інтенсивного сільськогосподарського виробництва.

★ *Методологія оцінки землі – це вчення про методи досягнення істини у науковому пізнанні і зведення знань в єдину систему. Метод як предмет, складова частина методології, – це система регулятивних принципів перетворюючої, практичної або пізнавальної, теоретичної діяльності.*

Іншими словами, методом розв'язання практичних завдань є наукова теорія, що формулює відповідні проблеми і можливості їх розв'язання.

★ *Проблема – це коло завдань, визначених за ознаками їх практичної значимості та ступеня складності.*

Розв'язання наукової проблеми, зокрема, оцінки земель, не просто розширює сферу знань, а й поглиблює їх розуміння. Взагалі методологічні питання оцінки землі піднімаються до рівня філософських проблем стосовно основного питання філософії: що є первинним – мислення чи буття, природа чи дух, чи здатне наше мислення пізнати землю як матерію, ресурс, чи можемо ми отримати в нашій уяві і поняттях справжнє відображення дійсності?

Вчення про оцінку земель у складі державного земельного кадастру ґрунтується на вченні, яке дає матеріалістичне пояснення землі як матерії та засобу виробництва у таких нерозривних формах – рух, простір і час. Рух землі як форма існування матерії охоплює всі внутрішні зміни природних властивостей, що відбуваються під впливом природних факторів (клімат) і людської діяльності. Простір і час як невіддільні атрибути і форми існування землі характеризують об'єктивне існування земельних угідь, ґрунтового покриття, їх просторових меж, у яких послідовно, періодично проводиться оцінка землі.

Отримання даних оцінки землі відбувається на основі методів наукового пізнання, що випливають із знання загальних універсальних законів природи, суспільства і мислення, особливих і окремих специфічних законів наукового пізнання. Загальним універсальним законом при вивченні, пізнанні оцінки землі є закон діалектики, тобто закону розвитку природи, суспільства і людського мислення. До основного закону матеріалістичної діалектики належать: закон переходу кількісних змін у якісні, закон єдності і боротьби протилежностей, закон заперечення заперечення. **Закон переходу кількісних змін у якісні** відображає порушення міри явища як даної якості. Так, при оцінці земель за природними властивостями збільшення поживних речовин (N P K) або валових запасів гумусу у ґрунті внаслідок поліпшення способів використання земель призводить до перевodu ґрунту із нижчого класу, бонітету у вищий і навпаки. Збільшення капітальних вкладень на одиницю площі земель зумовлює вищі бали їх економічної оцінки. Процес переходу кількісних змін у якісні може здійснюватися поступово і стрибкоподібно.

Переважає міра якості землі змінюється поступово, хоч не виключаються випадки стрибкоподібного переходу кількісних змін у якісні, що має місце у випадку трансформації земельних угідь.

Кожна нова якість землі має свою міру і створює простір для нових кількісних змін. Збільшення балів оцінки земель призводить до збільшення площ цінніших земель і зменшення менш цінних. Ці закономірності, тенденції мають особливо важливе значення в аналізі та плануванні використання земель.

Закон єдності й боротьби протилежностей визначає внутрішнє джерело руху і розвитку в природі, суспільстві та мисленні. Прикладом єдності й боротьби протилежностей є якість земель і спосіб їх використання. Боротьба протилежностей приховується у внутрішніх протиріччях функціонування і використання земель. Чим більше у

структурі посівних площ просапних культур, тим швидше відбувається процес мінералізації ґрунту, його змив у процесі водної ерозії. Це призводить до протилежного (погіршеного) стану та якості землі. Даний процес виражає суперечливу єдність протилежностей, що взаємопроникають, переходять одна в одну, перебувають у стані єдності й боротьби. Боротьба протилежностей може мати такі форми, як обмеження, заборона, антагонізм. У зв'язку з цим необхідно правильно використовувати закон заперечення заперечення, оскільки заперечення старого новим у процесі розвитку є розв'язанням протиріч.

Закон заперечення заперечення відображає поступовість, наступність, а також специфічну діалектичну форму розвитку предметів і явищ, який включає у себе певною мірою повторення деяких раніше пройдених етапів, але повторення на вищій основі. Розглядаючи попередній приклад, можна заборонити вирощування просапних культур на даному земельному масиві, щоб уникнути зниження якості землі. Водночас використовуючи досягнення науки щодо раціонального вибору попередників і маючи достатню кількість органічних добрив, можна внести їх у таких дозах, які забезпечать необхідний відсоток їх гуміфікації та збереження попередніх запасів гумусу в ґрунті. Цим буде забезпечений необхідний рівень використання земель, їх якість на новій вищій основі. Отже, процес використання земель повторюється, але не за прямою лінією як раніше, а на вищій основі, за формою спіралі.

1.3. Основні закономірності пізнання оцінки земель

Пізнання істини про цінність землі відбувається шляхом конкретних методів дослідження як сукупності способів одержання й аналізу первинної інформації з метою перевірки гіпотези та подальшого розвитку теорії. Об'єктом пізнання у даному випадку є земля, виражена найважливішою її властивістю – родючістю. Земля стає об'єктом дослідження тому, що вона – об'єктивна реальність практичної та пізнавальної діяльності людини. Тому при оцінці землі родючість підлягає пізнанню.

|| **★ Родючість ґрунту** – це здатність ґрунту безперервно задовольняти потреби рослин у воді і поживних речовинах з метою одержання врожаю.

Утворення, будова, склад і властивості ґрунту є об'єктом дослідження науки про ґрунт – ґрунтознавства. З метою пошуку шляхів підвищення родючості ґрунтів, запобігання їх від псування, правильної організації використання необхідні дані про порівняльну їх оцінку. При цьому ґрунт розглядається не тільки як матеріальна субстанція, а в комплексі із затратами людської праці на її окультурення.

Використання землі з метою створення найсприятливіших умов для життя рослин для отримання високого врожаю ґрунтується на дотриманні багатьох законів землеробства:

- закону автотрофності зелених рослин;
- закону незамінності та рівнозначності факторів життєдіяльності рослин;
- закону обмежуючих причин (або закону мінімуму);
- законів мінімуму, оптимуму і максимуму;
- закону сукупності дії факторів життя рослин;
- закону повернення поживних речовин у ґрунт;
- закону зростання родючості ґрунту;
- закону плодозміни [4, с.12-14].

Перший закон гласить: для отримання врожаю у ґрунті безперервно має бути вода і всі необхідні мінеральні речовини. **Другий закон зазначає,** що всі фактори життя рослин рівнозначні. Замінити один іншим неможливо. За законом мінімуму нестача або надлишок у ґрунті одного фактора (наприклад, води) різко впливає на розвиток рослин і врожайність культур. Найважливіші фактори життя рослин – світло, тепло, вода, поживні речовини. Агрономічною наукою доказано, що урожай залежить від того фактору життя або елемента живлення, якого бракує в ґрунті. Так, якщо для приросту врожаю озимої пшениці на 8,0 ц/га необхідно додатково внести 75кг азоту, 70кг фосфору і 55кг калію, а фактично внесено менше, наприклад, азотних добрив, а більше фосфорних, то забезпечити запланований приріст врожаю не вдасться. Звичайно рослини можуть пристосуватися до умов, що виникли, однак такі можливості дуже обмежені.

Аналогічно не можна замінити світло теплом або водою, чи поживними речовинами. Для рослин однаковою мірою шкідливі і недостатність і надлишок характерних факторів та елементів, у чому проявляється закон мінімуму або максимуму дій факторів життя рослин.

Створюючи ефективні системи землеробства, забезпечується дотримання і дія закону оптимуму факторів життя рослин.

Окремі фактори життя рослин діють на урожай не ізольовано, а взаємозв'язано, в комплексі. Зміна одного фактора тягне за собою закономірні зміни інших факторів. Наприклад, з підвищенням температури повітря збільшується втрата води з ґрунту через випаровування. Фактор зменшення вологості у ґрунті автоматично підвищує тут вміст повітря, сприяє посиленню діяльності мікроорганізмів та накопиченню в ґрунті поживних речовин. Однак дія цього фактора має межі, тобто потребує дотримання закону оптимуму дії, оскільки надмірне висушення ґрунту призводить до припинення накопичення поживних речовин.

При проведенні земельнооціночних робіт потрібно брати до уваги закон повернення поживних речовин у ґрунт. Він означає, що взяті з ґрунту поживні речовини (елементи) необхідно повернути у ґрунт врожаєм, у протилежному випадку це зумовить зниження, втрату родючості. На жаль, в окремих випадках спостерігаються факти зниження вмісту гумусу в ґрунтах, що недопустимо.

Закон плодозміни ґрунтується на необхідності періодичної зміни і чергування культур у сівозмінах згідно з вимогами до умов їх проростання.

! При виборі методів пізнання оцінки землі необхідно обов'язково дотримуватись названих законів – основи культурного землеробства.

Суть оцінки, цінності землі характеризується такими категоріями, як якість і кількість, що є формами відображення і ступенями пізнання родючості ґрунтів. Оскільки родючість ґрунтів – це результат дії природних процесів і людської діяльності, то і при оцінці ґрунту (землі) потрібно відображати діалектичну єдність та відмінності між природною й економічною родючістю ґрунтів. Виходячи з діалектичного методу пізнання, оцінка земель розглядається як загальна філософська категорія, з виділенням одиничних категорій як етапів пізнання, дослідження. У зв'язку з цим такими одиничними категоріями можна виокремити оцінку ґрунтів за природними властивостями, природною родючістю, що іменується бонітуванням ґрунтів, економічну оцінку ґрунту (землі) як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, так як просторового базису в суспільному виробництві.

Одиничне і загальне з діалектичних позицій розглядаються у взаємозв'язку, єдності.

★ *Отже, оцінка земель – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцезнаходженням.*

Єдність даного процесу пояснюється ще й тим, що в основі оцінки земель і за природною, і за економічною родючістю ґрунтів знаходиться єдиний предмет пізнання – агровиробнича група ґрунтів або ґрунтова відміна як окрема, самостійна таксономічна одиниця.

Проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального та ефективного використання земель і їх охорони, з метою забезпечення населення продовольством, а промисловості – сировиною. Процес організації використання земель повинен допомогти державі отримати певні споживні вартості від власників землі та землекористувачів відповідно до якості наданих їм земель. Ці споживні вартості надходять у національний дохід держави через систему рентних відносин. Рента (від лат. *reddo* – повертаю, сплачую) – вид прибутку з капіталу.

★ *Земельна рента – це частина прибутку, одержана внаслідок кращої якості землі та її місцезнаходження відносно пунктів реалізації сільськогосподарської продукції і баз постачання господарств.*

Визначення земельної ренти необхідне для вилучення плати за землю у вигляді земельного податку й орендної плати залежно від якості земель і місцезнаходження земельних ділянок.

1.4. Земельна рента, як економічний важіль регулювання земельних відносин

Земельна рента виступає теоретичною основою для проведення оцінки землі, яка в сучасних умовах зміни земельної власності, дії цінового механізму і податкової системи є основою регулювання земельних відносин.

Теорію земельної ренти поділяють на домарксовий і марксовий періоди.

Першими спробували з'ясувати її виникнення Уільям Петті, Сміт і інші.

Петті наголошував, що величина земельної ренти безпосередньо залежить від ціни на сільськогосподарську продукцію, Сміт вважав, що рента визначається надлишком ціни над сумою заробітної плати і прибутку, а тому не впливає на процес ціноутворення, не формує ціну.

Фундамент сучасної теорії заклав Дж. Андерсон, який визначив, що земельна рента виникає не на землі, а з ціни продукту праці на ній і становить надлишок прибутку одержуваного на більш родючих ґрунтах порівняно з менш родючими.

Марксистська теорія розглядає утворення земельної ренти при капіталізмі як частину додаткової вартості, яка залишається після вирахування середнього прибутку на вкладений капітал.

На початку 20-тих років існування земельної ренти відкинено було взагалі, оскільки вважалося, що при соціалізмі вона не існує. Хоча низка вчених і практиків відстоювали необхідність її врахування та спрямування на потреби суспільства. Однак, визнання вона одержала тільки у 60-ті роки і була поштовхом для проведення земельно-оціночних робіт.

На сьогодні склалося таке визначення земельної ренти – це додатковий чистий дохід землевласників або фермерів і орендарів, пов'язаний з використанням середніх та кращих за родючістю і розташуванням щодо ринку земель [3].

Наявність власності на землю зумовлює отримання землевласником частки додаткового продукту у вигляді земельної ренти. Отже, земельна рента є економічною формою реалізації земельної власності [1].

Виділяють такі основні різновиди земельної ренти: диференціальна, абсолютна, монополярна.

Диференціальна земельна рента характеризується відмінностями в природних умовах, які призводять до того, що при однакових витратах на різних за якістю і розташуванням землях створюється різний обсяг продукції, а відповідно і неоднаковий додатковий дохід, що є матеріальною основою ренти.

Механізм утворення диференціальної земельної ренти такий. Наприклад, є три ділянки землі однакової площі, але різні за родючістю. Перша ділянка з ґрунтовим покривом – сірі опідзолені ґрунти, бал бонітету – 41, друга ділянка характеризується темно-сірими опідзоленими ґрунтами, бал бонітету – 61 і третя – чорноземами опідзоленими, бал бонітету – 70. При однакових витратах виробництва вони дають різну кількість продукції озимої пшениці відповідно – 34, 47,

53 центнери з одиниці площі. В результаті різної природної родючості на другій і третій ділянках досягається вища продуктивність землі, що знайде своє відображення і в попиті на землю як ресурс з боку бажаючих вести сільськогосподарське виробництво саме на цих ділянках землі. Відповідно різною буде й ціна на землю, оскільки остання визначатиметься на конкурсній основі. І в результаті це приведе до встановлення досить високої орендної плати за третю земельну ділянку, що є конкретною формою земельної ренти і включає ренту, процент на капіталовкладення та інші платежі. На другій ділянці орендна плата буде середнього розміру і на третій – найнижчою [6].

Оскільки основна частина орендної плати є не що інше як рентні платежі, то остання є частиною ціни за сільськогосподарську продукцію, що виплачується споживачем за використання землі й інших природних ресурсів, кількість (запас) яких обмежено. Попит за землю виступає єдиним дійовим фактором, що визначає величину земельної ренти, тому його збільшення або зменшення приводить до зміни розміру ренти у бік її збільшення або зменшення, чи її відсутності, коли попит відсутній.

Диференціальна рента виникає не лише як результат відмінностей у родючості земель, а й як наслідок відмінностей у їх розташуванні відносно ринків збуту продукції, транспортних шляхів тощо. Ціна на продукцію залежить від її якості, а кількість в свою чергу від швидкості доставки. Отже, місце розташування земельної ділянки створює умови для утворення диференціальної ренти.

Оскільки при виконанні земельнооціночних робіт застосовується термін: “диференціальний доход”, що є матеріальною основою диференціальної ренти, створеної на кращих і середніх землях за рахунок вищої продуктивності живої і уречевленої праці, то постає необхідність їх розглянути. З точки зору економічної теорії між диференціальним доходом і земельною рентою є принципова різниця. На думку І.Р. Михасюка і М.М. Маланчука, диференціальний доход являє собою всякий надлишок над більш низьким його рівнем, а рента є лише диференціальний доход, що перевищує середній рівень.

Фактори, що впливають на утворення диференціальної ренти в сільськогосподарському виробництві, поділяють на об’єктивні (родючість земельних ділянок, їх місцерозташування) і суб’єктивні, що залежать в основному від інтенсивності ведення господарства, продуктивності праці. Тому за способом утворення земельну ренту

поділено на два види: диференціальну ренту I і диференціальну ренту II. Рента I утворюється в основному під дією об'єктивних факторів при однакових затратах живої та уречевленої праці, тобто при одному й тому ж рівні інтенсивності ведення господарства. Диференціальна рента II утворюється в основному в результаті дії суб'єктивних факторів на орних і тих самих земельних ділянках, а саме – за інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. На практиці розмежувати ці два види диференціальної ренти досить складно, хоч при проведенні земельнооціночних робіт в 70-х роках така спроба була. Між факторами, що впливають на утворення обох видів ренти, існує тісний взаємозв'язок. К. Маркс довів, що диференціальна рента II може бути тільки при наявності диференціальної ренти I, що лежить в її основі [8].

Вивчення диференціальної ренти має велике значення в ринкових умовах для наукового обґрунтування земельних відносин як між власниками землі і її орендарями, так і між державою та землеволодільцями і землекористувачами. Об'єктивне її визначення має вплив на ціну землі, земельний податок і собівартість сільськогосподарської продукції в умовах регульованої економіки з боку держави.

При розгляді суті і механізму утворення земельної ренти зазначено, що на гірших за якістю і розташуванням землях вона не виникає. Але в реальній дійсності землевласник нікому не надасть у користування безплатно навіть такі землі, оскільки існує монополія на землю як об'єкт власності.

Разом з тим держава, як власник землі, все-таки встановила ціну землі і земельний податок на неї. Такий вид монополії на землю породжує абсолютну ренту, то сплачується з усіх видів землі незалежно від її якості. Абсолютна земельна рента не пов'язана з природними й економічними факторами ведення сільського господарства, вона зумовлена монополією на землю. На практиці це означає, що власник землі передає свою землю в оренду тільки за плату. Орендна плата знімається із гірших земель, якщо виникає необхідність їх використання. Постає питання – яким чином і за рахунок чого землекористувач (орендар) може сплачувати абсолютну ренту власнику землі, оскільки останній не дає можливості вести безплатно господарства навіть на гірших землях, не одержуючи за це ренти? Однією із причин такого становища є обмеженість виробництва сільськогосподарської продукції та фактор можливого безробіття в цій місцевості. Воно може бути усунуте при

умові, якщо попит на продукцію, що виробляється в даній місцевості, перевищуватиме її виробництво, а відповідно вищі ринкові ціни. забезпечать отримання економічного прибутку, що набере форми абсолютної ренти.

Наприклад, ціна 20 ц пшениці з 1 гектара землі гіршої якості становить 240 доларів США, з яких 180 доларів – затрати на її виробництво, тоді прибуток буде становити 60 доларів, що забезпечує необхідний рівень окупності затрат для ведення розширеного виробництва. Але якщо ціна пшениці на ринку становитиме 9 доларів за 1 ц, то землекористувачі не будуть брати землю в користування, тобто не вирощуватимуть пшеницю, її виробництво знизиться і як наслідок – ціна підвищиться. Якщо ціна пшениці підвищиться до 13 доларів США за 1 ц, то землекористувачі будуть вести її виробництво на гірших землях, оскільки це забезпечить виплату 20 доларів землевласнику, що й є абсолютною земельною рентою.

В регіонах з різноманітними природними і кліматичними умовами крім диференціальної і абсолютної ренти, існує і монопольна рента. Умовами її утворення є обмеженість і невідтворюваність земель особливої якості чи певні кліматичні умови (землі Закарпаття, Криму, Поділля тощо). Для них характерно те, що лише на даних землях, лише в даних природнокліматичних умовах можливе виробництво сільськогосподарської продукції з особливими якісними характеристиками (наприклад, винограду, яблук, певних видів овочів, тютюну тощо). Оскільки виробництво такої продукції не може бути збільшене за розширення регіону вирощування та залучення до сільськогосподарського обігу нових земель, а постійний і високий попит на цю продукцію не задовольняється, з'являється можливість встановлювати за неї монопольно високі ціни. Різниця між монопольно високою ціною продукту і економічними витратами і є монопольною рентою, що залишається у землевласника. Монопольна земельна рента привласнюється їй тоді, коли власник і землекористувач об'єднані в одній юридичній особі.

Визначення величини земельної ренти у господарствах вдалося за допомогою розробних і затверджених методичних підходів у 1975 році, які і розглянуті у даному підручнику. Врахування земельної ренти дозволяє регулювати земельні відносини в державі.

У колишньому СРСР робилися спроби ліквідувати нетрудовий тип приватної власності на землю і, таким чином абсолютну земельну ренту. Було проведено націоналізацію землі й встановлено державну власність на неї.

Земля безплатно передавалась у безтермінове користування землекористувачам. Йшлося, по суті, про ліквідацію абсолютної земельної ренти. Проте держава необґрунтовано диктувала свої умови землекористування і ціноутворення, а безпосередній виробник був лише користувачем, а не власником., тому зберігалися елементи утворення земельної ренти, хоча й у значно менших розмірах, ніж при капіталізмі. Так, заготівельні й закупівельні ціни на сільськогосподарську продукцію були низькими й ледве забезпечували мінімальні умови функціонування галузі, а роздрібні, навпаки, високими і забезпечували чималі прибутки державі, які стали внутрішнім резервом нагромадження для розвитку індустріалізації та зміцнення оборони країни. Зберігся механізм утворення диференціальної ренти, хоч було зроблено чимало, аби: диференціювати ціну на сільськогосподарську продукцію щодо природноекономічних зон.

Диференціальна рента утворювалася в межах кожної природно-економічної зони, проте зональні ціни визначалися з урахуванням не гірших, а середніх умов виробництва. Тому диференціальну ренту отримували лише на кращих ділянках землі, на гірших – господарства були збитковими. В цей час не було належного механізму вилучення диференціальної ренти до централізованого фонду держави. Тому значна частина ренти залишалась у господарстві, штучно підвищуючи його економічну ефективність, а вилучена державою розглядалась як форма реалізації державної власності на землю. Зберігалися лишки утворення й монопольної земельної ренти, оскільки встановлювалися монопольні високі ціни на рідкісні види продукції підвищеного попиту. Для регулювання виникнення та перерозподілу земельної ренти необхідний комплекс заходів, спрямованих на вдосконалення відносин власності, встановлення цін і податків на основі глибоких знань економічних законів розвитку суспільства.

Сьогодні спостерігається ще більше поглиблення фінансово-економічної кризи у суспільстві. Лібералізація цін у 1992 році посилила паритет цін на промислову і сільськогосподарську продукцію.

Внаслідок приватизаційних процесів у пайовому виконанні земля стала власністю селян-пайовиків і подальша її концентрація для функціонування

великих господарських формувань колективного чи фермерського типу повинна здійснюватись шляхом оренди. Оскільки земля є безкоштовним даром природи, не потребує значних затрат на її відтворення і передана пайовикам безплатно, то кожен власник або користувач повинен за її використання сплачувати податок. При цьому держава вправі включити його у величину диференціальної ренти I, і цей податок на основі договору оренди може сплачувати функціонуюче господарське формування. В той же час господарство, орендуючи земельні паї, повинно сплачувати орендодавцям орендну плату, яка за своєю суттю становить частину диференціальної ренти II. Отже, і земельний податок, і орендна плата є не що інше як своєрідний вираз рентних платежів, розмір яких залежить від правильного розподілу земельної ренти.

Однак у період поглиблення фінансово-економічної кризи в державі погіршується паритет цін на промислову і сільськогосподарську продукцію. Сільськогосподарське виробництво опинилося в такому становищі, коли немає доходів навіть для покриття першочергових витрат виробництва, а диференціальна рента II зовсім не створюється. Це, в свою чергу, веде до зниження родючості ґрунтів, погіршення їх якості, як наслідок, до прискореного зменшення: диференціальної ренти I, якої вже немає в переважаючій більшості господарств. Тобто, виникає своєрідна патова ситуація, коли суб'єкти господарювання згідно з юридично-правовим статусом повинні сплачувати податки і орендну плату, а фактично економічне становище таке, що платити немає чим [5].

За таких обставин назріла першочергова проблема вироблення чіткої і спрощеної системи оподаткування, яка б стимулювала до продуктивної праці і забезпечувала селянам реальні можливості жити і розвиватися за рахунок результатів своєї праці. Покращення становища сільськогосподарських товаровиробників передбачається з введенням в дію починаючи з 1999 року, Указу Президента України “Про фіксований сільськогосподарський податок”. Зазначеним нормативним актом фіксований сільськогосподарський податок застосовується замість існуючих на той час податків, а його розмір встановлюється у відсотках від грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Оцінюючи всю складність економічного середовища, в якому функціонують сільськогосподарські підприємства в останні роки, доводиться констатувати, що прийняття заходів ще недостатнє для повного вирішення проблем сільського господарства. Але їх неможливо

також вирішити і з допомогою звільнення селян від сплати податку на додану вартість. Щоб сільськогосподарські підприємства могли успішно функціонувати на засадах господарської самоокупності і самофінансування, необхідно задіяти інші важелі державного впливу, в першу чергу в площині цінового регулювання і кредитно-фінансового забезпечення та розширення платоспроможностей внутрішнього ринку шляхом раціоналізації купівельної спроможності населення.

Як у часи планово-регульованої економіки, так і зараз порушуються цінові закони виробництва і продовжується відкачування додаткової вартості, у тому числі і ренти, з сільського господарства на користь інших галузей. І, як наслідок цього, сьогодні існує нееквівалентність обміну між продукцією промисловості, яка споживається сільським господарством, і продукцією сільського господарства. За таких умов майже всі галузі сільськогосподарського виробництва є збитковим. В основі ринкової економіки лежить доктрина: виробляти не те, що можна виробити, а те, що можна продати з найбільшим зиском для себе. Значить ціни практично формуються в зворотному напрямі – від роздрібної ціни кінцевого виду продукції до ціни на сировину. Останнього можна досягнути лише при низьких власних витратах і високій якості продукції. В цьому полягає головна суть ефективності ринкової економіки.

Аналіз процесу реформування цінової системи АПК, яка розпочалася з 1991 року, дозволяє зробити певні узагальнення щодо причини наростаючої кризи в сільському господарстві. Введення єдиних закупівельних цін на сільськогосподарську продукцію з урахуванням прогнозних темпів росту цін на засоби виробництва виявилось невдалим. У реальному житті темпи росту цін на засоби виробництва були багаторазово випереджаючими в декілька разів і, як наслідок, з 1991 до 1997 року постійно погіршували еквівалентність обміну між двома сферами виробництва до непередбачуваних розмірів.

Обґрунтованим є метод підтримки через запровадження системи цін та еквівалентних цін на сільськогосподарську продукцію. Суть його полягає в тому, що на продукти, виробництво яких передбачено державними програмами, встановлюються ціни підтримки (заставні ціни), як гарантовані мінімальні, нижче яких заготівельні організації та переробні підприємства не повинні оплачувати продукцію. Крім того, необхідно регулювати паритет цін на сільськогосподарську продукцію і оптових цін на ресурси агропромислового виробництва.

Не менш важливим фактором стимулювання виробництва є пільгове кредитування, що забезпечило б прилив капіталу в одну галузь. Однак в найближчій перспективі, в силу дефіциту бюджету, така можливість є сумнівною. З огляду на вищезазначене треба відзначити, що поліпшення ситуації, яка склалася, вимагає проведення заходів, спрямованих на нормалізацію дії закону земельної ренти в сучасних умовах.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

1. Дати визначення земельної ренти.
2. Охарактеризувати періоди формування теорії утворення земельної ренти.
3. Розкрити механізм утворення земельної ренти.
4. Охарактеризувати умови утворення диференціальної ренти I.
5. Охарактеризувати умови утворення диференціальної ренти II.
6. Охарактеризувати умови утворення абсолютної ренти.
7. Охарактеризувати умови утворення монопольної ренти.
8. Розкрити застосування земельної ренти в колишньому СРСР.
9. Розкрити суть застосування земельної ренти в ринкових умовах.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Бездалов І. Механізм рентних отношений и проблемы его реализации в сельском хозяйстве // АПК и экономика управления. – 1997. – №11. – с.41-48.
2. Вирченко В., Смирнов В. О ренте и земельной реформе // АПК – Экономике, управление. – 1990. – №2. – с.40-45.
3. Добряк Д.С., Розумний І.А. Сучасні проблеми земельної ренти // Вісник аграрної науки.
4. Карнаухова Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли. Вопросы методологии и опыт исследования. – М.: Экономика, 1977. – 256с.
5. Ковалишин О.Ф. Роль ренти в регулюванні земельних відносин при здійсненні аграрної реформи // Землевпорядний вісник. – №3. – 1999. – с. 19-23.
6. Третьак А.М. Рентний характер земельних відносин // Землевпорядний вісник. – 1997. – №1. – с 16-20.
7. Михасюк И.Р. Экономическая оценка земли и регулирование рентных доходов колхозов. – М: Экономика, 1970. – 126с.
8. Маркс К. Капитал. Критика политической экономии // Процесс капиталистического производства, взятый в целом: Т.4. – 42.-М: Политиздат, 1986. – 108 с.
9. Про фіксований сільськогосподарський податок: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – №5-6. – с.39.

1.5. Сучасний стан робіт з оцінки земель у зарубіжних країнах

Функціонування землі у будь-якій державі тісно пов'язане з відповідною системою даних про її правовий, природний і господарський стан, спрямований на забезпечення обґрунтованої плати державі за землю, встановлення ціни при купівлі-продажу землі, а також здійснення вигідних систем її використання. У зв'язку з цим оцінка земель у складі всієї системи земельного кадастру в зарубіжних країнах спрямована на одержання достовірної інформації про якість і дохідність земель з метою:

- 1) по-перше, здійснення державної політики використання земель;
- 2) по-друге, надання платних послуг власникам землі шляхом консультацій, розробки пропозицій щодо організації використання земель.

Оцінка земель проводиться, як і всі земельнокадастрові роботи, на окремих ділянках землі, угіддях і землеволодіннях (фермах, маєтках) загалом. При цьому основним критерієм оцінки є дохідність земель, на основі чого забезпечується пошук шляхів ефективного використання та охорони земель. Водночас із фіскальною метою оцінка земель у зарубіжних країнах має широке застосування при обґрунтуванні розмірів капітальних вкладень у землю, науково обґрунтованого розміщення сільськогосподарських культур і поліпшення організації виробництва.

Як засвідчує практика, оцінка земель у зарубіжних країнах ґрунтується на матеріалах спеціальних обстежень. До неї входить оцінка якості ґрунтів (бонітування) та економічна оцінка. В принципі суть оцінки земель скрізь однакова, проте методи одержання її результатів відмінні. Вони залежать від природно-економічних умов країни. Ці відмінності передусім впливають на вибір предмета оцінки земель, тобто різних таксономічних одиниць (класів, видів, серій, фаз). Отже, за основу бонітування ґрунтів беруться різні діагностичні ознаки і властивості ґрунтів. Тому спостерігається однотипний підхід до оцінки земель у США, Канаді, Великобританії, Індії, де предметом оцінки виділяють класи земель на основі ґрунтових груп за факторами, що обмежують продуктивність рослин. Виділення класів земель проводиться на основі різних ступенів обмежень для раціонального вирощування відповідних сільськогосподарських культур при поділі на дрібніші таксономічні

одиниці з урахуванням таких факторів, як рельєф, клімат, властивості ґрунтів, урожайність культур.

У США основною земельнооціночною (таксономічною) одиницею є серія, що являє собою ґрунти, однотипні за глибиною і структурою горизонтів, вмістом солей, органічних речовин, а також за рельєфом, ступенем еродованості, засолення тощо. У межах серій за відмінностями в гранулометричному складі виділяють види ґрунтів. Найнижчою класифікаційною одиницею ґрунту є фаза, виділення якої відбувається з урахуванням крутизни схилу, ступеня еродованості, засміченості камінням тощо. На основі всіх природних властивостей ґрунтів за ступенем придатності для сільськогосподарського використання виділяють вісім класів земель. Перші чотири класи використовуються з різним ступенем придатності для вирощування основних сільськогосподарських культур. До п'ятого-сьомого класів належать землі, непридатні для обробітку, а лише для випасання худоби та лісонасадження. Землі восьмого класу, як непридатні для сільського господарства, можуть використовуватися для організації відпочинку населення, мисливства. Якісна оцінка земель проводиться за продуктивністю сільськогосподарсь-сільськогосподарських угідь. Оцінка ріллі встановлюється за урожайністю основних сільськогосподарських культур, що переважно визначається опитовим методом або з допомогою спеціальних анкет, рідше – за даними укосів, взятих із контрольних ділянок. На основі даних одержаної оцінки земель, відомостей про систему сівозмін, обробіток ґрунту, застосування добрив, меліорації земель проводиться їх економічна класифікація й економічна оцінка.

Найпоширенішим методом економічної оцінки земель у США є метод оцінки земель за величиною чистого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції. Оцінка земель проводиться за 100-бальною шкалою. Визначення чистого доходу ґрунтується на розрахунках вартості валової продукції, обліку затрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і перевозку продукції до ринків збуту.

Матеріали оцінки земель у США застосовуються для розробки рекомендацій фермам щодо обґрунтування раціональних сівозмін, заходів з підвищення продуктивності земель, фермерських планів тощо.

Методика оцінки земель Канади практично подібна до методики оцінки земель у США. В її основу покладені принципи виділення класів земель, які охоплюють сім класів щодо сільськогосподарського

використання. Основними факторами при виділенні класів земель є: гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, надлишок або недостатність вологи, крутизна схилу, кам'янистість, ерозійна небезпека, засоленість тощо.

Оцінка земель проводиться за урожайністю сільськогосподарських культур. За критерій прийнята урожайність пшениці з одиниці земельної площі при загальноприйнятій агротехніці. Для оцінки земель за урожайністю інших сільськогосподарських культур, необхідно їх урожай за відповідними коефіцієнтами перевести в урожай пшениці.

Аналогічні методичні підходи покладені в основу оцінки земель Англії, Франції, Індії, Нової Зеландії та інших країн. Водночас в окремих країнах спостерігається різний рівень точності й деталізації відомостей про стан земель. Наприклад, в Англії розрізняють фізичну та економічну класифікацію земель. При фізичній класифікації всі землі залежно від ступеня впливу фізичних факторів, що обмежують їх використання у сільськогосподарському виробництві, об'єднані у п'ять класів землепридатності. Основними фізичними факторами, які впливають на сільське господарство в Англії, є: клімат, рельєф і особливо висота над рівнем моря та крутизна схилу, вологість, глибина кореневищного шару, структура, гранулометричний склад, кам'янистість.

Економічна класифікація земель в Англії ґрунтується на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, за яку приймається розрахункова вартість рілнничої та садівничої продукції, властива для цих земель при середньому рівні догляду за культурами і застосуванні добрив. Вона становить різницю між вартістю одержаної продукції й вартістю посівного або посадкового матеріалу.

Оцінка земель у Франції передбачає її проведення не за класами земель, а за парцелями. На парцели (земельні ділянки) поділяються сільськогосподарські угіддя, а також землі, зайняті будівлями, промисловими і комерційними підприємствами. Продуктивність парцел сільськогосподарського використання визначається за урожайністю всіх сільськогосподарських культур, видатках на посівний матеріал, обробіток полів, збір урожаю, зберігання і транспортування його до пунктів збуту. Для визначення чистого доходу збираються дані за останні 15 років, без двох урожайніших і двох засушливіших.

Земельнооціночні роботи у країнах Східної Європи активно розвивалися у 60-ті роки, основне завдання яких полягало в забезпеченні

наукового обґрунтованого розвитку сільського господарства з урахуванням природно-економічних умов відповідних країн. Достатній розвиток системи земельного кадастру і, зокрема, оцінки землі одержала у Німеччині, де в післявоєнний період розгорнулися роботи, спрямовані на бонітування ґрунтів і оцінку земель. Бонітування ґрунтів проводилося на основі таких об'єктивних показників, як геологічна будова ґрунту, гранулометричний склад, ступінь природного стану. Виходячи з цього, у країні виділено п'ять груп земель за геологічною будовою, дев'ять груп – за гранулометричним складом і сім ступенів природного стану. На основі матеріалів бонітування ґрунтів проводилася економічна оцінка земель за величиною відносної чистої дохідності – як різниця між валовим доходом і затратами виробництва на одиницю земельної площі. Дані бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель виражалися показниками 100-бальної шкали, де найвищий дохід з одиниці площі відповідав землям Саксонії.

У країнах Східної Європи склалися неоднакові підходи до інтерпретації оцінки земель, – в одних більше уваги приділялося бонітуванню ґрунтів, а в інших – економічній оцінці земель. Так, якщо у Польщі, Чехословаччині, Угорщині більше обґрунтування давалося бонітуванню ґрунтів, оцінці придатності їх для вирощування різних сільсько-господарських культур, то, наприклад, у Болгарії знайшли глибокий розвиток методичні питання економічної оцінки земель. Тут дане обґрунтування зведено до системи показників економічної оцінки земель, таких як вихід валової продукції на одиницю площі, вихід валової продукції на одиницю виробничих затрат, чистий дохід з одиниці площі. Вагоме значення має проведена у Болгарії робота щодо грошової оцінки земель. Господарювання на різних за якістю землях в умовах товарно-грошових відносин зумовлює необхідність отримання даних про грошову оцінку земель. У зв'язку з цим були розроблені різні методи і показники грошової оцінки земель, виходячи з розміру капіталізації чистого доходу, величини диференціальної ренти, строку амортизації основних засобів виробництва у рослинництві, капіталізації чистого доходу або диференціальної ренти, виходячи із коефіцієнта ефективності капітальних вкладень у рослинництві, капіталізації чистого доходу і затрат на освоєння земель тощо.

Незважаючи на багатогранність підходів до оцінки земель у різних країнах, всі вони зводяться до того, що вихідними даними для

бонітування ґрунтів є матеріали спеціальних обстежень, а для економічної оцінки земель – урожайність культур і затрати на їх вирощування.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Розкрити питання методології оцінки землі.
2. Дати поняття методу, як предмету.
3. Дати характеристику методів (законів) наукового пізнання.
4. Що виступає об'єктом пізнання?
5. Назвати основні закони землеробства.
6. Що таке земельна рента?
7. Дати характеристику земельно-оціночних робіт за В. Докучаєвим.
8. Розкрити суть “статистико-економічного методу оцінки земель”.
9. Які земельно-оціночні заходи проведені Йосифом II?
10. Розкрити зміст нового земельного кадастру під назвою “дефінітум”.
11. Дати характеристику сучасного стану оцінки у США
12. Як передбачається проведення оцінки земель у Франції?

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. В.В.Докучаев Избранные сочинения, Том II, Труды по геологии и сельскому хозяйству. – Москва, 1949. – 426с.
2. Гнаткович Д.І. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах. – Львів, 1995. – 68с.
3. Земельний кадастр: підручник. – Львів: Світ, 1991. – 452с.
4. Кадастровая оценка земель /Под.ред. Момычева Ф.Н. – Алма-Ата, 1983.
5. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник /М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін.; За заг. ред. М.Г. Ступеня.– Львів: Новий Світ 2000, 2003. – 336с.



РАЙОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ПРИ ЗЕМЕЛЬНООЦІНОЧНИХ РОБОТАХ

2.1. Суть і загальні положення районування території

Досвід ведення сільського господарства в Україні і за кордоном показує, що його результати залежать від того, наскільки воно узгоджене з місцевими (регіональними) природними та економічними умовами. Ця обставина зумовлює необхідність районування території з урахуванням природних і економічних умов.

★ *Природно-сільськогосподарське районування території* – наукова система поділу території, яка враховує закономірний розподіл природних умов і ресурсів, а також особливості їх сільськогосподарського використання.

При цьому розрізняють дві форми районування: загальнодержавне (агроекологічне) і внутріобласне земельнокадастрове (земельно-оціночне). Загальнодержавне районування ґрунтується на принципах відображення об'єктивно існуючих природних комплексів (поясів, зон, провінцій, округів), а внутріобласне – на відмінностях природно-кліматичних і природно-економічних умов території [6, с 8-9].

★ *Найвища одиниця природно-сільськогосподарського районування* – природно-сільськогосподарський пояс, який характеризується комплексом природних умов, що визначають поясний тип сільськогосподарського виробництва.

Головною ознакою при виділенні поясів є теплозабезпеченість вище +10°C і відповідні з нею поясні типи ґрунтів і рослинності. Територія України відноситься до помірного пояса – інтенсивного землеробства і

тваринництва (поліська, лісостепова, степова зони) з температурним режимом $\Sigma t 1600^{\circ}/1400^{\circ}/-4000^{\circ}$;

★ *Основною одиницею районування території є природно-сільськогосподарська зона, що характеризується відповідним балансом тепла і вологи разом з головними особливостями ґрунтоутворення і мінерального живлення рослин.*

Зона має пануючі типи і підтипи ґрунтів та відповідні системи агротехнічних і меліоративних заходів. Кожній зоні властивий свій тип сільськогосподарського виробництва, своє співвідношення земельних угідь.

★ *Окремо виділені природно-сільськогосподарські гірські області – це відокремлені крупні орографічні системи, що належать до відповідних широтних теплових поясів і характеризуються певними типами структур висотної зональності, а також типами сільсько- і лісогосподарського використання земельного фонду.*

★ *Природно-економічна провінція – це частина зони. Вона має специфічні (фаціальні) особливості ґрунтового покриву, які відрізняються між собою показниками гідротермічного і поживного режиму ґрунтів, основними з яких є: континентальність клімату, суворість і сніжність зими, тепло- і вологозабезпечення періоду вегетації, кліматичні індекси біологічної продуктивності.*

За особливостями природних провінцій визначаються провінціальні види сільськогосподарського виробництва.

Природно-економічні провінції поділяються на округи, а вони, у свою чергу – на природно-сільськогосподарські райони.

★ *Під природно-сільськогосподарським округом розуміємо частину провінції, що характеризується такими особливостями, як загальна будова рельєфу, склад ґрунтовірних порід, співвідношення ґрунтів різного гранулометричного складу, засоленість ґрунтів, заболоченість території тощо.*

Крім цього, округ може характеризуватися також окремими особливостями макро- і мезоклімату в межах провінціальних норм. Залежно від природних особливостей природно-сільськогосподарських округів

виділяється певний склад земельних угідь, сільсько-господарських культур і система ведення сільського господарства. Гірські провінції та гірські округи виділяються у теплому поясі з урахуванням експозиції схилів.

2.2. Внутріобласне земельнооціночне районування території

Загалом природно-сільськогосподарське районування є основою для проведення оцінки земель у складі земельного кадастру, розміщення сільськогосподарського виробництва, розробки зональних систем ведення сільського господарства, генеральних схем використання земельних ресурсів. При оцінці земель, як відомо, висувається завдання визначення продуктивності землі та зіставлення певних відмінностей, на основі чого розв'язуються всі питання з організації її використання. Відмінності продуктивності земель характеризуються різними показниками урожайності культур, вартості продукції, чистого доходу з одиниці площі лише у тому випадку, коли всі інші фактори суттєво не відрізняються між собою. Ця умова потребує всебічного врахування природнокліматичних і природноекономічних факторів, які виявляються і на значно менших територіях, ніж природно-сільськогосподарський округ.

Вплив ґрунтів на урожайність сільськогосподарських культур може бути виявлений тільки на порівняно невеликих територіях, де приблизно однакові кліматичні, економічні й організаційно-господарські умови. Визначення показників якості ґрунтів для невеликих територій з приблизно однаковим природноекономічним станом дає змогу отримати об'єктивні показники для бонітувальної шкали, а також для економічної оцінки земель.

Отже, основна мета природноекономічного районування – виділення невеликих територій з максимально подібним природним станом, на яких існують рівні економічні умови сільськогосподарського виробництва і достатньо чітко проявляються відмінності у рівнях родючості окремих ґрунтів. Ці території можуть бути названі природно-економічними мікрорайонами області, природної зони.

Рівень продуктивності сільськогосподарського виробництва значною мірою визначається ґрунтово-кліматичними умовами. При проведенні досліджень на великих територіях, у межах всієї країни найважливішим фактором є кліматичні умови, з якими тісно пов'язана зональність ґрунтового покриву. При цьому клімат меншою мірою залежить від виробничої діяльності людини, а родючість ґрунту змінюється внаслідок агротехнічного і меліоративного втручання. Тому при дрібномасштабному районуванні крупних територій обов'язково необхідно взяти до уваги клімат, оскільки він є найважливішим фактором географічного середовища і функціонально пов'язаний з більшістю інших компонентів цього середовища. Наприклад, від клімату залежить ґрунтова зональність і розподіл рослинності. У свою чергу клімат змінюється залежно від рельєфу, близькості до водойми тощо.

Зі зменшенням території, отже, і зі зменшенням різноманітності районованої території великого значення набуває ґрунтовий покрив. Тому середньомасштабне районування окремих частин території країни у межах області повинно проводитися з врахуванням не тільки клімату, а й детальнішого врахування особливостей ґрунтового покриву, що забезпечує диференційований підхід до окремих частин території. Щоб визначити, який вплив мають економічні фактори на оцінку землі, потрібно провести внутріобласне районування з виділенням природно-сільськогосподарських районів, які для цілей земельного кадастру іменуються агроґрунтовими, земельнокадастровими (земельно-оціночними) районами.

Агроґрунтове районування ґрунтувалося на детальному вивченні місцевих природних умов (рельєф місцевості, кліматичні умови, ґрунто-творні породи, структура ґрунтового покриву, умови зволоження тощо). В основу такого районування покладені матеріали крупно-масштабного ґрунтового обстеження. При проведенні земельного кадастру на попередніх етапах агроґрунтові райони називали природно-кліматичними районами. Вони виділялися як однорідні території для бонітування ґрунтів.

Однак, коли земельнооціночний процес по суті став одночасно дією з бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель, стало очевидним, що шляхом внутріобласного районування необхідно виділяти однорідні території і для бонітування ґрунтів, і для економічної оцінки земель. Такі райони спочатку іменувалися кадастровими, а в останніх методичних

матеріалах – земельнооціночними районами. Для прикладу наведена схема такого районування території України (див. табл. 1).

Кадастрові (земельнооціночні) райони характеризуються однорідним комплексом природних і економічних умов, що визначають відмінності сільськогосподарського виробництва стосовно спеціалізації та концентрації, поєднання виробничих галузей, складу вирощуваних культур, структури земельних угідь, землезабезпеченості, енергоозброєності, забезпечення основними, виробничими фондами і трудовими ресурсами, кількості внесених добрив, урожайності культур, вартості валової та товарної продукції. При земельнооціночному районуванні землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств і організацій об'єднуються, територіально незалежно від їх адміністративного районного підпорядкування у межах області. Межі земельнооціночних районів суміщаються з межами землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств і організацій.

★ *Земельнооціночний район – це частина території області з подібними геоморфологічними, агрокліматичними і ґрунтово-меліоративними умовами та характерними особливостями використання земель, зв'язаними з типовою спеціалізацією і рівнем інтенсивності землеробства сільськогосподарських підприємств.*

За цих умов результати сільськогосподарського виробництва визначаються різною якістю земель, рівнем їх родючості, яка буде виявлена внаслідок бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель.

Вихідним матеріалом для внутріобласного земельнооціночного районування є обласні карти масштабу 1:200000. На них нанесені межі провінцій і округів зі схеми природно-сільськогосподарського районування України. Для земельнооціночного районування території залучаються різні вихідні дані та матеріали, які характеризують кожне землеволодіння. Так, багаторічні відомості про кліматичні умови характеризуються показниками зволоження території, суми позитивних температур вище +5, +10°C, кількості опадів за рік і теплий період року, кількості суховійних днів. Всі ці відомості вибираються з агрокліматичних довідників адміністративних областей.

До загальних матеріалів про ґрунтовий покрив після обстежень входять експлікації площ ґрунтів за угіддями у розрізі районів і господарств, районні ґрунтові карти масштабу 1:25000 або 1:50000 (при наявності доцільно використовувати ґрунтові карти областей масштабу 1:200000), картограми агровиробничого групування ґрунтів районів і окремих господарств.

У процесі підготовчих робіт щодо внутріобласного земельно-оціночного районування території збирається великий обсяг економічної інформації. Він підлягає глибокому аналізу і відображенню на обласній карті землеволодінь, землекористувань. В адміністративних районах і господарствах до відомостей економічного характеру входять дані про: середню багаторічну врожайність сільськогосподарських культур; фактичну і перспективну структуру посівних площ; спеціалізацію господарств; вартість валової продукції рослинництва з підрозділенням за галузями і прямі затрати на її виробництво у розрахунку на 1 га ріллі; кількість внесених органічних і мінеральних добрив в умовних туках у розрахунку на 1 га ріллі; забезпеченість технікою (вартість тракторів, сільськогосподарських машин і транспортних засобів), енергозабезпеченість рослинницьких галузей; наявність працездатних осіб, які беруть участь у сільськогосподарському виробництві (осіб на 100 га ріллі).

Робота, спрямована на земельнооціночне районування території області, виконується у декілька послідовних етапів. Так, на першому етапі господарства групуються не в межах адміністративних районів або області, а у межах попередніх земельнооціночних районів з урахуванням кліматичних умов, рельєфу, ґрунтового покриття. Для умов України при виділенні земельнооціночних районів допускаються такі коливання агрокліматичних показників: а) за гідротермічним коефіцієнтом (ГТК) – у зоні Полісся, Західного Лісостепу і північної частини Правобережного Лісостепу – 0,2; у Лівобережному Лісостепу, південній частині Правобережного Лісостепу і Північного Степу – 0,1; у південному і засушливому Степу – менше 0,1; б) за сумою активних і позитивних температур вище 10°C – у Передкарпатті, Карпатах і Закарпатті – 400-600°; у Лісостепу – 150-300°; у Поліссі і Степу – 100-200° [3].

При земельнооціночному районуванні території береться до уваги також ступінь дренованості території, яка, зокрема у Поліссі і північному Лісостепу, є важливим фактором, який впливає на продуктивність земель. У Лісостепу і Степу при районуванні території необхідно звертати увагу на ступінь її еродованості, у Поліссі – на гранулометричний склад ґрунтів і ґрунтотворних порід. Тому при уточненні меж земельнооціночних районів можуть додатково складатися проміжні картограми глибини гумусового профілю, вмісту гумусу, суми ввібраних основ, глинистих і мулистих часток, кислотності ґрунтів.

У районах зрошення межі земельнооціночних районів ув'язуються з масивами зрошуваних земель (зрошувальних систем), давністю зрошення, площами вторинного засолення і підтоплення ґрунтів. При районуванні у зонах осушення земель (Полісся, Передкарпаття, Закарпаття) береться до уваги стан осушувальних систем і осушених земель.

В ході другого етапу земельнооціночного районування території на обласну карту землеволодінь, землекористувань наносяться середні дані про багаторічну урожайність сільськогосподарських культур кожного господарства адміністративних районів. Умовними знаками тут наносяться інші економічні показники ведення сільського господарства і використання земель. Близькі за ґрунтовими умовами, досягнутою урожайністю сільськогосподарських культур господарства об'єднуються у земельнооціночний район і його територія оконтурюється на обласній мапі.

На цьому етапі можливе коригування меж земельнооціночних районів, виділених на першому етапі, з урахуванням об'єктивних кількісних показників природно-кліматичних умов.

За даними першого і другого етапів робіт, на третьому етапі проводиться коригування і кінцеве оконтурення меж земельнооціночних районів. У випадках деякого відхилення одного-двох показників господарства від зональних середніх даних вони відносяться до відповідного земельнооціночного району на основі лише провідних даних, тобто, даних про ґрунтовий покрив і досягнуту урожайність сільськогосподарських культур.

У деяких випадках, зокрема у районах, що прилягають до обласних центрів (приміські зони), трапляються дуже різкі відхилення деяких

господарств від середніх умов за розмірами урожайності сільсько-господарських культур. Ці господарства мають своєрідну, глибоку спеціалізацію виробництва, можливість застосовувати порівняно з іншими господарствами у 2-3 рази більше добрив, вищий рівень механізації виробничих процесів. Внаслідок нетипічності таких господарств у області, вони вилучаються із подальшої роботи над складанням шкали оцінки земель. Подібні вибравки господарств – виняткове явище. Як правило, до визначення оціночних показників ґрунтів повинна залучатися інформація всіх господарств земельнооціночного району. Отже, земельнооціночне районування території є дуже складною і відповідальною роботою, внаслідок якої забезпечується надійність отриманих оціночних показників земель. Тому при земельнооціночному районуванні території у кожному випадку необхідно досліджувати декілька варіантів об'єднання господарств і приймати найоптимальніший, який відповідає більшості названих умов. При неправильному районуванні, об'єднанні різнорідних за економічними умовами господарств до подальшої статистичної обробки можуть надійти спотворені (недостовірні) дані про урожайність культур, одержані на одних і тих самих ґрунтах, але при різних економічних умовах.

Отже, земельнооціночний район повинен включати такий сільсько-господарський вид території, який відображає специфіку властивого йому комплексу важливих природно-кліматичних і економічних факторів.

При земельнооціночному районуванні території важливе значення має питання про розміри земельнооціночних районів, кількість господарств, що входять до їх складу. Як засвідчує об'єднання у земельнооціночні райони великої кількості господарств, при цьому часто не витримується однорідність природно-економічних умов, у яких розміщені господарства. У поліській та лісостеповій зонах оптимальним вважається такий земельнооціночний район, де об'єднано п'ять-шість, а у степовій – 8-10 адміністративних районів. На території адміністративної області може виділятися від двох до шести і більше земельнооціночних районів.

Для подальшого проведення земельнооціночних робіт, зокрема, складання шкали оцінки земель, у кожному земельнооціночному районі проводиться зведення й обробка середніх природно-кліматичних і економічних даних.

При проведенні земельнооціночного районування необхідно дотримуватися таких вимог: у межі одного земельнооціночного району

включати не менше 25 господарств, щоб забезпечувалося складання представних (репрезентативних) виборок для розв'язання рівняння множинної регресії; об'єднувати господарства в один район за природними та економічними факторами приблизно з однаковими показниками, забезпечуючи допустиму точність виборки, переважно на рівні 95% вірогідності.

Як уже зазначалося, у межах земельнооціночних районів проводиться визначення порівняльної цінності земель і за природними властивостями і за економічними показниками.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Обґрунтувати необхідність районування території з урахуванням природних і економічних умов.
2. Що покладено в основу природно-сільськогосподарського районування території ?
3. На яких принципах ґрунтується загальнодержавне (агроекологічне) районування ?
4. Що покладено в основу внутріобласного земельно-кадастрового (земельно-оціночного) районування ?
5. Охарактеризуйте природно-сільськогосподарський пояс як одиницю природно-сільськогосподарського районування.
6. Охарактеризувати природно-сільськогосподарську зону як одиницю районування території.
7. В чому полягає основна мета природноекономічного районування ?
8. Що являє собою агроґрунтове районування території ?
9. Охарактеризувати вихідну інформацію для оцінки земель.
10. Що покладено в основу природноекономічного або земельно-оціночного районування ?

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Канаши О.П. Основні проблеми сільськогосподарського землеоціночного районування. – К.: Землевпорядкування. – №4. – 2001. – с.35
2. Пархуць Б.І. Відтворення і охорона агроландшафтів Львівської області. – К., 1999. – 120с.
3. Розумний І.А. Еколого-економічна оцінка с.г. угідь і проблеми організації еколого-безпечного землекористування. – К., 1996. – 124с.

-
4. Розумний І.А. Еколого-економічне вивчення та екологобезпечне використання сільськогосподарських угідь. – К., 1996. – 156с.
 5. Указания по производственной группировке почв УССР для земельного кадастра. – К., 1978. – 62с.
 6. Указания по земельно-оценочному (кадастровому) районированию Украинской ССР. – К., 1978. – 14с.
 7. Указания по сбору, обработке и анализу данных о свойствах почв для земельно-оценочных работ. – К., 1979. – 28с.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

3.1. Поняття і завдання бонітування ґрунтів

Результати сільськогосподарського виробництва визначаються сукупним впливом природної та штучної родючості ґрунтів. У зв'язку з цим для управління земельними ресурсами та їх охорони практичний інтерес становлять питання визначення частки впливу на результати використання земель – природної і штучної родючості ґрунтів окремо. Ця проблема цікавила і цікавить багатьох авторів, які присвятили дослідження порівняльній оцінці землі, як природного ресурсу та головного засобу виробництва у сільському господарстві. Проблема оцінки землі виникла разом з проблемою земельного кадастру і пройшла певні етапи, на яких вдосконалювалися поняття, предмет, критерії та значення бонітування ґрунтів.

Велике значення і розвиток отримало бонітування ґрунтів у наукових працях і практичних роботах учених-ґрунтознавців, які переважно розглядають бонітування ґрунтів як єдину оцінку порівняння якості ґрунтів і землі. Таке положення мало місце на ранньому етапі розвитку земельного кадастру на теренах України (1954-1968 рр.), коли чимало авторів і наукових колективів ґрунтознавчого профілю обґрунтовували поняття бонітування і його практичного застосування безвідносно до економічної оцінки землі. У цей період, за визначенням академіка ВАСГНІЛ С. Соболева воно розглядалося як “спеціалізована класифікація ґрунтів за їх продуктивністю, побудована за об'єктивними ознаками (властивостями) самих ґрунтів, найважливіших (провідних) для росту сільськогосподарських культур і, як таких, що корелюють з середньою багаторічною урожайністю”.

Роботи з бонітування ґрунтів були проведені практично у всіх колишніх союзних республіках. Характерною особливістю цього періоду було те, що бонітування ототожнювалося з поняттям “якісна оцінка ґрунтів”, “якісна оцінка земель”. Це мало місце і в Україні. Тут за методикою

Українського науково-дослідного інституту ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Соколовського та Республіканського проектного інституту по землевпорядкуванню “Укрземпроект” на виконання наказу Міністерства сільського господарства республіки “Про стан робіт по проведенню якісної оцінки земель в Українській РСР” від 8 травня 1968р. № 303, була проведена попередня якісна оцінка основних ґрунтів України. Названі роботи були виконані у шести областях України (Дніпропетровська, Запорізька, Київська, Луганська, Львівська, Херсонська) як пробний (досвідний) земельний кадастр.

Попередня якісна оцінка земель України ґрунтувалася на порівнянні родючості ґрунтів за урожайністю всіх зернових культур з поправкою на гідротермічні та кліматичні умови. Вибір урожайності всіх зернових культур за критерій якісної оцінки земель пояснювався тим, що ці культури вирощуються повсюдно з приблизно однаковою інтенсивністю і на всіх ґрунтах республіки, а для більшості ґрунтів України вже відома багаторічна урожайність цих культур, отримана в ході наукових досліджень з оцінки земель і пробних кадастрових робіт.

Беручи до уваги, що проведення бонітування ґрунтів практично скрізь зводилося до порівняння родючості ґрунтів на основі урожайності культур, дещо пізніше у роботах Ґрунтового інституту ім. В.Докучаєва під бонітуванням ґрунтів розумілася порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх родючістю при співставимих рівнях агротехніки та інтенсивності землеробства. Така оцінка ґрунтів ґрунтується на об’єктивних ознаках і властивостях, які мають головне значення для розвитку і росту сільськогосподарських культур. Крім того, використовуються багаторічні звітні дані про урожайність основних сільськогосподарських культур у господарствах, що входять до однотипної групи (сукупності).

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель в останній період розглядаються як єдиний земельнооціночний процес. При цьому, “бонітування ґрунтів встановлює їх відносну придатність за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур або їх екологічних груп, забезпечуючи виділення агровиробничих груп ґрунтів, що підлягають економічній оцінці”.

Як засвідчує аналіз багато чисельних понять бонітування ґрунтів, спочатку перед бонітуванням висувається завдання визначити добротність ґрунтів для розробки заходів з дослідження сучасного

використання земель та планування й організації використання земель на перспективу. Однак у всіх випадках така оцінка ґрунтів давалася з урахуванням факторів інтенсифікації землеробства, внаслідок чого отримується оцінка не суто природної родючості ґрунтів, а економічної родючості ґрунтів, тобто оцінки землі.

Тому правомірно бонітування ґрунтів розглядати як етап земельно-оціночного процесу – оцінки землі. Бонітування ґрунтів повинно бути логічним завершенням спеціальних обстежень ґрунтів та виражати у відносних величинах (балах) числову характеристику природних властивостей і морфологічних ознак ґрунтів, найважливіших для зростання урожайності сільськогосподарських культур.

Відсутність об’єктивної оцінки землі за природними властивостями та ознаками – одна з причин незадовільного, у деяких випадках використання сільськогосподарських угідь, а інколи і безгосподарського поводження з ними. Тому відсутність оцінки землі, введення цієї оцінки до складу основних виробничих фондів зумовили неправильне уявлення про землю як про дар природи, отриманий і наданий власникам землі та землекористувачам безплатно і безкорисливо, без всіляких затрат.

Передусім необхідно розглядати, з якою практичною метою потрібна оцінка землі взагалі і яка роль бонітування ґрунтів у розв’язанні практичних завдань. Згідно ст. 1 Закону “Про оцінку земель” від 11 грудня 2003р. № 1378-IV, яка відтворює зміст частини першої статті 199 Земельного Кодексу [10, с.76].

★ **Бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Завдання бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель, як і державного земельного кадастру загалом, сформульовані у Земельному кодексі України, де зазначено, що він призначений для забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням

і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Як засвідчує досвід, дані бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель потрібні для розв'язання практичних завдань аналізу існуючого використання земель та організації їх використання на перспективу.

Бонітування ґрунтів може мати самостійне застосування для порівняльної оцінки природних властивостей і признаков ґрунтів з метою обґрунтування заходів з трансформації та консервації угідь, а також при плануванні урожайності сільськогосподарських культур у господарствах. На рівні сільськогосподарських підприємств умови виробництва продукції рослинництва здебільшого визначаються відмінностями якості ґрунтів.

У системі земельного кадастру бонітування ґрунтів служить науковою основою раціонального і вискоєфективного використання земельного ресурсів, направленою на підвищення ґрунтової родючості і урожайності сільськогосподарських культур. Будучи логічним завершенням ґрунтових обстежень, узагальнюючим етапом у пізнанні ґрунтів, матеріали бонітування використовуються в землеробстві, землевпорядкуванні, при оцінці земель.

3.2. Об'єкти, предмет і критерії бонітування ґрунтів

При вивченні бонітування ґрунтів важливе значення відводиться дослідженню таких понять, як об'єкт, предмет і критерії оцінки природних властивостей.

|| *★ **Об'єкт** – це пізнавальна дійсність, що входить у коло практичної і пізнавальної діяльності людини.*

При бонітуванні ґрунтів об'єктом є

|| *★ **Ґрунт** – верхній шар земної кори, здатної забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами.*

У геологічному минулому ґрунти на земній поверхні почали утворюватися тоді, коли перші рослинні організми вийшли з океану на сушу і прижилися у пухких гірських породах. Ці породи, маючи здатність затримувати і накопичувати вологу, постачали рослини водою і

мінеральними речовинами. У процесі відмирання стебел і коренів рослин, поверхневі горизонти пухких порід збагачувалися органічною речовиною, з якої поступово утворився перегній ґрунту або гумус (лат. humus – земля, ґрунт). Це органічна речовина, що виникла внаслідок біологічних перетворень рослинних і тваринних решток. Початком утворення ґрунту є обмін речовин і енергії між ґрунтом та рослинами, який у процесі кругообігу сприяє утворенню ґрунту. Чим більший у ґрунті вміст перегною, гумусу, тим вона родючіша.

Передусім на Землі утворилися ґрунти під вологими тропічними лісами, пізніше почали формуватися ґрунти тропічних півпустель і пустель. Коли на Землі кліматичні умови і рослинність урізноманітнилися, почали утворюватися ґрунти субтропіків та помірного поясу. З виникненням і поширенням степової рослинності з'явилися типові степові ґрунти – чорноземи і каштанові ґрунти. Ще пізніше утворилися підзолисті ґрунти тайгової зони і тундрові.

Наука про ґрунти – ґрунтознавство – порівняно молода. Вона виникла тільки у другій половині минулого століття. Важливий внесок у розвиток ґрунтознавства, як самостійної науки, зробили видатні російські вчені: В.Докучаєв (1846 – 1903рр.), М.Сибірцев (1846 – 1900), П.Костичев (1845 – 1896).

За дослідженнями В.Докучаєва ґрунти утворюються з материнської гірської породи під впливом клімату, рельєфу, рослинності, живих організмів. Властивості ґрунту залежать від усіх цих факторів і “віку”, тобто періоду розвитку.

★ *ґрунт як об'єкт бонітування – це природна система, де відбуваються безперервні зміни речовини й енергії залежно від генетичного типу, водно-теплогового, фізико-хімічного, біологічного і поживного режиму ґрунтів; рельєфу території та господарської діяльності людини.*

Тому при бонітуванні виділяється предмет порівняльної їх оцінки. Ним є генетичний тип ґрунту в комплексі з умовами, факторами господарського використання. Такою первинною таксономічною (класифікаційною) одиницею оцінки ґрунту (землі) вважається ґрунтова різновидність. Виділення ґрунтових відмін є завданням крупномасштабних ґрунтових обстежень території. Назва ґрунтів дається на основі таких показників лабораторних аналізів, як ступінь гумусованості, гранулометричний склад, засолення, солонцюватість тощо.

Визначення кількісних характеристик природних властивостей ґрунтів цілком можливе у розрізі ґрунтових різновидностей. Очевидно, і бонітування ґрунтів за природними властивостями можливе у розрізі кожної різновидності. Однак практично багато ґрунтових різновидностей мають близькі або однакові природні умови та їх числові характеристики.

Крім цього, агрономічна інтерпретація однорідних ґрунтів у деяких випадках може бути однаковою, тобто вони використовуються в одному полі сівозміни або робочій ділянці поля. Беручи до уваги наявність великої кількості ґрунтових різновидностей (наприклад, в Україні понад 4 тис.) і подібність багатьох природних властивостей, при земельнооціночних роботах, у тому числі з метою бонітування ґрунтів, проводиться виділення агровиробничих груп ґрунтів, що беруться за предмет оцінки.

★ Агровиробнича група ґрунтів – це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

Проведення бонітування ґрунтів вимагає вибору критерія оцінки якості ґрунтів.

★ Критерій (грец. кріпріон – мірило) називає те, що повинно бути в основі достовірності знань про родючість ґрунтів.

Взагалі критерієм істини є суспільно-історична практика людей. У практиці бонітування ґрунтів порівнюється їх якість за природними властивостями, що характеризують величину урожайності сільськогосподарських культур. Тому критерієм бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки та ознаки, набуті у процесі тривалого окультурення, які корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур, а при бонітуванні кормових угідь – з продуктивністю сінокосів і пасовищ.

Правильний вибір діагностичних ознак – основа їх бонітування.

3.3. Розвиток науково-методичних положень бонітування ґрунтів

За попередні роки розвиток земельнооціночних робіт у складі земельного кадастру в Україні пройшов, як і на всій території колишньої радянської імперії, складний шлях. У перший період після 1917р. земельні

органи зосереджували весь обсяг робіт на обліку земель, порівняльному розподілі земель у трудове користування та реєстрацію землекористувань. На початку 30-х років виникла необхідність у науковому обґрунтуванні організації використання земель нових форм землекористування, що переходили на колективний шлях організації праці та виробництва у сільському господарстві. У зв'язку з цим розгорнулися роботи, спрямовані на вивчення ґрунтів. В основу досліджень були покладені крупномасштабні зйомки для цілей землепорядкування, здійснення заходів щодо раціональнішого використання земель. При землепорядкуванні у цей період проводилися і земельнооціночні роботи. Вони виконувалися контурним методом, методом затрат і виручки, оцінкою природних властивостей ґрунтів.

★ **Контурна оцінка земель** – це візуальне визначення якості землі на основі даних про родючість ґрунтів, рельєф, місцезнаходження та інші індивідуальні особливості земельних ділянок, за яким вони поділяються на кращі, середні та гірші.

Для кожного розряду земель, беручи до уваги середню урожайність культур, встановлювались коефіцієнти еквівалентності земель. На основі такої оцінки земель проводилося наділення землею населення. При цьому більші за площею наділи отримували господарства, де надана земля була середньої або гіршої якості.

Метод затрат і виручки, як найпоширеніший, ґрунтувався на визначенні валового доходу, прибутку, диференціальної ренти.

При оцінці земель за природними властивостями брали за основу урожайність сільськогосподарських культур. Така оцінка характеризувала доходність і цінність орних земель залежно від якісної характеристики ґрунтів, переважно від вмісту гумусу в ґрунті.

У 1926р. розпочалися досвідні земельнокадастрові роботи для цілей землепорядкування радгоспів.

Однак, широкий розвиток суцільної колективізації сільського господарства на перший план висунув організаційні питання усуспільнення землі. Питання оцінки землі виявилось поза увагою і практично ці роботи припинилися. Серед причин, що спричинили негативну роль на проблему земельного кадастру, були помилкові погляди окремих відповідальних працівників і вчених на роль земельного кадастру, як і на землепорядкування у соціалістичному суспільстві. Щодо соці-

алістичного землевпорядкування у 30-х роках з'явилося багато помилкових, шкідливих теорій – про зняття землевпорядкування як проблеми і як заходу (автори Ю.Ларин, А.Маркевич), про заперечення організаційно-господарської ролі землевпорядкування (автор проф. О.Хауке), про однократність землевпорядкування (автор проф. Мартинов), про універсальну форму землевпорядкування, про техніцизм землевпорядкування (автор В.Кіркор), еклектичний напрям, теорія (автори Ф.Некрасов, А.Ржаніцин), про землевпорядкування як момент відтворення (автор В.Редькін) тощо.

Критичну оцінку цих помилок і шкідливих теорій дав професор О.Шулейкін.

Оскільки земельний кадастр, особливо дані оцінки земель, передбачалися для потреб землевпорядкування, то “теорія” про зняття землевпорядкування як проблеми і як заходу породила також заперечення земельного кадастру, в тому числі оцінки земель. Побутувала думка, що із скасуванням приватної власності на землю у СРСР оцінка землі втратила науково-практичне значення. Її ведення пояснювалося потребами купівлі-продажу, оподаткування. Оцінка землі та земельний кадастр загалом ототожнювалися з капіталістичним земельним кадастром і тому вважалося, що у Радянському Союзі, де немає приватної власності на землю, немає й підстав для їх ведення. Критики земельного кадастру вважали, що оцінка земель може призвести до застосування капіталістичних критеріїв валового доходу і собівартості в соціалістичному суспільстві, а в кінцевому підсумку радгоспи будуть використовувати землю методом приватного капіталістичного господарства. Такої позиції дотримувались чимало економістів-аграрників і навіть видатних вчених. Як зазначив академік В.Вільямс (1863 – 1939 рр.) – відомий учений агробіологічного напрямку в ґрунтознавстві та основоположник травопільної системи землеробства, бонітування ґрунтів втратило будь-яке виробниче значення. Б.Петров стосовно земельно-оціночних робіт, виконаних В.Докучаєвим, зазначав, що оцінка ґрунтів зі зникненням приватної власності на землю втратила значення.

Бонітування ґрунтів у цей період розцінювалося як наука про ґрунт, що у минулому виконувала “соціальне замовлення буржуазно-поміщицького ладу”. Ґрунтом, як знаряддям виробництва, у царській

Росії цікавилися здебільшого з погляду фіскальних інтересів. Це підкреслювалося у резолюції Всесоюзної конференції ґрунтознавців, яка відбулася у 1932 р.

Таке непродумане відношення до оцінки земель тривалі роки служило гальмом для її проведення у країні. Водночас відомий учений-аграрник В.Першин (1890 – 1970 рр.), як один із учасників розробки Декрету “Про землю”, підкреслював, що у СРСР необхідно замість земельного кадастру (у старому розумінні) ввести земельний кадастр з метою раціональної організації соціалістичного господарства на території всієї країни.

Питання про необхідність земельного кадастру по-новому постало у післявоєнний період. Шлях до інтенсивного ведення сільського господарства (1953 р.) серед основних напрямків передбачав необхідність врахування природно-економічних умов при плануванні та організації сільськогосподарського виробництва. У зв’язку з цим передбачався розвиток земельнооціночних робіт, що було закріплено у постанові ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР 9 березня 1955 р. “Про зміну практики планування сільського господарства”, згідно з якою при складанні плану розвитку суспільного господарства колгоспи повинні виходити із необхідності максимального й інтенсивного використання всіх земельних угідь у конкретних ґрунтово-кліматичних і господарських умовах.

У розробці науково-методичних положень бонітування ґрунтів активну участь взяли колективи спеціалістів Ґрунтового інституту ім. В. Докучаєва АН СРСР на чолі з академіком С.Соболевим. У 1955 р. інститут провів ґрунтове зонування, що включало зони, провінції, райони, агровиробничі групи ґрунтів. На цій основі в 1956 р. разом з іншими організаціями і закладами були розроблені міжзональні коефіцієнти якості ґрунтів. Вони показували, у скільки разів більше порівняно з іншими ґрунти одних зон, провінцій, районів здатні давати урожаї. Отже була складена попередня шкала бонітування ґрунтів. За 100 балів приймалася середня багаторічна урожайність зернових культур на типових чорноземах. До основної шкали пізніше склалися додаткові шкали щодо змитості ґрунтів, гранулометричного складу, солонцюватості, ґрунтотвірних порід, рельєфу тощо.

У 1963 р. Міністерство сільського господарства СРСР затвердило “Програму і методику бонітування ґрунтів СРСР” для досвідної перевірки у різних зонах країни. У виконанні цих робіт активну участь взяло багато вчених і науково-дослідних установ. Серед них – колектив учених Ґрунтового інституту ім. В. Докучаєва. Розроблена інститутом методика бонітування ґрунтів передбачала визначення природних якостей ґрунтів на основі їх геологічних, хімічних і фізичних особливостей. Було прийнято два варіанти комбінацій діагностичних властивостей: 1) глибина гумусового горизонту (см) + вміст гумусу (%) + вміст фізичної глини (%) + сума ввібраних основ (мг-екв. на 100 г ґрунту); 2) глибина темнозабарвленого шару (горизонти А+В) (см) + запаси гумусу у метровій товщі (т/га) і вміст фізичної глини (%) + сума ввібраних основ (мг-екв. на 100 г ґрунту). За кожною ґрунтовою різницею визначалися показники за сумою діагностичних ознак. Для перевірки достовірності такої шкали була складена додаткова шкала за урожайністю зернових культур. Як засвідчило порівняння цих шкал, між природними властивостями ґрунтів і урожайністю культур існує тісний кореляційний зв’язок.

Згідно з методикою Ґрунтового інституту ім. В. Докучаєва проводилося бонітування ґрунтів у багатьох областях РРФСР, а також у деяких союзних республіках. Однак однакового підходу до оцінки якості ґрунтів не було досягнуто. Відмінності полягали у виборі критеріїв оцінки якості ґрунтів, а також предмету оцінки. Одна група авторів за критерій оцінки брала урожайність окремих культур (С. Соболев, В. Кузьмичов, К. Крупський, О. Медведєв, Л. Булгаков, І. Крупеніков), інша – фізико-хімічні властивості ґрунтів (М. Благовидов, К. Бривкалн), третя – фізико-хімічні властивості ґрунтів і урожайність окремих культур (М. Тюменцев, М. Лукьянов, Ф. Гаврилюк).

Незважаючи на ці розбіжності, роботи спрямовані на бонітування ґрунтів, дали змогу узагальнити одержані результати і виробити єдині принципи та порядок його проведення, що відображено у “Загальносоюзній методиці оцінки земель (тимчасовій)”, затвердженій Міністерством сільського господарства СРСР у грудні 1976 р. Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель розглядалися тут як єдиний земельнооціночний процес, чим підтверджено правильність докучаєвського нижгородського методу оцінки земель.

★ Бонітування ґрунтів, як уже зазначалося – це встановлення відносної придатності їх за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур або їх екологічних груп, при забезпеченні виділення агропромислових груп ґрунтів, що підлягають економічній оцінці земель.

Земельнооціночні роботи, проведені згідно з “Загальносоюзною методикою оцінки земель (тимчасовою)”, в основних землеробських зонах країни в 1980 р. були мало зв’язані з бонітуванням ґрунтів. Незважаючи на те, що проводилися збір, обробка, аналіз і визначення даних про властивості ґрунтів, складання шкал бонітування ґрунтів, у складі земельнооціночної документації результати бонітування ґрунтів не знаходили відображення. Це було, на наш погляд, одною з причин багаточисельних зауважень зі сторони колгоспів, радгоспів і планових сільськогосподарських органів про недостовірність, у ряді випадків, даних оцінки земель.

В період реформування земельних відносин в Україні по шляху переходу до ринкової економіки з метою встановлення розміру натурального податку і вартісної оцінки земель на підставі “Методики бонітування ґрунтів України”, розглянутої і схваленої на засіданні відділення землеробства УААН 10.03.1992р., фахівцями УААН з числа інституту землеустрою, інституту ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н.Соколовського, УДАУ, інституту землеробства, інституту садівництва розроблені методичні рекомендації по проведенню бонітування ґрунтів України, які розглянуті і схвалені науково-методичною радою з питань бонітування ґрунтів 21.01.1993р. [3, с. 15].

Дані методичні рекомендації розкривають порядок виконання робіт з бонітування ґрунтів, який включає: уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду; складання списків агропромислових груп ґрунтів; агроекологічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур; збір і обробку даних про якість ґрунтів; вибір еталонів для бонітування ріллі; особливості бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та методичні підходи до бонітування ґрунтів особистих підсобних господарств громадян.

Згідно з даними методичних рекомендацій бонітування розглядається у двох аспектах, як загальне і часткове бонітування ґрунтів, в основі яких є відповідні критерії оцінки. Так, для загального бонітування ґрунтів


критерієм є показники, які найбільш повно, вірогідно і об'єктивно виражають здатність ґрунту як природно-історичного тіла задовольняти усереднені потреби сільськогосподарських рослин у поживі та волозі в конкретних умовах повітряного, теплового і водного режимів, тобто його родючість (безвідносно до будь-якої культури). Для часткового бонітування ґрунтів критерієм оцінки виступають властивості ґрунтів, виражені кількісними показниками, стійкими у часі, які суттєво впливають на урожаї конкретних сільськогосподарських культур і найбільш повно відображають сутність ґрунтової родючості відносно до них. До числа таких культур відносяться: озима пшениця, озиме жито, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, соняшник, цукрові буряки, картопля, льон.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

11. Що являє собою бонітування ґрунтів?
12. Що є об'єктом і предметом бонітування ґрунтів?
13. Що таке статистична обробка і аналіз даних про властивості ґрунтів?
14. За якими критеріями проводиться бонітування ґрунтів?
15. Основні методичні положення бонітування ґрунтів України?
16. Що покладено в основу розробки шкал бонітування ґрунтів?
17. Охарактеризувати методику бонітування ґрунтів в роботах В.В. Докучаєва.
18. Які є методи визначення діагностичних ознак бонітування ґрунтів?
19. Назвати види картографічних матеріалів, які використовуються при бонітуванні ґрунтів.
20. Охарактеризувати документацію з бонітування ґрунтів.
21. Що є основою морфологічного методу бонітування ґрунтів?
22. Як класифікуються ґрунти і характеризується їх родючість?
23. Як проводиться бонітування ґрунтів стосовно до окремих культур?
24. Які властивості ґрунтів впливають на їх оцінку?
25. Що являє собою вегетаційний метод бонітування ґрунтів?
26. У чому полягає бонітування ґрунтів господарств, районів, областей?
27. Які є методи визначення урожайності культур на оцінюваних агрогрупах ґрунтів?
28. Значення бонітування ґрунтів в організації управління земельними ресурсами.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. ЗУ-04.87. Технические указания по определению показателей бонитировки почв Украинской ССР для экономической оценки пахотных земель. – К., 1987. – 41с.
2. Методика разработки земельного кадастра в Украинской ССР. – К., 1974. – 44с.
3. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв. – К.: УААН, 1993. – 96с.
4. Указания по земельно-оценочному (кадастровому) районированию Украинской ССР. – К., 1978. – 14с.
5. Указания по сбору, обработке и анализу о свойствах почв для земельно-оценочных работ. – К., 1979, 28с.
6. Шкала бонітування ґрунтів Львівської області. – Львів: Львівський філіал інституту землеустрою УААН, 1993.
7. Общесоюзная методика оценки земель (временная). – М., 1976. – 70с.
8. Указания по земельно-оценочному (кадастровому) районированию Украинской ССР. – К., 1978. – 14с.
9. Указания по сбору, обработке и анализу данных о свойствах почв для земельно-оценочных работ. – К., 1979, 28с.
10. Ченков Б.М., Конаш А.П., Розумный И.А., Деревицкий А.В. Земельно-оценочное районирования территории Украинской ССР//Вопросы изучения земель и их оценка. – М.: ГИЗР, 1981. – с.77-82.
11. Земельний кодекс України: правова основа управління земельними ресурсами / За заг. ред. В.В. Горлачука. – Львів: НВФ “Українські технології”, 2001. – 88с.



МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

4.1. Класифікація, характеристика і діагностичні ознаки ґрунтів

Важливою умовою і передумовою бонітування ґрунтів є їх класифікація, яка представляє собою розподіл ґрунтів на класи, типи на основі найбільш суттєвих відмінностей, особливо термічних (температурних) умов і морфологічної будови. У роботі “Про закони природи” В.В.Докучаєв ділить ґрунти на п’ять термічних груп, які відповідають п’ятьом головним географічним поясам: полярному, холодному помірному (бореальному), помірному, субтропічному і тропічному. Кожна з цих груп поділяється на класи за особливостями водного і теплового режимів, характеру біологічного кругообігу, складу і властивостей ґрунтового профілю [2, с.318].

На території України, яка повністю відноситься до помірного поясу, мають розпоширення понад 20 класів, розрядів ґрунтів: дерново-підзолисті, опідзолені, чорноземи типові на лесових породах, чорноземи звичайні на лесових породах, чорноземи південні на лесових породах, чорноземи на щільних породах, чорноземи т дернові ґрунти на елювії щільних порід, каштанові ґрунти, лугово-чорноземні : лугово-каштанові ґрунти, лугові, чорноземно-лугові і каштаново-лугові ґрунти, солонці і солончаки, осолоділі ґрунти, подові ґрунти, дернові ґрунти на водольодовикових, делювіальних, древньо – алювіальних, сучасних алювіальних і морських відкладах, буроземно-підзолисті, дерново-буроземні і бурі гірські ґрунти, коричневі ґрунти і передгірні чорноземи, намиті ґрунти, виходи порід і розмиті ґрунти.

Ґрунтотворчий процес на території України пов’язаний з кліматом, рослинністю, характером рельєфу, діяльністю мікроорганізмів, мінеральним складом підґрунтів, а також господарською діяльністю

людини [3, с.15]. У північній, поліській частинах країни залягають в основному піщані і супіщані ґрунти. Тут випадає достатня кількість опадів, а інколи і надмірна. Внаслідок рівнинного рельєфу, стік поверхневих вод уповільнений, що привело до заболочення території, уповільненого перегнивання органічних решток і кислої реакції ґрунтового середовища. За таких умов утворилися дерново-підзолисті ґрунти, які займають 21% території України.

У лісостеповій частині України основною ґрунтоутворюючою породою є глибокі товщі лесу, які відклалися в минулому під діяльністю льодовика. Там, де поширені лісові масиви, утворилися сірі лісові ґрунти, а на іншій частині лісостепових і степових територій, на лесах при обмеженій кількості опадів, наявності степової рослинності, високих температур і хорошого повітряного режиму верхнього шару ґрунту, коли швидко перегнивають і вступають у з'єднання з породою органічні рештки рослин, утворилися чорноземні ґрунти. Це найбільш родючі ґрунти не тільки в Україні, але і в усьому світі, які містять 3,5 – 8,0 % гумусу, а на окремих ділянках – до 16 %. Чорноземні ґрунти займають біля 65 % території України.

На крайньому півдні України, де опадів випадає недостатньо, а температура висока, органічних решток попадає у землю мало, кількість гумусу зменшується до 2-3% і чорноземи переходять у каштанові ґрунти. Вони займають до 5% території країни. На каштанових ґрунтах, де є пониження рівня підґрунтових вод і надмірне вимивання солей з верхнього шару на значну глибину, утворюються плями солонців, що мають у гумусовому горизонті таку кількість обмінного натрію, яка обумовлює розвиток у ґрунтах комплексу специфічних властивостей: лужну реакцію, утворення соди, велику розчинність органічної речовини, високу дисперсність ґрунтового мінерального мілкозему, в'язкість, липкість і набухання у вологому стані та сильне ущільнення і твердість при висушенні. Солонці володіють малою водопроникливістю і слабкою фізіологічною доступністю вологи, а їх нижні горизонти ґрунтового профілю у більшості випадків містять токсичні для рослин солі.

В процесі глибокого “розсолонцювання” солонців і солонцевих ґрунтів, із заміщенням у їх верхніх горизонтах обмінного натрію на водень в умовах промивного або інтенсивного періодично промивного водного режиму, при якому проходить часткове розпушення ґрунтових колоїдів, зростає рухомість гумусу в тонких мінеральних фракціях, утворення

солодей, осолоділих ґрунтів. Крупні масиви солодей, наприклад, степові лимани, використовуються як лучні угіддя, а лісостепу – розорюються.

Солончаки характеризуються виходами на поверхню ґрунту засо-лених глин, вицвітами і кристалами солей. Ґрунтові води залягають глибоко і не мають зв'язку з поверхнею ґрунту. Рослинність на солончаках або відсутня, або представлена солянкою, свідою, солеросом, дрібною тростиною.

На території гірських областей Карпат і Криму, мають поширення буроземно-підзолисті, дерново-буроземні і бурі гірські ґрунти, коричневі ґрунти і передгірні чорноземи. Взагалі для ґрунтів гірських областей характерне буре забарвлення, кисла реакція ґрунтового середовища, висока вологість, незадовільний режим фосфорного живлення, слаба диференціація профілю за генетичними горизонтами. Формуються ці ґрунти під лісами на суглинистощебенистому елювії і делювії щільних осадкових, метаморфічних і магматичних порід, рідше на продуктах вивітрювання рихлих пісків, глини.

У Передкарпатській підобласті Гірсько-Карпатської області поширені підзолисто-бурі лісові (підзолисто-буроземні), дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні ґрунти. Ґрунотвірні породи цих ґрунтів представлені делювіальними, елювіальними, моренними і древньоалювіальними суглинками і глинами. Важкий механічний склад, незначні ухили поверхні у поєднанні з вологим і теплим кліматом сприяють деякому перезволоженню ґрунтів у ранньовесняний і осінньо-зимовий періоди та розвитку горизонтів поверхневого оглеєння. Профіль ґрунту має палево-бурий і ясно-бурий колір.

Для гірських районів Криму характерні коричневі ґрунти, які формуються на різних породах при непромивному водному режимі і глибокому заляганні ґрунтових вод. Ґрунотвірний процес проходить найбільш активно весною і на початку літа, коли випадає вся норма опадів (400-650мм), а літом настає період “жаркого спочивання”. Характерними діагностичними ознаками коричневих ґрунтів є: глибоке проникнення ґрунотвірних процесів і значна глибина ґрунтового профілю (до 1,5 - 2 см); помірна гумусованість верхніх горизонтів (2,5% на ріллі); висока оглеєність всього профілю; нейтральна або слаболужна реакція верхніх горизонтів і лугова нижніх, переважання у профілі коричневого забарвлення.

В цілому ґрунтам гірських областей Карпат і Криму характерні такі особливості, як вертикальна поясність (зональність); низький, порівняно з рівнинними ґрунтами, відсоток гумусу, а, отже, і більш низька родючість та обмеженість можливого використання їх у землеробстві.

На підставі короткої характеристики діагностичних ознак різних типів, розрядів ґрунтів можна зробити висновок, що найвищою родючістю, цінністю для сільськогосподарського використання, володіють чорноземи, сірі лісові та каштанові ґрунти.

4.2. Збір і обробка даних про діагностичні ознаки і властивості ґрунтів

Завданням бонітування ґрунтів є співставлення якості ґрунтів за природними властивостями і признаками, які впливають на їх родючість. При цьому головним принципом виступає ідентифікація показників оцінки одноіменних ґрунтів в межах земельнооціночного району. Це значить, що показник оцінки земель, присвоєний окремій таксономічній одиниці (агровиробничій групі ґрунтів) за затвердженою шкалою, є однаковим за родючістю у всіх господарствах, де вона має поширення. Тому дуже важливе значення має робота по агровиробничому групуванню ґрунтів земельнооціночного району, на основі якого формуються різноякісні виділи земель, що підлягають оцінці. Іншими словами, однакові агрогрупи ґрунтів повинні одержати однакові показники бонітування. У зв'язку з цим бонітування ґрунтів у межах земельнооціночного району проводиться у такій послідовності: визначення середніх значень показників, які характеризують окремі признаки і властивості ґрунтів; визначення середньої багаторічної урожайності основних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах; вибір основних діагностичних ознак; складання шкали бонітування ґрунтів за природними властивостями і урожайністю основних сільськогосподарських культур [3, с.256].

Для визначення середніх значень показників по окремих ґрунтах проводиться всестороннє вивчення матеріалів комплексного обстеження і виборка фактичних даних за показниками цих ґрунтів. При цьому застосовується розрахунковий метод, який базується на використанні емпіричних формул, що виражають пряму залежність між функціональними і результативними величинами. Так, наприклад, валові запаси гумусу і поживних речовин розраховують за глибиною відповідного

горизонту, показниками об'ємної маси ґрунту, вмістом гумусу і поживних речовин у процентах або міліграмах на 100 грамів ґрунту [4, с.31].

Бонітування ґрунтів проводиться за різними природними ознаками і властивостями, які для різних зон України наведені в таблиці.

Таблиця 1

Основні ознаки і властивості ґрунтів, характерні для різних зон України

№	Признаки і властивості ґрунтів	Зони			
		Полісся	Лісо-степ	Степ	Прикарпаття і Карпати
1	Глибина гумусових горизонтів, см	+	+	+	+
2	Глибина профілю ґрунтів, см	-	+	+	+
3	Глибина вскипання з HCL, см.	+	+	-	-
4	Вміст гумусу в орному шарі ґрунту, %	+	+	+	+
5	Вміст гумусу в шарі 30 – 40 см	+	+	+	+
6	Вміст фракцій фізичної глини (< 0,01мм) в орному шарі, %	+	+	+	+
7	Вміст мулу (> 0,001мм) в орному шарі, %	+	+	+	+
8	Запаси фізичної глини в шарі 0 – 100 см, т/га	+	-	-	-

За найпоширенішими ґрунтами морфологічні показники заповнюються у бонітувальні відомості вибірково, з таким розрахунком, щоб на кожну агрогрупу ґрунтів (з врахуванням механічного складу) припадало приблизно 50-60 показників у кожній виборці на земельнооціночний район. Виборка, згідно правил статистики, повинна бути випадковою.

По малопоширених ґрунтах, якщо виборка їх менше 50 одиниць, бонітування ґрунтів проводиться за різними природними ознаками і властивостями, наведеними в таблиці.

В одному земельнооціночному районі, допускається комплектація виборки з декількох земельнооціночних районів, які входять до одного природно-сільськогосподарського округу. При цьому бажано, щоб об'єм виборки був не менше 22, хоч можуть бути випадки і меншої кількості показників.

Показники глибини гумусового горизонту визначаються за нижньою межею першого перехідного горизонту (для дерново-підзолистих, сірих і ясно-сірих опідзолених, а також сильносолонцюватих і осолоділих ґрунтів – гумусово-елювіального). Для глеєвих і засолених ґрунтів глибина гумусового горизонту приймається на глибині верхньої межі глеєвого або засоленого горизонту. Глибина залягання глеєвого горизонту встановлюється за його верхньою межею.

Дані про вміст гумусу і фізичної глини у відсотках вибираються з результатів лабораторних визначень, виконаних при обстеженні ґрунтів. Величина рН сольової витяжки орного шару вибирається або з даних лабораторних визначень при ґрунтовому обстеженні, або з матеріалів агрохімічного обстеження ґрунтів.

Зібрані дані про властивості і ознаки ґрунтів обробляються на ЕОМ стосовно до кожної агровиробничої групи ґрунтів. В процесі обробки розраховуються: середня арифметична величина показника, середнє квадратичне відхилення, помилка середнього арифметичного, ступінь надійності одержаного середнього, коефіцієнт варіації, асиметрія, ексцес [1, с.224].

Для визначення валових запасів гумусу в ґрунті використовується формула:

$$H = \frac{10000 \cdot ABP}{100}, \quad (4.1)$$

де $H \Rightarrow$ валові запаси гумусу, т/га;

$A \Rightarrow$ глибина гумусового горизонту, м;

$B \Rightarrow$ об'ємна маса ґрунту, г/см³;

$P \Rightarrow$ вміст гумусу, %.

Валові запаси гумусу в ґрунті розраховуються окремо для горизонту 0-20 см і 20-40 см, а потім визначається середньозважена величина. Це пов'язано з тим, що вміст гумусу у верхньому горизонті значно вищий, ніж у підстилаючому.

Дані для розрахунків про вміст гумусу в ґрунтах по генетичних горизонтах беруться із матеріалів ґрунтового обстеження (гумусового горизонту), а дані про об'ємну масу ґрунту – із відповідних довідників.

У результаті обчислень визначаються середньозважені показники валових запасів гумусу в агрогрупах ґрунтів, на підставі яких потім складається шкала бонітування ґрунтів за відповідною природною ознакою.

Визначення запасів рухомих форм поживних речовин у ґрунті проводиться за формулою:

$$N = 10000ABK, \quad (4.2)$$

де $N \Rightarrow$ запаси азоту (фосфору, калію), кг /га;

$A \Rightarrow$ глибина гумусового горизонту, м;

$B \Rightarrow$ об'ємна маса ґрунту, г/см³;

$K \Rightarrow$ вміст азоту (фосфору, калію), кг/т.

Середнє арифметичне значення кожного показника природних властивостей (\bar{x}) визначається за формулою:

$$\bar{x} = \frac{\sum x}{n}, \quad (4.3)$$

де $\sum x$ - сума всіх варіантів;

n - кількість спостережень.

Однак за середньою арифметичною величиною не можна твердити про характер відхилень варіантів від середньої величини. Для визначення коливань величин визначають середнє квадратичне відхилення (δ) за формулою:

$$\delta = \pm \sqrt{\frac{\sum / x - \bar{x} / ^2}{n}}, \quad (4.4)$$

де $\sum / x - \bar{x} / ^2$ - сума квадратів відхилень всіх варіантів від середнього арифметичного.

Визначення відносної мінливості (C) проводиться шляхом обчислення коефіцієнту мінливості за формулою:

$$C = \pm \frac{100 \cdot \delta}{\bar{x}}, \quad (4.5)$$

Для впевненості у типовості одержаної середньої арифметичної величини і можливості судження по окремому про загальну величину досліджуваної ознаки, вираховують середню помилку середнього арифметичного (m) за формулами:

$$m = \frac{\delta}{\sqrt{n}} \text{ або } m = \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}, \text{ для малих виборок} \quad (4.6)$$

Середня помилка може бути виражена у відсотках від середнього арифметичного шляхом визначення показника точності. При цьому чим менший цей показник, тим точніші результати обчислень. Розмір показника точності (P) визначають за формулою:

$$P = \pm \frac{100 \cdot m}{\bar{x}}, \quad (4.7)$$

Ступінь надійності отриманої середньої (t) визначається за формулою:

$$t = \frac{\bar{x}}{m} \quad (4.8)$$

Одержана величина ступеня надійності при великій кількості спостережень має бути більше двох, тобто одержана середня повинна бути більше подвійної помилки, при малій кількості спостережень (менше 30) необхідний ступінь надійності визначають за таблицею значень Стюдента. Стандартне значення критерія t при 95%-ному рівні вірогідності характеризується такими табличними даними:

Таблиця 3

Стандартні значення ступеня надійності

$n-1$	1	2	3	4	5	6-7	8-9	10-13	14-28	29i >
t	12,7	4,3	3,2	2,8	2,6	2,4	2,3	2,2	2,1	2,0

Обчислене значення ступеня надійності повинно бути більше табличного.

Якщо виборка за основними ознаками і властивостями ґрунтів не підпорядкована закону нормального розподілу варіант, то склад агровиробничих груп переглядається, особливо звертаючи увагу на однотипність ґрунтових різновидностей, які входять до їх складу. Ґрунтові різновидності, які порушують однорідність виборки, включаються у інші агрогрупи ґрунтів.

Дані про властивості і ознаки ґрунтів оброблені з допомогою ЕОМ аналізуються на предмет відповідності для їх визначення середніх величин діагностичних ознак. При їх невідповідності перевіряється правильність збору вихідної інформації, зокрема, чи не були включені у виборку недостовірні (нехарактерні) дані, чи не були допущені технічні

помилки при виписуванні даних, при наявності суттєвого відхилення, що може мати місце при розходженні у величині будь-якої ознаки між ґрунтовими відмінами включеними у агровиробничу групу, дана ознака для розрахунків шкал бонітування ґрунтів не використовується.

Для прикладу, при обробці статистичних даних при визначенні показників бонітування ґрунтів нижче приведені розрахунки вмісту гумусу у відсотках на одній агровиробничій групі ґрунтів.

Таблиця 4

Вміст гумусу в орному шарі на сірих опідзолених ґрунтах

Варіант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Вміст гумусу, %	1,9	1,8	2,3	1,7	2,0	1,9	2,1	2,2	2,1	2,0

Середнє арифметичне із сукупності складає:

$$\bar{x} = \frac{x}{n} = \frac{20}{10} = 2,0 \%$$

Для визначення інших середньостатистичних величин проводяться допоміжні розрахунки (табл. 4).

За даними таблиці визначаємо середнє квадратичне відхилення, яке становить $\pm 0,18 \left(\sqrt{\frac{0,30}{9}} \right)$.

При розподілі середньої арифметичної варіанта вважається нетиповою, якщо вона перевищує подвійну величину середньоквадратичного відхилення. У даному випадку x є типовою величиною, так як вона не перевищує $2\delta = 2 \times 0,18 = 0,36$.

Таким чином, середня помилка арифметичного середнього (m) складає $0,06 \frac{0,18}{\sqrt{9}}$.

Таблиця 5

Розрахунок даних для визначення середньоквадратичного відхилення від середньої величини вмісту гумусу

Фактичний вміст гумусу, %	Відхилення вмісту гумусу від середнього, %	Квадрат відхилень від середньої величини
x	$x - \bar{x}$	$/ x - \bar{x} /^2$
1,9	- 0,1	0,01
1,8	- 0,2	0,04
2,3	+ 0,3	0,09
1,7	- 0,3	0,09
2,0	0	0
1,9	- 0,1	0,01
2,1	+ 0,1	0,01
2,2	- 0,2	0,04
2,1	+ 0,1	0,01
2,0	0	0
$\bar{x} = 2,0$	$\sum = + 0, 7$ $\sum = - 0, 7$	$\sum = 0,30$

У процентному відношенні точність помилки арифметичної середньої складає

$$P = \frac{100 \times 0,06}{2,0} = \frac{6,0}{2,0} = 3,0\%$$

Визначається також коефіцієнт мінливості даних, який дорівнює:

$$C = \frac{100 \times 0,18}{2,0} = \frac{18,0}{2,0} = 9,0\%$$

Ступінь надійності середньої арифметичної величини складає:

$$t = \frac{2,0}{0,06} = 33,3$$

Як видно із наведених розрахунків, величина ступеня надійності значно перевищує допустиму, тобто для даного випадку подвійну середню помилку арифметичного середнього. Тому, одержану на основі математичної статистики середню величину вмісту гумусу на даній агрогрупі ґрунтів можна безпосередньо приймати для складання шкали бонітування ґрунтів або для розрахунку валових запасів гумусу, за якими також може складатися шкала бонітування ґрунтів.

4.3. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів

Основною вимогою оцінки земель, в тому числі і бонітування ґрунтів, є вибір таких числових величин для характеристики різних агровиборничих груп, які були б однаковими для них, незалежно від їх територіального розташування. Опираючись на наукові прийоми індукції, дедукції, аналогії і абстрактно-логічного методу дослідження явищ, на основі даних про величину природних ознак, властивостей ґрунтів і одержаної на них урожайності культур за агрогрупами ґрунтів, допускається їх поширення на всю сукупність господарств, які входять до земельнооціночного району. Звідси випливає, що при бонітуванні ґрунтів одиничні, окремі дані про властивості, ознаки ґрунтів і урожайність культур на них характеризують продуктивність однакових агрогруп ґрунтів всієї сукупності господарств земельнооціночного району.

Виходячи з цього, така загальна система цифрових даних, що відповідають певним значенням вимірюваних величин природних властивостей і ознак ґрунтів при їх бонітуванні виражається у вигляді шкали, яка представляє собою систему чисел, які відповідають певним значенням вимірюваних величин природних показників на різних агрогрупах ґрунтів.

При бонітуванні ґрунтів слід складати дві шкали: першу, основну – за властивостями ґрунтів і другу – за урожайністю сільськогосподарських культур або продуктивністю кормових угідь [6, с.12].

Одержані дані за окремими ознаками природних властивостей ґрунтів й урожайності основних культур використовуються для складання попередніх шкал бонітування ґрунтів у балах. Обчислення балів бонітування ґрунтів (B_i) проводиться за формулою:

$$B_I = \frac{Y_I}{Y_y} \cdot 100, \quad (4.9)$$

де Y_I \Rightarrow значення ознаки ґрунту, для якого визначається бал бонітету;
 Y_y \Rightarrow значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів.

Обчислення балів бонітету можна провести за принципом замкнутої або розімкнутої шкали. Якщо за 100 балів при бонітуванні прийнято значення ознак найбільш родючого ґрунту за природними властивостями або максимальну урожайність сільськогосподарських культур, то в результаті обчислень одержують замкнуту шкалу бонітування ґрунтів. При розімкнутій шкалі за 100 балів приймають значення ознаки або розмір урожайності сільськогосподарських культур найбільш поширеного ґрунту, який займає найбільшу питому вагу у структурі ґрунтового покриву земельнооціночного району.

У замкнутій шкалі за 100 балів прийнято глибину гумусового горизонту – 55 см, вміст гумусу в орному шарі – 4,3%, вміст фізичної глини – 1,0%.

Бали бонітування ґрунтів за кожною природною властивістю зіставляються з балами за урожайністю сільськогосподарських культур для даного ґрунту. При цьому вибирають такі властивості або їх поєднання, числові показники яких корелюють з показниками урожайності культур.

Вплив окремих природних ознак на продуктивність ґрунтів встановлюють шляхом кореляційного аналізу, який дозволяє з математичною достовірністю встановити зв'язок між природними ознаками ґрунтів і урожайністю сільськогосподарських культур.

Кореляційна залежність між окремими показниками природних властивостей ґрунту з середньою багаторічною урожайністю сільськогосподарських культур визначається коефіцієнтом парної кореляції (r_{xy}) за формулою:

$$r_{xy} = \frac{\sum dx \cdot dy}{\sqrt{\sum dx^2 \cdot \sum dy^2}} \quad (4.10)$$

де dx , dy \Rightarrow відхилення окремих балів від відповідних середніх арифметичних значень відповідно за природними властивостями ґрунтів і урожайністю сільськогосподарських культур.

Розміри коефіцієнтів кореляції можуть коливатися від +1 до -1.

Знак “+” показує на прямий, а знак “-” – на зворотний зв’язок. Чим ближче коефіцієнт кореляції до одиниці, тим тісніший зв’язок між досліджуваними факторами. Значення коефіцієнту кореляції в межах 0,51-0,70 вказує на значний зв’язок, в межах 0,71-0,90 - на тісний, добрий зв’язок, більше 0,90 – на дуже тісний зв’язок [5, с.105].

Одночасно з обчисленням коефіцієнту парної кореляції визначають його статистичну надійність за формулою:

$$\delta_r = \frac{1 - r_{xy}}{\sqrt{n - 1}} \quad (4.11)$$

Зв’язок між розглядуваними величинами, який виражається природними властивостями ґрунтів (х) і урожайністю сільськогосподарських культур у, вважається встановленим, якщо значення коефіцієнта парної кореляції більше або дорівнює потроєній статистичній надійності (δ_k):

$$r_{yx} \geq 3 \delta_k \quad (4.12)$$

На території України бонітування ґрунтів проводиться за такими трьома основними природними ознаками, як глибина гумусових горизонтів, вміст гумусу і вміст фізичної глини. При цьому в межах земельно-оціночного району для кожного з цих ознак визначається їх дольовий вплив на урожайність сільськогосподарських культур, виходячи із коефіцієнта детермінації (Кд) розрахованого за формулою:

$$K_{dij} = r^2_{ij}, \quad (4.13)$$

де r_{ij} – коефіцієнт кореляції між урожайністю J -тої культури і окремим i -тим коефіцієнтом властивостей ґрунтів у балах.

Коефіцієнти впливу ґрунтових факторів на утворення урожаю в різних зонах України наведені в таблиці 5.

Залежно від того, наскільки правильно будуть оцінені ґрунти за природними властивостями, настільки правильним буде розроблений земельний кадастр взагалі. Отже, бонітування ґрунтів, яке дає вихідний матеріал для економічної оцінки земель, повинно дати правильну відповідь – наскільки одні ґрунти за своєю природною правоздатністю кращі або гірші від інших, тобто дати порівняльну оцінку якості ґрунтів.

З врахуванням дольового впливу кожної природної ознаки на урожайність відповідних сільськогосподарських культур по кожній

агровиробничій групі ґрунтів земельнооціночного району визначаються остаточні бали бонітету за формулою:

$$B_{3j} = \frac{B_{1ij} \cdot K_{\partial 1ij} + B_{2ij} \cdot K_{\partial 2ij} + \dots + B_{nij} \cdot K_{\partial nij}}{K_{\partial 1ij} + K_{\partial 2ij} + \dots + K_{\partial nij}}, \quad (4.14)$$

де B_{3j} \Rightarrow загальний бал бонітету i -тої агрогрупи ґрунтів;

$B_{1ij}, B_{2ij}, \dots, B_{nij}$ \Rightarrow бал бонітету ґрунтів за окремими властивостями i -тої культури;

$K_{\partial 1ij}, K_{\partial 2ij}, \dots, K_{\partial nij}$ \Rightarrow коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів i -тої культури.

Таблиця 6

Коефіцієнт впливу ґрунтових факторів на утворення врожаю

Культура	Глибина гумусових горизонтів	Вміст гумусу	Вміст фізичної глини
1	2	3	4
	Полісся		
Зернові	0,84	0,61	0,90
Озиме жито	0,72	0,87	0,70
Ячмінь	0,83	0,74	0,83
Кукурудза	0,74	0,70	0,69
Льон-довгунець	0,46	0,36	0,59
Картопля	0,20	0,18	0,34
	Західний лісостеп		
Зернові	0,55	0,76	0,20
Озиме жито	0,44	0,55	0,28
Озима пшениця	0,64	0,72	0,37
Ячмінь	0,66	0,74	0,31
Кукурудза	0,46	0,71	0,40
Цукрові буряки	0,53	0,69	0,30
	Правобережний лісостеп		
Зернові	0,46	0,61	0,64
Озиме жито	0,40	0,49	0,59
Озима пшениця	0,53	0,64	0,64
Ячмінь	0,55	0,58	0,24
Кукурудза	0,64	0,64	0,55
Цукрові буряки	0,52	0,59	0,44
	Лівобережний лісостеп		
Зернові	0,30	0,61	0,69
Озиме жито	0,43	0,52	0,41
Озима пшениця	0,48	0,45	0,90
Ячмінь	0,46	0,53	0,49
Кукурудза	0,41	0,30	0,19
Цукрові буряки	0,76	0,62	0,86

Продовження Таблиці 6

1	2	3	4
	<u>Правобережні провінції</u>		
	<u>степових зон</u>		
Зернові	0,76	0,67	0,64
Озима пшениця	0,83	0,74	0,55
Кукурудза	0,83	0,96	0,56
Соняшник	0,92	0,96	0,62
	<u>Лівобережна провінція</u>		
	<u>степових зон</u>		
Зернові	0,56	0,55	0,56
Озима пшениця	0,81	0,58	0,37
Кукурудза	0,66	0,50	0,26
Соняшник	0,72	0,56	0,40
	<u>Передкарпаття, Карпати</u>		
Зернові	0,36	0,48	0,20
Озима пшениця	0,58	0,68	0,23
Озиме жито	0,30	0,24	0,12
Льон довгунець	0,34	0,10	0,10
Картопля	0,10	0,10	0,10

Примітка: наведені коефіцієнти можуть при необхідності уточнюватися.

При розрахунках загального балу бонітету ґрунтів одночасно враховуються такі їх властивості як кислотність, солонцюватість, засолення, оглеєння, скелетність через систему поправочних коефіцієнтів [7, с.201].

Складені бонітувальні шкали оцінки ґрунтів підлягають перевірці. Для цього необхідно застосувати ціну одного балу бонітету ґрунту, як частки від ділення показника природної властивості еталонного ґрунту на 100.

За конкретною ціною балу розраховується розмір природної ознаки на відповідній агрогрупі ґрунтів у будь-якому господарстві земельно-оціночного району. Одержана величина співставляється з фактичним показником природної ознаки, відображеної у земельнокадастрових матеріалах господарства. При цьому доцільно перевірку проводити на тих агрогрупах ґрунтів, які не піддавалися суттєвому впливу несприятливих природних процесів або антропогенної діяльності.

Приклад розрахунків наведений в таблиці 7

Якщо різниця між розрахунковою і фактичною величиною природної ознаки не перевищує $\pm 5\%$, то можна вважати, що бонітувальна шкала складена правильно, вважається достовірною і подається на затвердження спеціальної земельної оціночної комісії обласної державної адміністрації. Затверджена шкала бонітування ґрунтів є підставою для проведення порівняльної оцінки ґрунтів всередині конкретних землеводів.

Більш доцільною є перевірка часткових шкал бонітування ґрунтів, внаслідок чого за ціною балу бонітету ґрунтів за сільськогосподарськими культурами можна в окремому господарстві визначити розрахункову урожайність конкретної культури. Для цього розраховується середньозважений бал бонітету господарства в цілому за формулою:

$$B_{\text{с. зв.}} = \frac{P_1 B_1 + P_2 B_2 + \dots + P_n B_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}, \quad (4.15)$$

де $B_{\text{с. зв.}}$ \rightarrow середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві;
 P_1, P_2, \dots, P_n \rightarrow площа оцінюваних агрогруп ґрунтів господарства, га;
 B_1, B_2, \dots, B_n \rightarrow бал бонітету ґрунту за розрахованою шкалою.

Ціна балу визначається у земельнооціночному районі, до якого входить дане господарство, як частка від ділення величини урожайності відповідної культури з агрогрупи, прийнятої за еталон, на 100.

За розрахунковим балом бонітету ґрунту і ціною одного балу бонітету визначається середня урожайність культур в господарстві, яка співставляється із середньою фактичною урожайністю. Як і у попередньому випадку, фактичні і розрахункові величини не повинні відрізнятися на $\pm 5\%$, після чого шкали затверджуються і застосовуються для проведення земельнооціночних робіт.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Які фактори визначають ґрунотвірний процес на території України?
2. Що покладено в основу класифікації ґрунтів?
3. Охарактеризувати ґрунти Лісостепу, Півдня, Передкарпаття, гірських областей Карпат та Криму.
4. Поняття бонітування ґрунтів, його завдання і зміст.
5. Перелічити основні ознаки і властивості ґрунтів, які є характерними для різних зон України.

6. Як розрахувати валові запаси гумусу в ґрунті; запаси рухомих форм поживних речовин?
7. Перелічити показники природних властивостей ґрунтів.
8. Що покладено в основу складання шкал бонітування ґрунтів?
9. Від чого залежить, якою буде шкала бонітування – замкнута чи розімкнута?
10. За якими трьома основними природними ознаками проводиться бонітування на території України?
11. Дати поняття земельнооціночного району і як визначається в ньому ціна балу?
12. Як визначається бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів?

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Володін М.О. *Основи земельного кадастру // Навчальний посібник.* – Київ. – 320 с.
2. Докучаев В.В. *Избранные сочинения. Том III. Картография, генезис и классификация почв.* – М.: Государственное изд-во с.-х. литературы, 1949. – 447с.
3. Крикунов В.Г. *Грунти і їх родючість: Підручник.* – К.: Вища школа, 1993. – 287с.
4. Магазинчиков Т.П. *Бонитировка почв в составе земельного кадастра.* – Львов, Львовский с.-х. ин., 1973. – 76с.
5. Магазинчиков Т.П. *Земельний кадастр.* – Львів. Світ. 1991. – 425 с.
6. *Методика разработки земельного кадастра в Украинской СССР. Киев. Урожай.* 1974.
7. *Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навчальний посібник / За ред. М.Г. Ступеня.* – Львів: Априорі. – 2003. – 341.

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ І ЗАВДАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

5.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель

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

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

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

Тривалий час під економічною оцінкою землі вважалася оцінка землі як головного засобу виробництва у сільському господарстві, тобто обмежуючись лише економічною оцінкою земель сільсько-господарського призначення. Цілком очевидно, що економічна оцінка земель

повинна охоплювати всі землі країни, які є об'єктом державного земельного кадастру. Отже, економічна оцінка земель – це оцінка їх як природного ресурсу і головного засобу виробництва у сільському господарстві.

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

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

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

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

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

Очевидно, що в тих господарствах, які розміщені в кращих умовах відносно пунктів реалізації продукції і баз постачання, цінність землі вища і навпаки. “Одна і та ж земля, – писав В.В.Докучаєв, – дивлячись по зоні, може і нічого не вартувати, а може бути оцінена одиницями, тобто віднесена до розряду земель найвищої оцінки. Уже з цього видно, яка складна справа сільськогосподарської оцінки земель і які різноманітні знання потрібні для того, щоб розібратися в них”.

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

★ Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Завданням економічної оцінки земель, що визначено другою частиною даної статті Земельного кодексу, є порівняльний аналіз ефективності використання земель різного цільового призначення.

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

які допомагають виявити вплив факторів землі на результати її використання.

Завданням оцінки земель є розширення функцій землепорядної служби з доцільного управління земельним фондом і господарювання на ньому.

Економічна оцінка землі, доповнюючи бонітування ґрунтів, дасть більш поглиблену оцінку землі як природного тіла з врахуванням економічних умов виробництва, особливо таких, як спеціалізація господарств, інтенсивність виробництва. Це видно із практичних прикладів використання земель на невеликих територіях. Так, наприклад, одні і ті ж ґрунти за генетичними, фізико-хімічними і біологічними властивостями, але розміщені в господарствах відгодівельного, овочівницького або молочно-тваринницького напрямів і до того ж в різних умовах відносно міст, баз постачання, представляють різну цінність для власників землі і землекористувачів.

5.2. Об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель

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

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

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

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

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

станом у віддалених господарствах і, природно, ведуть до зниження показників оцінки земель.

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

Цінність земель у певній мірі характеризується також формою земельного устрою території, коли невдало встановлені межі, невдала конфігурація, черезсумжність і інші недоліки у землеволодінні ведуть до збільшення затрат виробництва і, відповідно, зниження показників оцінки земель.

На результати оцінки земель мають вплив також склад і співвідношення земельних угідь. Загальна оцінка землеволодіння господарства буде вища в тих випадках, коли у складі земельних угідь будуть переважати площі ріллі, багаторічних насаджень.

Організаційно-економічні фактори, як правило, мають вплив на показники внутрігосподарської оцінки земель.

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

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

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

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

$$ДД = ДПІ + ДПІІ \quad (5)$$

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

$$ДП_I = Z_{вих} / OZ_{\phi} - OZ_{вих} / \quad (5.1)$$

Диференціальний доход II утворюється за рахунок дії суб'єктивних факторів і в основному за рахунок ефективності капітальних вкладень на землях різної якості, тобто за рахунок інтенсифікації виробництва і визначається за формулою:

$$ДП_{II} = Z_{\phi} - Z_{вих} / OZ_{\phi} - OZ_{вих} / \quad (5.2)$$

Проведення меліоративних робіт, культуртехнічних заходів, робіт по захисту ґрунтів від ерозії і ін. сприяє збільшенню доходу з одних і тих

же площ. На сучасному етапі і в перспективі цей шлях використання земель є найбільш доцільним.

Залежно від того, за рахунок чого утворюється чистий дохід у сільськогосподарських підприємствах, держава встановлює певний порядок вилучення диференціальної земельної ренти, з метою створення однакових умов або, як кажуть, вирівнювання економічних умов господарювання. В період соціалізму вирівнювання економічних умов господарювання проходило через доведення державного замовлення на сільськогосподарську продукцію.

Важливе значення мають дані економічної оцінки земель не тільки у вирівнюванні економічних умов господарювання шляхом регулювання рентних відносин між сільськогосподарськими товаровиробниками і державою. На сучасному етапі дані економічної оцінки земель, особливо у грошовому виразі, повинні бути підставою для науково обґрунтованого регулювання рентних відносин між державою і несільськогосподарськими підприємствами та організаціями, яким надана земля у користування.

Економічна оцінка земель повинна знайти відповідне місце у складі кадастру природних ресурсів країни, який дасть їх порівняльну оцінку для вирішення різних народногосподарських задач.

5.3. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання

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

В результаті розподілу земельних ресурсів між галузями народного господарства створюються умови, сприятливі для одних галузей і несприятливі – для інших. Якщо при відведенні земель землекористувачі несільськогосподарського профілю отримують високопродуктивні землі, то сільське господарство терпить збитки. Тому прогнозовані зміни у складі земель повинні супроводжуватися мінімальними втратами народного господарства. Важливою вимогою регулювання відносин між заінтересованою у відведенні земель і “страждаючою” сторонами є компенсація втрат, які наносяться сільськогосподарському виробництву

і, які згідно з діючим земельним законодавством відшкодовуються у розмірі вартості рівновеликої площі земель з врахуванням проведення на новоосвоюваних землях заходів по їх окультуренню і підвищенню родючості ґрунтів. Однак на практиці не цілком просто їх розрізнити.

У даний час діє певний порядок відводу земель для державних і громадських потреб, відшкодування збитків власникам землі та втрат сільськогосподарського виробництва при відводі земель, згідно якого посилені міри економічного захисту цінних земельних угідь. Позитивним при цьому є детальне врахування якості земель за матеріалами їх оцінки.

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

$$Г = \frac{Б}{Б_{об}} \cdot H_o \cdot P, \quad (5.3)$$

де $Г$ \Rightarrow грошова оцінка земель, які відводяться для несільськогосподарських потреб, грн;

$Б$ \Rightarrow бал загальної оцінки земельної ділянки, яка відводиться для вказаних потреб;

$Б_{об}$ \Rightarrow середній бал загальної оцінки земель в області;

H_o \Rightarrow грошова оцінка гектара земель в області, грн;

P \Rightarrow площа відведених земель, га.

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

Надаючи для несільськогосподарських потреб цінні земельні угіддя, суспільство несе втрати, так як ці землі практично втрачають можливість давати сільськогосподарську продукцію. Але оскільки вибуття цих земель із обороту зв'язано з тривалим періодом, то і розмір компенсаційних затрат, і їх вилучення не повинні бути одноразовими. У сучасних розрахунках визначають величину компенсаційних виплат, виходячи із вартості освоєння малопродуктивних земель на даному етапі. Однак через декілька десятків років на освоєння малопродуктивних земель

необхідно буде значно більше коштів, так як у майбутньому будуть залишатися все менш продуктивні землі. У зв'язку з цим більш правильно щорічно або періодично вилучати компенсаційні виплати за відведення цінних земель у вигляді рентних платежів від величини грошової оцінки земель, тобто плати за землю. Одноразова виплата компенсаційних коштів за надання земель для несільськогосподарських потреб не вигідна і для самих зацікавлених у відведенні земель підприємств. Це обумовлено тим, що такі виплати переважно представляють собою крупні суми грошей, перерахування яких на освоєння малопродуктивних земель до використання відведених земель за призначенням ставить у складні умови виробничо-фінансову діяльність зацікавлених підприємств, організацій і закладів.

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

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

$$K_{np} = \frac{B_{oc}}{B_B}, \quad (5.4)$$

де K_{np} \Rightarrow коефіцієнт порівняльної продуктивності земель;

B_{oc} \Rightarrow середньозважений бал загальної економічної оцінки освоюваних земель;

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

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

5.4. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів

Економічна оцінка землі має досить важливе значення також у зв'язку з створенням кадастру всіх природних ресурсів. Підраховано, що сумарна цінність природних ресурсів /земельних, лісових, водних,

надр/ у народногосподарському балансі перевищує оцінку національного багатства нашої країни без врахування природних ресурсів. У зв'язку з цим особливо актуальною є проблема ведення кадастру природних ресурсів.

★ *Взагалі під словом “ресурси” маються на увазі засоби, цінності, запаси, які у разі потреби можна використати. Природні ресурси представляють собою елементи природи, які використовуються як джерело засобів існування людей. Розрізняють земельні, лісові, водні, мінеральні ресурси, тваринний світ / корисна дика фауна/.*

★ *Земля, як природний ресурс, – це найважливіша частина оточуючого природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами і є головним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення всіх галузей народного господарства.*

З точки зору даного визначення земля має цінність у будь-якій галузі народного господарства і виступає, як ресурс.

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

Земельні ресурси є частиною природно-ресурсного потенціалу, який охоплює всі елементи природи. Разом із виробничими фондами і трудовими ресурсами земельні ресурси складають виробничий потенціал, який є економічною основою і найважливішим фактором розвитку продуктивних сил і їх територіальної організації.

Земельні ресурси займають одне з найважливіших місць у складі інших природних і виробничих ресурсів. Так, за даними академіка Федоренка М.П. в 70-х роках цього століття сумарна народно-господарська цінність лісових ресурсів колишнього СРСР складала 840 млрд. крб.; сільськогосподарських угідь – 540 млрд.крб; корисних копалин – 460 млрд.крб; водних ресурсів – поверхневий сток і підземні води – 250 млрд. крб.

Як видно із вищенаведених даних найбільшу цінність складають лісові ресурси. Однак, певну долю у даній оцінці займають земельні ресурси, так як лісові ресурси включають сумарну цінність землі, деревини і

цілий ряд корисностей лісу, який дає побічну продукцію, забезпечує ґрунтозахисну, водорегулюючу, вітрозахисну і рекреаційну функції. По-друге, не зовсім повна оцінка в даному випадку дається земельним ресурсам лише за цінністю сільськогосподарських угідь. Зрозуміло, що у складі земельних ресурсів є інші угіддя, які займають немалу питому вагу, мають відповідне народногосподарське значення і їх цінність необхідно включати до складу земельних ресурсів.

Для створення і розвитку системи кадастрів природних ресурсів України є відповідне правове забезпечення. Законом “Про основи містобудування” /1992р./ /стаття 23/ введено містобудівний кадастр населених пунктів, Лісовим кодексом України /1994р./ введено державний лісовий кадастр, статтею Водного кодексу /1995р./ введено державний водний кадастр та діє Кодекс України “Про надра” /1994 р., яким передбачено ведення кадастру надр.

Оскільки серед природних ресурсів найбільшу питому вагу складають земельні і лісові ресурси, які займають біля 90% всієї території країни, то перш за все необхідно розглядати проблемні питання земельного і лісового кадастрів, а відтак і кадастрів інших природних ресурсів.

Нагромаджений практичний досвід ведення земельного кадастру в нашій країні і за рубежом у певній мірі дає можливість порівнювати кількісні, якісні і оціночні показники земельних ресурсів. Однак їх порівняння у натуральних /гектарах/ і відносних /балах/ величинах з показниками інших природних ресурсів неправомірним через неспівставимість вихідних даних. Таке порівняння даних про різні природні ресурси у практичній діяльності потребує проведення економічної оцінки всіх природних ресурсів з метою визначення перспективного використання природних ресурсів.

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

- 1) Найбільш складним питанням є визначення базисних /вихідних/ показників урожайності сільськогосподарських культур і затрат на їх виробництво в розрізі оцінюваних агрогруп земель. У зв’язку з цим, другим проблемним питанням є організація ведення земельного кадастру безпосередньо на території сільських Рад.
- 2) При веденні лісового кадастру важливим проблемним питанням є вибір предмету оцінки, у зв’язку з чим виділяють три підходи до цієї

проблеми, а саме: приймати предметом оцінки запаси деревини, лісові землі та лісоземельні угіддя.

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

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

Проблема ця нова, складна і потребує теоретичного обґрунтування вибору критерію і показників економічної оцінки природних ресурсів. Складність полягає у тому, що для всіх природних ресурсів необхідно вибрати /визначити/ єдиний, узагальнюючий критерій і показники економічної оцінки природних ресурсів. Трудність пов'язана з тим, що різні природні ресурси мають різне цільове призначення і господарське використання. Так, наприклад, земельні ресурси виступають як засіб і як головний засіб виробництва, лісові ресурси і надра виступають як сировинні ресурси, водні ресурси - як джерело водопостачання території, риборозведення та електроенергії. Тому для всіх природних ресурсів вибрати єдиний інтегральний критерій і показник оцінки важко.

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

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

концепція базується на диференціальній ренті від використання різних природних ресурсів.

При оцінці окремих природних ресурсів є смисл виділяти декілька показників оцінки для розширення рамок застосування цих даних при вирішенні багатьох відомчих задач. Наприклад, у сільському господарстві за даними земельного кадастру з вартості валової продукції визначається продуктивність земель, з окупності затрат – ефективність використання земель, а з диференціального доходу – доходність земель. Однак у міжгалузевому аспекті порівняльна оцінка природних ресурсів повинна визначатися за одним показником – вартості валової продукції з одиниці площі. Всі решта показників, в основі яких лежать затрати / окупність затрат, диференціальний доход/, не можуть у повній мірі виступати співставниками цінності всіх природних ресурсів, так як затрати на одиницю продукції у різних галузях залежать від рівня технічного прогресу і можуть часто змінюватись. Задоволення потреб суспільства передбачає необхідність збільшення виробництва різної продукції, не дивлячись інколи на великі затрати. У зв'язку з цим всі державні заходи щодо розвитку суспільного виробництва повинні базуватись на всесторонньому врахуванні економічної цінності кожного природного ресурсу. При цьому економічна оцінка природних ресурсів повинна дати відповідь на питання – який ефект від експлуатації того чи іншого природного ресурсу. Чим вищий ефект, тим повніше задовольняються зростаючі матеріальні і духовні потреби людей і навпаки. Критерієм економічної оцінки природних ресурсів повинна виступати така економічна категорія, яка дозволяє співставити ефективність використання всіх природних ресурсів. Найбільш повно цю функцію виконує величина росту продуктивності праці у суспільному виробництві, яка лежить в основі розширеного відтворення і створення матеріально-технічної бази суспільства.

★ *Продуктивність праці* – рівень результативності суспільної праці, яка визначається кількістю часу, який затрачається на одиницю продукції або на виконання конкретної роботи.

Звідси видно, що якість природних ресурсів може бути визначена і співставлена за величиною продукції, одержаної з одиниці площі.

Найбільш розробленим є земельний кадастр, оцінка земель у складі якого базується на системі таких показників, як урожайність культур,

вартість валової продукції, окупність затрат і диференціальний дохід. Дані земельного кадастру дають детальну характеристику земельних ресурсів з усіх його складових частин по сільськогосподарських угіддях /ріллі, багаторічних насадженнях, сінокосах, пасовищах/, які знаходять широке застосування у практиці організації найбільш раціонального і ефективного використання земель.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Дати визначення економічної оцінки земель.
2. В чому полягає відмінність економічної оцінки земель від бонітування?
3. Зазначити види економічної оцінки землі.
4. Що являє собою часткова економічна оцінка землі?
5. Що являє собою загальна економічна оцінка землі?
6. В чому полягає об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель?
7. Зазначити основні фактори, які впливають на оцінку землі.
8. Розкрити суть визначення диференціального доходу одержуваного з гектара оцінюваних земель.
9. Як використовуються дані економічної оцінки землі в організації її міжгалузевого використання.
10. Розкрити місце економічної оцінки землі у складі кадастру природних ресурсів.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Водний кодекс України. Земельні відносини в Україні / Законодавчі акти та нормативні документи. – К., 1998. – 96с.
2. Кодекс України “Про надра. Земельні відносини в Україні” / Законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – 107с.
3. Лісовий кодекс України. Земельні відносини в Україні / Законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – 83с.
4. Методика разработки земельного кадастра в Украинской ССР. – К., 1974. – 43с.
5. Про основи містобудування. Закон України. / Земельні відносини в Україні. Законодавчі і нормативні акти, нормативні документи. – К., 1998. – 220с.
6. Струмилин С.Г. Избранные сочинения. Том III., 1964. – 328с.



ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

6.1. Розвиток науково-методичних положень економічної оцінки земель.

Питання про економічну оцінку земель набуло актуальності на початку 60-х років у зв'язку із потребами вдосконалення планування сільськогосподарського виробництва. Далі поглиблення методичних положень економічної оцінки земель було обумовлене також потребами економічного захисту цінних земельних угідь у зв'язку із зростаючими потребами відводу земель для державних і громадських потреб. У пошуку вирішення проблеми економічної оцінки земель активну участь прийняли спеціальні науково-дослідні заклади, вчені навчальних закладів, проектні організації по землевпорядкуванню і окремі автори.

На першому етапі створення земельного кадастру ця робота проводилася у напрямку розробки теоретичних основ державного земельного кадастру і, зокрема, методичних положень економічної оцінки земель. Велика заслуга у цьому належить колективу колишнього Всесоюзного науково-дослідного інституту економіки сільського господарства (ВНДІЕСГ), який під керівництвом доктора економічних наук Черьомушкіна С.Д. виконав у нашій країні фундаментальні дослідження з питань економічної оцінки земель. Критеріями економічної оцінки земель приймалися валовий продукт і чистий дохід, як різниця між величиною валової продукції і прямими витратами виробництва. Оцінка землі за валовим продуктом, як відмічає С.Д. Черьомушкін, дозволяє встановити цінність землі як засобу виробництва з точки зору виходу валової продукції на одиницю площі. Цей показник необхідний для диференційованого підходу до планування обсягу виробництва на 100 га земельної площі, раціонального використання сільськогосподарських угідь тощо. Оцінка землі по чистому доходу, вважав автор, дає

можливість виразити відносну цінність землі з точки зору доходності (рентабельності), отриманої з одиниці площі, і може бути використана при диференційованому оподаткуванні, виявлені ренти тощо. При оцінці земель по чистому доходу рекомендовано враховувати місцезположення ділянок відносно крупних міст, промислових центрів та шляхів сполучення.

Значний внесок у розробку теорії і методики економічної оцінки землі внесли П.М.Першин, С.Г.Струмилін, М.Л. Бронштейн, І.І.Лукінов, П.П.Маракулін, П.Ф.Веденічев, І.В.Дегтярьов, І.Р.Михасюк, Б.З.Харченко, М.П.Додонов, І.А.Розумний і ін. У роботах цих та інших авторів пропонувалося проводити оцінку земель за різними показниками, однак у всіх випадках висувались валовий продукт і затрати. Дещо відмінну методику економічної оцінки землі висунув Г.С.Ніколенко (Казахський НДІЕОСГ), згідно якої оцінка повинна проводитися за показниками співрозмірної урожайності і собівартості одиниці продукції кожної культури. Були пропозиції про проведення економічної оцінки земель за абсолютною урожайністю різних культур у перерахунку на кормові одиниці.

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

За методикою Всесоюзного науково-дослідного інституту економіки сільського господарства, як найбільш визнаний, проводилися роботи по економічній оцінці земель у різних зонах країни, в процесі яких вносилися певні доповнення у дану методику. Такі роботи проводилися у широкому масштабі в різних зонах РРФСР, в Україні, Молдові, республіках Середньої Азії, Прибалтійських республіках і інших районах.

Великий матеріал по розробці економічної оцінки земель був нагромаджений в Україні. Як зазначалося, у 1968 – 1970рр. були проведені дослідні земельнооціночні роботи у шести областях республіки, які передбачали проведення бонітування ґрунтів за методикою Ґрунтового інституту імені В.В.Докучаєва і Українського науково-дослідного інституту ґрунтознавства і агрохімії імені О.Н.Соколовського, а економічної оцінки земель – в основному за методикою ВНДІЕСГ. При цьому було враховано пропозицію інституту економіки Академії наук України про оцінку земель за окупністю затрат, а також деякі пропозиції Українського науково-дослідного інституту економіки і організації

сільського господарства ім. О.Г.Шліхтера. Проведена робота дозволила розробити єдину методикау земельного кадастру в республіці, яка була схвалена колегією Міністерства сільського господарства України та Президії Південного відділення ВАСГНІЛ 23 березня 1974р. [3].

Впродовж 1974 – 1975рр. у всіх областях України були проведені виробничі роботи з економічної оцінки земель, результати яких були застосовані для планування сільськогосподарського виробництва.

Велику роботу по узагальненню різних методик і практичного досвіду проведення економічної оцінки земель провів Державний науково-дослідний інститут земельних ресурсів, в результаті чого 6 грудня 1976р. Міністерство сільського господарства СРСР схвалило “Загальносоюзну методикау оцінки земель (тимчасову)” [4]. Виконання земельнооціночних робіт передбачало проведення загальної економічної оцінки земель і часткових економічних оцінок з врахуванням ефективності вирощування основних сільськогосподарських культур. За даною методикою загальна економічна оцінка земель проводиться за вартістю валової продукції, окупністю затрат і диференціальним доходом, а часткові оцінки – за урожайністю культур, окупністю затрат і диференціальним доходом.

З прийняттям постанови Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977р. “О порядке ведения государственного земельного кадастра” почався період організації ведення постійно діючої системи державного земельного кадастру, відомості якого завершуються економічною оцінкою земель. Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженим вищеназваною постановою, передбачено, що поруч із річними даними про наявність сільськогосподарських угідь, розподілом їх по видах і землевласниках, один раз у п’ять років відповідні державні землевпорядні органи складають такі звіти з доповненням їх відомостями про якісний стан земель і їх оцінку. У зв’язку з цим на проектні організації по землевпорядкуванню покладаються функції з проведення зйомочних і дослідних робіт в обсягах, які забезпечують систематичне уточнення і оновлення даних, що включаються у державний земельний кадастр, в тому числі і дані економічної оцінки земель.

З 1978р. роботи з економічної оцінки землі проводяться в масштабі всієї республіки. Перший тур земельнооціночних робіт на всій території країни виконаний у 1980р., повторні роботи з оцінки земель проводяться через кожні п’ять років, в результаті яких оновлюються натуральні і

вартісні показники продуктивної здатності земель по кожній області, адміністративному району, господарству при досягнутих рівнях інтенсивності землеробства.

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

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

З положень Земельного кодексу України, які відтворено у статті 1 Закону України “Про оцінку земель” випливає, що об'єктом економічної оцінки земель, як і земельного кадастру в цілому, є всі землі країни, віднесені до різних категорій земель і представлені різними земельними угіддями.

Функціонування землі у всіх галузях народного господарства обумовлює необхідність ведення відповідної системи земельного кадастру, в тому числі і економічної оцінки земель.

Економічна оцінка землі, як наукова дисципліна, охоплює певне коло знань про порівняльну цінність її з точки зору продуктивності, ефективності використання і доходності. Ці знання базуються на порівняльній цінності найбільш важливої властивості землі – родючості ґрунтів. Розглядаючи бонітування ґрунтів, встановлено, що предметом його вивчення є родючість. При цьому предметом оцінки виступає природна родючість, у той час як при економічній оцінці – економічна родючість, тобто родючість як економічна категорія. Якщо при бонітуванні ґрунтів оцінці підлягають природні властивості землі як природного тіла, то предметом економічної оцінки земель, крім того, виступають і суспільно-економічні умови (затрати на виробництво продукції, місцеположення господарства).

Часто ґрунти і земля розглядаються в одних випадках як різні, а в інших – як однакові поняття.

З точки зору родючості земля і ґрунт – поняття ідентичні. Різниця лише в тому, що земля більш загальне поняття, ніж поняття ґрунт, яке пов'язується з конкретною уявою про землю.

Земля може бути і чорноземною, і дерново-підзолистою і каштановою тощо. Що стосується ґрунту, то кожний з них єдиний у своєму роді. У зв'язку з тим чорнозем типовий, наприклад, є і ґрунт і земля, але він відрізняється відповідними ознаками від іншого ґрунту, що також є

землею. При розгляді бонітування ґрунтів підкреслюється, що предметом їх оцінки є природна родючість ґрунтів, а при економічній оцінці – ефективна або економічна родючість.

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

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

При земельному кадастрі ґрунт, як носій родючості і предмет оцінки розглядається як єдине поняття тому, що спочатку при бонітуванні ґрунтів проводиться оцінка природної родючості, а потім при економічній оцінці визначається економічна родючість, яка враховує об’єктивні економічні фактори (рівень ведення господарства, структуру посівних площ, спеціалізацію господарств тощо). Інакше не було б послідовності, наступності земельнооціночних даних. Тому при бонітуванні ґрунтів і економічній оцінці земель вибирають єдиний вид земельнооціночної, або як її часто називають, таксономічної одиниці. В практиці земельно-оціночних робіт земельнооціночною одиницею приймаються ґрунтові відміни, агровиробничі групи ґрунтів, оціночні групи земель. Основними оціночними одиницями є групи ґрунтів, виділені згідно загальнодержавного групування ґрунтів для характеристики і обліку якості земель. При забезпеченні необхідною інформацією у різних обсягах земельнооціночними одиницями можуть бути прийняті більш дрібні таксономічні одиниці – ґрунтові відміни або більш крупні – оціночні групи земель.

Використання землі виражається не тільки рівнем виробництва, але і характером використання окремих ділянок, що знаходить своє відображення у складі сільськогосподарських угідь. Особливості господарського використання окремих земельних угідь обумовлюють деякі особливості їх оцінки.

При економічній оцінці земель, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями, враховуються вимоги окремих видів і порід насаджень до рельєфу, клімату, умов залягання ґрунтів, на яких розміщуються

плодові насадження, до умов проростання. Тому агровиробнича група ґрунтів, як земельнооціночна одиниця економічної оцінки земель, зайнятих багаторічними насадженнями, характеризується однорідністю генетичного типу ґрунту, придатного для однієї породи, сорту, віку і строків дозрівання багаторічних насаджень. Багаторічні насадження оцінюються у плодоносячому віці по виходу продукції з врахуванням її якості і виробничих затрат.

Природні кормові угіддя (сінокоси і пасовища) оцінюються у вигляді загальної оцінки земель за продуктивністю, окупністю затрат і диференціальним доходом. Продуктивність виражається у кормових одиницях за показниками вартості валової продукції. При оцінці природних кормових угідь земельнооціночною одиницею прийнята агровиробнича група ґрунтів, яка характеризується однорідністю ґрунтового покриву, рельєфу, умов зволоження і особливостями рослинного покриву.

Об'єктивність економічної оцінки земель залежить від суті прийнятого для неї критерію. З одного боку, критерій – мірило для визначення, оцінки предмету, явища. Критерій визначення економічної оцінки земель, як одиниці їх виміру, встановлено пунктом 3 статті 200 Земельного кодексу України, згідно якої економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі. З іншого боку, критерій економічної оцінки земель – це ознака істинності наших знань про предмет оцінки землі за певними показниками.

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

Економічна оцінка землі повинна враховувати затрати при порівнянні величини виробництва продукції, одержаної з різних за економічною родючістю земель. Враховуючи, що для одержання сільськогосподарської продукції повинні використовуватися всі землі (кращі, середні і гірші), то гектар землі повинен розглядатися не тільки за якістю природної родючості, а в комплексі з виробничими умовами, тобто затратами виробництва (наявність трудових ресурсів, капіталовкладення, техніка, добрива, технологія вирощування культур тощо). Виходячи з цього, на кожному етапі суспільного розвитку складається певна величина суспільно необхідних (допустимих) затрат на виробництво тієї чи іншої продукції сільського господарства. Різниця

індивідуальних і суспільно необхідних затрат на виробництво однакової величини сільськогосподарської продукції на відповідних землях дає економію затрат, яка виступає мірилом цінності земель.

Розглянемо приклад. Для виконання державного замовлення на виробництво пшениці використовуються три земельні масиви (табл. 6.1). За даними таблиці 6.1 з точки зору бонітування природної родючості ґрунтів найбільш цінними є землі першого масиву. Однак, щоб визначити за цими даними економічну родючість, яка є предметом економічної оцінки земель, необхідно співставити здатність виробляти одержаний урожай з рівнем затрат. Як видно із наведених даних:

Таблиця 6.1

Характеристика земельних масивів

Земельний масив	Площа, га	Культура	Урожайність, ц/га	Затрати на 1 га, крб.	Урожайність На 1 крб., ц
I	100	пшениця	40	50	0,80
II	100	пшениця	35	35	1,00
III	100	пшениця	30	40	0,75

У розрахунку на одиницю затрат найбільший вихід урожаю пшениці забезпечують землі другого масиву. Ці землі забезпечують найбільшу продуктивність праці, яка є мірилом цінності землі.

Крім затрат, зв'язаних з умовами виробництва безпосередньо на землі, споживча вартість продукції залежить і від місця знаходження земель, господарств відносно виробничих зв'язків. Тому ці затрати повинні також враховуватись при визначенні економічної оцінки земель.

Таким чином, загальним критерієм оцінки земель є продуктивність, сукупність затрат живої і уречовленої праці при співставимих рівнях інтенсивності землеробства.

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

6.3. Показники економічної оцінки земель

Різноманітність аспектів і завдань практичного застосування даних економічної оцінки земель обумовлює необхідність розробки системи показників їх оцінки. Виходячи із завдань загальної і часткових

економічних оцінок, які характеризують споживну вартість (цінність) землі, в процесі розвитку науково-методичних положень цієї складової частини земельного кадастру обґрунтовувалися різні показники економічної оцінки земель, а саме: урожайність в центнерах з гектара, грошові затрати на гектар, собівартість центнера продукції, затрати живої праці у людино-годинах на центнер продукції, валова продукція на одного працівника у грошовому виразі, співвідношення валової продукції і затрат тощо.

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

- ➔ урожайність культур або вартість валової продукції;
- ➔ окупність затрат
- ➔ диференціальний дохід.

Такий підхід повністю узгоджується з положеннями Земельного Кодексу України, Закону України “Про оцінку земель”, якими встановлено, що економічна оцінка землі має здійснюватися за показниками, які характеризують:

- ➔ продуктивність земель;
- ➔ ефективність використання земель;
- ➔ доходність з одиниці площі.

Правильний вибір показників економічної оцінки земель має важливе значення, так як вони повинні бути об'єктивними і мати відповідне практичне застосування. Тільки у цьому випадку результати оцінки земель знайдуть широке застосування у виробничих умовах. Розрахунок показників проводиться окремо по немеліорованих, зрошуваних і осушених землях.

Різні аспекти економічної оцінки землі, виходячи з конкретних завдань і призначення, мають різні показники. Часткова оцінка земель по ефективності вирощування окремих сільськогосподарських культур проводиться за урожайністю відповідних культур, окупністю затрат на їх вирощування і диференціальним доходом. Загальна економічна оцінка землі проводиться за вартістю валової продукції, окупністю затрат і диференціальним доходом.

Вихідним показником економічної оцінки земель виступає урожайність культур. За даними урожайності культур встановлюються відповідні числові співвідношення і забезпечується порівняльна оцінка якості земель. Склад сільськогосподарських культур, відібраних для економічної оцінки земель, повинен бути характерним для території земельно-оціночного району. До обов'язкового переліку включаються сільськогосподарські культури, які мають важливе виробниче і товарне значення і, в першу чергу, це основні зернові культури, цукрові буряки, картопля, льон, соняшник. Урожайність культур, як показник оцінки земель, має велике практичне значення при вирішенні багатьох питань сільськогосподарського виробництва. Однак вона відображає якість землі тільки при рівновеликих затратах на її одержання.

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

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

$$\text{ВП} = \text{Р} \cdot \text{У} \cdot \text{Ц} , \quad (6.1)$$

де Р ➔ посівна площа культури, га;

У ➔ урожайність культури, ц/га;

Ц ➔ ціна продукції, грн./ц.

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

При економічній оцінці земель вихід валової продукції на землях різної якості необхідно ув'язувати із затратами виробництва. Слід мати на увазі, що тільки кількість продукції, віднесена до рівновеликих

виробничих витрат або величина рівновеликих затрат на виробництво одиниці продукції, виражає якість земель. Відмінності у якості земель визначаються ефективністю рівновеликих затрат, вкладених в землю неоднакової якості.

Валовий продукт при досягнутому рівні інтенсивності землеробства і сумарні затрати на його одержання відображають рівень виробництва і абсолютну родючість земель. Величина продукції, виробленої на різних за якістю землях при рівновеликих затратах, є результатом відмінностей у продуктивності землеробської праці і відображає відмінності у якості земель.

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

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

Оскільки головним видом рослинницької продукції є зерно, то і граничний суспільно необхідний рівень затрат встановлювався відносно гірших умов виробництва зернових культур. Вартісна співрозмірність цін за видами продукції забезпечується тим, що вони встановлюються як відношення їх середньої собівартості до середньої собівартості зерна по країні в цілому.

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

- ➔ собівартість (С) центнера зерна в гірших природно-економічних умовах виробництва, де вона в середньому була прийнята 18,5 грн./ц і
- ➔ безрентного додаткового продукту, який складає 35% по відношенню до собівартості продукції. Отже, кадастрова ціна (C_K) одного центнера зерна в середньому (без рису) складала:

$$\Pi_k = C + C \times 0,35 = 18,5 + 18,5 \times 0,35 = 25,0 \text{ грн./ц} \quad (6.2)$$

Якщо прийняти середню собівартість зерна за одиницю, то, наприклад, при собівартості одного центнера цукрових буряків, яка в середньому по країні складає 0,37 одиниці і кадастровій ціні на зерно 25,0 крб./ц, кадастрова ціна на цукрові буряки (фабричні) становить $(0,37 \times 25) = 9,25$ грн./ц

Аналогічним чином були розраховані кадастрові ціни і на інші види рослинницької продукції.

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

Розрахунки вартості валової продукції ведуться виходячи із фактичної структури посівів культур або так званого, структурного гектару. Для цього необхідно мати площі посівів кожної культури і раніше визначену урожайність в розрізі агрогруп земель.

Для контролю розрахунків вартості валової продукції з одиниці площі по агрогрупах земель необхідно співставити їх з середньою вартістю валової продукції з одного гектара в земельнооціночному районі.

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

Окупність затрат, як показник економічної оцінки є відносним вираженням рівня родючості земель при рівних економічних умовах господарювання. Тому при оцінці земель необхідно порівняти показники окупності затрат на різноякісних землях при співставимому рівні інтенсивності землеробства. Окупність затрат визначається співвідношенням показників продуктивності і затрат на конкретних землях. Звідси окупність затрат (ОЗ) дорівнює:

$$ОЗ = \frac{ВП}{З}, \quad (6.3)$$

де З \rightarrow затрати на виробництво валової продукції на оцінюваних землях, грн.

При проведенні загальної економічної оцінки земель затрати на виробництво валової продукції на i -тій агрогрупі земель розраховуються за формулою:

$$Z_i = 3j1Bj1 + 3j2Bj2 + \dots + 3jnBjn, \quad (6.4)$$

де $3j1, 2, \dots, n \Rightarrow$ середні по земельно оціночному району затрати на вирощування j -тої культури, грн.;

$Bj1, 2, \dots, n \Rightarrow$ питома вага посівів j -тої культури.

Показники окупності затрат при певних рівнях інтенсивності землеробства визначають нормативи рентабельності виробництва. Оцінка земель за окупністю затрат використовується при обґрунтуванні розміщення посівів сільськогосподарських культур, вдосконаленні цін на сільськогосподарську продукцію, прогнозуванні урожайності і валових зборів продукції землеробства при відповідних рівнях рентабельності виробництва. У зв'язку з цим для вирішення землевпорядних задач необхідні дані економічної оцінки земель за ефективністю вирощування всіх сільськогосподарських культур, районованих у окремих природно-економічних зонах.

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

Диференціальний дохід представляє собою додаткову частину чистого доходу, створюваного більш продуктивною працею на землях кращої якості по відношенню до гірших умов виробництва. Диференціальний дохід є кількісною характеристикою відносної родючості земель, яка виражається величиною економії суспільних затрат на оцінюваних землях порівняно з менш родючими землями. Розрахунок диференціального доходу (ДД) проводиться за формулою:

$$ДД = ВП - 1,35 \cdot 3, \quad (6.5)$$

де ВП \Rightarrow вартість валової продукції, грн/га;

3 \Rightarrow затрати, грн/га.

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

d=ДД : ВП

(6.6)

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

Величина диференціального доходу виступає основою для вирівнювання економічних умов господарювання і вдосконалення госпрозрахункових відносин сільськогосподарських підприємств з державою. Економія суспільних затрат у вигляді диференціального доходу розглядається як загальний критерій оптимальності у планових розрахунках по використанню земель.

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

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

Таким чином, вихідними даними для економічної оцінки земель є кількість продукції з гектара оцінюваних земель і затрати на її виробництво. На їх основі розраховуються всі показники економічної оцінки земель: *вартість валової продукції, окупність затрат, диференціальний дохід*. При економічній оцінці земель необхідно встановити продуктивність затрат живої і уречевленої праці при співставимих рівнях

інтенсивності землеробства. Різниця між вартісною величиною землеробської продукції і затратами на її виробництво дає абсолютний показник маси додаткового продукту і є матеріальною основою диференціального доходу, а співвідношення між вартістю продукції і затратами – відносний показник окупності затрат.

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

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. В чому полягає необхідність проведення економічної оцінки землі?
2. В яких роках були проведені основні виробничі роботи з економічної оцінки земель?
3. Коли було схвалено Загальносоюзну методику оцінки земель?
4. Які показники покладено в основу проведення загальної економічної оцінки земель?
5. Які показники покладено в основу проведення часткової економічної оцінки земель?
6. Що виступає об'єктом при економічній оцінці землі?
7. Що є предметом економічної оцінки землі?
8. В яких одиницях визначаються показники економічної оцінки земель?
9. Охарактеризувати основні критерії економічної оцінки земель та методи їх визначення.
10. Охарактеризувати застосування кадастрових цін при визначенні диференціального доходу.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Лукинов И.И. *Воспроизводство и цены.* – М.: Экономика, 1978. – 77с.
2. Магазинычиков Т.П. *Земельный кадастр.* – Львів. Світ. 1991. – 425 с.
3. Маракулин П.П. *Эффективность использования земли.* – К.: Урожай, 1978. – 80с.
4. *Методика разработки земельного кадастра в Украинской ССР.*– К., 1974.
5. Михасюк И.Р. *Экономическая оценка земли и регулирование рентных доходов колхозов.* – М.: Экономика, 1970. – 125с.
6. Михасюк І.Р. *Земельний кадастр і диференціальна рента.* – Львів: Вид-во Львівс. у-ту, 1971.– 167с.
7. *Общесоюзная методика оценки земель.* – М., 1976.
8. Харченко Б.З. *Оценка земли в экономическом анализе сельскохозяйственного производства // Актуальные проблемы рационального использования и охраны земельных ресурсов ССР.* – М., 1978. – с. 72-83.
9. Черемушкин С.Д. *Теория и практика экономической оценки земли.*– М., 1963. – 280с.

МЕТОДИЧНІ ПОЛО- ЖЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

7.1. Підготовчі роботи

Земельнооціночний процес, як сукупність взаємозв'язаних і послідовних дій по встановленню показників порівняльної оцінки земель, включає такі стадії: підготовчі роботи, земельнооціночні роботи, оформлення і видача матеріалів оцінки земель [7]. Кожна із цих стадій складається з елементів, конкретних дій по виконанню земельно-оціночних робіт.

Під час підготовчих робіт проводиться збір необхідних вихідних даних для проведення земельнооціночних робіт. При цьому зміст робіт залежить від того, в який період проводиться економічна оцінка земель. Якщо між бонітуванням ґрунтів і економічною оцінкою земель утворився певний розрив (2-3 роки), то може виникнути необхідність в уточненні матеріалів бонітування ґрунтів, ґрунтових та інших спеціальних обстежень, групування ґрунтів.

На стадії підготовчих робіт необхідно провести аналіз даних раніше проведеної економічної оцінки земель, виявити недоліки достовірності її даних, вивчити думку спеціалістів сільського господарства про якість раніше виконаних робіт з оцінки земель.

У цей час необхідно також підготувати бланки земельнооціночних формулярів для збору вихідної інформації з оцінки земель. Крім того, необхідно зібрати ряд інших даних, а саме: про структуру посівів культур за агрогрупами ґрунтів у господарствах земельнооціночного району; про вартість одного кубометра поливної води і затрат на утримання міжгосподарської осушувальної мережі у розрахунку на один гектар сільськогосподарських угідь тощо.

Структура посівів культур береться з матеріалів вдосконалення сіво-з мін, робочих проектів організації вирощування сільськогосподарських

культур, проектів землеустрою, у яких є схеми попередників культур або рекомендованого розміщення культур в полях сівозмін. При цьому окремо на картографічному матеріалі необхідно заздалегідь визначити кількість і межі оцінюваних агрогруп ґрунтів з таким розрахунком, щоб їх число не перевищувало п'яти. Існуючими методичними і технічними вказівками передбачено, що при оцінюванні агрогрупи ґрунтів об'єднуються агровиробничі групи ґрунтів оціночного району за ознакою фактичного використання їх у польових, овочевих, кормових, ґрунтозахисних, луговопасовищних і інших сівозмінах, в залежності від генезису і комплексу таких природних властивостей, як еродованість, гранулометричний склад, ґрунтове зволоження, кислотність, засолення, скелетність.

Для збору вихідних даних із загальної сукупності господарств, які входять до складу земельнооціночного району, виділяються господарства (не менше 20), у яких структура посівних площ близька до середньорайонної. Якщо у земельнооціночному районі є господарства з рівномірним розподілом площ об'єднаних агрогруп, то їх кількість може бути меншою. Дані про посівні площі збираються за 5-7 років. У тих випадках, коли структура посівних площ приймається за один рік, число господарств у виборці необхідно збільшити до 30-40.

Визначення площ посівів культур в розрізі об'єднаних груп ґрунтів проводиться у такому порядку. Прозора калька або плівка з нанесеними межами об'єднаних груп ґрунтів суміщається з кресленням попередників або з планом рекомендованого розміщення культур в полях сівозмін. По кальці або плівці визначаються площі посівів всіх культур за кожен рік з ув'язкою до звітної величини посівних площ по культурах і в цілому в господарстві, приведених у земельнооціночному формулярі.

В процесі підготовчих робіт необхідно уточнити матеріали земельнооціночного районування території, одержані на початковому етапі земельнооціночних робіт, так як після проведення бонітування ґрунтів можуть пройти зміни в спеціалізації господарств, які входять до складу земельнооціночного району, що може порушити його однорідність. Однорідною вважається спеціалізація у тих випадках, якщо показники товарності і структури посівів культур коливаються навколо подвійного середньоквадратичного відхилення ($\pm 2b$) від середньорайонної величини для великих вибірок господарств або в межах $\pm 3b$ для малих вибірок, з

числом господарств менше 22. Бажано, щоб в оціночному районі урожайність, валова продукція, затрати і основні виробничі фонди в розрахунку на 1 га мали такі ж границі відхилень.

Господарства, які не відповідають таким умовам, відносяться до сусідніх земельнооціночних районів або ж виділяються у окремий оціночний район.

7.2. Заповнення земельнооціночних формулярів і обробка вихідної економіко-статистичної інформації

Основним джерелом статистичної інформації для заповнення земельнооціночних формулярів є річні звіти господарств, в основному за 7-річний період, за винятком першої таблиці, в якій дані про виробництво продукції рослинництва передбачаються за 16 років. У двох останніх таблицях інформація проводиться за три роки.

Для оцінки земель в Україні передбачається збір інформації у двох таких документах:

- ✦ земельнооціночний формуляр для збору економіко-статистичної інформації для оцінки земель по всіх господарствах, які займаються сільськогосподарським виробництвом;

- ✦ формуляр по збору вихідної інформації для оцінки земель під багаторічними насадженнями в спеціалізованих господарствах.

У першому формулярі для збору даних передбачено вісім таблиць:

- ➔ наявність виробничих ресурсів;
- ➔ хімічна меліорація і внесення добрив в цілому в господарстві;
- ➔ внесення добрив під культури;
- ➔ реалізація продукції, всього;
- ➔ чистий дохід (прибуток) і збиток;
- ➔ площа, збір врожаю і затрати на виробництво продукції;
- ➔ площа садів, виноградників і інших багаторічних насаджень, валовий збір продукції і затрати в неспеціалізованих господарствах;
- ➔ площа і валовий збір продукції кормових угідь.

Перша таблиця формуляра включає чотири розділи:

- ➔ дані обліку земель;

- основні засоби виробництва;
 - трудові ресурси;
 - вартість валової продукції в співставимих цінах рослинництва і тваринництва. Інформація про трудові ресурси і вартість валової продукції приводиться за 3-х річний період, основних засобів – за 5-річний період. Всі інші таблиці заповнюються за семирічний період, крім четвертої таблиці, яка заповнюється за 3-х річний період.
- Формуляр зі збору вихідної інформації для оцінки земель під багаторічні насадження в спеціалізованих господарствах включає три таблиці:
- виробництво продукції плодово-ягідних насаджень і виноградників;
 - зрошувані багаторічні насадження;
 - реалізація продукції плодово-ягідних насаджень, виноградників, рози і лаванди.

Заповнення формулярів здійснюється спеціалістами господарств. Організація і контроль виписки даних проводиться спеціалістами районних агропромислових формувань. Заповнені формуляри здаються в обласне управління сільського господарства, де разом зі спеціалістами інституту землеустрою УААН проводиться їх перевірка і передача у вирахувальний центр (ВЦ) області. Для обробки інформації на вирахувальному центрі передбачена відповідна система кодування областей, адміністративних районів, а також шифрування земельнооціночних районів, господарств і економіко-статистичних показників.

При роботі з формулярами на всіх етапах їх проходження (район, область, ВЦ) здійснюється контроль інформації в таких формах; візуальний контроль; контроль на основі ув'язки даних; машинний контроль. Візуальний контроль дозволяє виявити помилки на основі співставлення даних за роками, експертних оцінок окремих показників спеціалістами, співставлення даних в цілому по господарствах з аналогічними даними на меліорованих землях, перевірки ідентичності одиниць виміру.

Контроль на основі ув'язки даних передбачає арифметичну перевірку результатів шляхом додавання складових частин. Погодження даних проводиться як в самих таблицях формулярів, так і між його окремими таблицями.

Машинний контроль проводиться у вирахувальному центрі. Він також заснований на перевірці погоджень вихідних даних таблиць.

Виявлені на кожному етапі перевірки помилки підлягають виправленню, після чого вихідна економіко-статистична інформація приймається вирахувальним центром для обчислення необхідних показників оцінки земель.

7.3. Визначення оціночних показників агровиробничих груп ґрунтів земельних угідь

7.3.1. Визначення урожайності культур

Визначення показників економічної оцінки земель в розрізі агрогруп ґрунтів складає головну задачу земельнооціночного процесу. Основним методом їх визначення є вибірковий метод статистичного дослідження, на основі законів великих чисел. При цьому виборки формуються на основі не випадкового відбору об'єктів в натурі, а масових господарських даних, які ціленаправлено систематизуються по сукупності в рамках земельнооціночних районів по визначеній програмі. Програмою передбачається групування об'єктів як за якісним складом ґрунтів, так і за економічними показниками (спеціалізація господарств, структура посівів, рівень інтенсивності землеробства тощо).

Вибірковий метод статистичних досліджень базується на даних прямого обліку урожайності і затрат; однофакторних типових виборок по переважаючих ґрунтах; структурних виборок з даними про структуру ґрунтового покриття земель, які оцінюються (включаючи і малі виборки), методів кореляційного і регресійного аналізів, аналізу даних із встановленням зв'язків і залежностей, які це спричинили і ін. Способи одержання таких даних викладені в розділі бонітування ґрунтів.

Визначення показників економічної оцінки земель по агрогрупах ґрунтів починається з часткової оцінки в такій послідовності: а) визначається урожайність основних сільськогосподарських культур, продуктивність багаторічних плодових насаджень, сінокосів і пасовищ; б) вираховуються виробничі затрати; в) проводяться розрахунки вартості валової продукції; г) проводяться розрахунки окупності затрат і диференціального доходу.

В різні періоди земельнооціночних робіт застосовувалися різні способи визначення урожайності культур і виробничих затрат. Так, одержання даних про урожайність культур в розрізі оцінюваних агрогруп ґрунтів

можна забезпечити шляхом прямого обліку її впродовж певного періоду. Такі дані повинні зосереджуватися у книзі історії полів сівозмін. Однак такі записи у даній книзі практично не ведуться, тому їх відсутність затрудняє застосування цього способу для визначення урожайності при оцінці земель.

У зв'язку із переходом на постійне оновлення земельно-кадастрових даних виникає необхідність в організації робіт по веденню прямого обліку урожайності культур і затрат (для економічної оцінки земель) на різних ґрунтах у спеціально відібраних господарствах. Систематизація таких даних дозволить з мінімальними затратами і своєчасно вести роботи по поточній оцінці земель.

Метод прямого обліку урожайності на різних ґрунтах не знайшов ще необхідного поширення. Однак у деяких господарствах він ведеться і є надійним джерелом достовірної інформації про продуктивність окремих агрогруп ґрунтів.

Метод відбору типових господарств широко застосовувався у початковому періоді виконання робіт з оцінки земель. Суть його полягає у виборі таких схожих, типових господарств, у яких переважав би якийсь один тип ґрунту. Питома вага переважаючого ґрунту у структурі ґрунтового покриву повинна займати не менше 75% площі оцінюваних земель. На кожен вид ґрунту необхідно відібрати не менше 10 типових господарств. Крім того, типові господарства повинні бути схожими між собою і за рівнем інтенсивності ведення господарства, який характеризується такими показниками, як структура основних сільськогосподарських угідь, структура посівних площ, щільність поголів'я худоби на 100 га сільськогосподарських угідь, розмір основних засобів виробництва і енергетичних ресурсів на 100 га угідь, кількість вносимих добрив на гектар ріллі, навантаження основних сільськогосподарських угідь на одного працюючого, затрати праці на одиницю продукції тощо. Одержані таким методом показники середньої багаторічної урожайності культур переважаючих агрогруп ґрунтів приймаються як вихідні для складання шкали оцінки земель з урожайності різних культур.

Необхідно відмітити, що достовірність одержаних таким методом даних невисока, так як четверту частину ґрунтового покриву типових господарств можуть складати такі агрогрупи ґрунтів, які різко відрізняються продуктивністю від переважаючих ґрунтів, що спотворює

вихідні дані для дальшого використання. Цей метод потребує від спеціалістів детального аналізу всіх господарств, які входять у їх типову вибірку. Сільськогосподарські підприємства, які мають ґрунти або показники рівня використання земель різко відмінні від прийнятих за типові, до розрахунків не приймаються.

Обмеженість застосування способу відбору типових господарств зв'язана ще із тим, що не у всіх земельнооціночних районах вдається відібрати необхідну кількість господарств з єдиною переважаючою агрогрупою оцінюваних ґрунтів.

Для груп ґрунтів, які займають значну питому вагу в структурі ґрунтового покриву і різко відмінні між собою за якістю, застосовується спосіб кореляційно-регресійного аналізу, який моделює зв'язок урожайності або інших оціночних показників з якістю землі.

Статистичні дані про економіку кожного господарства, яке входить у той чи інший земельнооціночний район, як вже відмічалось, зосереджуються у спеціальному земельнооціночному формулярі. Визначення базисних показників економічної оцінки земель, за якими складаються оціночні шкали, проводиться шляхом розрахунку з допомогою комп'ютерної техніки.

Одержані дані перевіряються на достовірність і якщо вони відповідають вимогам математичної обробки, то ними проводиться вибірка даних для рішення головної задачі по визначенню базових показників оцінки земель агровиробничих груп ґрунтів.

Розв'язок такої задачі полягає у визначенні на основі одержаної вихідної інформації базових показників оцінки земель в розрізі агрогруп ґрунтів, які оцінюються. На основі уточнених статистичних вибірок і даних по них розв'язується головна задача методом кореляційно-регресійного аналізу за рівняннями множинної регресії таких видів:

$$\text{де } y = a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_n x_n, \quad (7.1)$$

$$\text{або } y = a_0 + a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_n x_n, \quad (7.2)$$

y – середня урожайність або величина валового продукту землеробства по господарству, ц/га або грн./га;

a_i ($i = 1, 2, 3, \dots, n$) – коефіцієнти множинної регресії, які виражають кількість продукції на один процент питомої ваги агрогруп земель, що оцінюються;

a_0 – вільний член рівняння; x_i ($i = 1, 2, 3, \dots, n$) – питома вага агрогруп земель, що оцінюються.

Переважно розв'язується перше рівняння і його результат є головним, а для контролю даних проводиться розв'язання задачі за другим рівнянням.

Лінійне рівняння множинної регресії розв'язується за методом найменших квадратів, для чого складається система нормальних рівнянь, кількість яких дорівнює кількості оцінюваних агрогруп ґрунтів. Якщо кількість таких невідомих нараховує 3-4-5, то таку систему рівнянь можна розв'язати з допомогою ручних ЕОМ типу "Електроніка" або МК в симплексних таблицях.

Практично в кожному земельнооціночному районі кількість агрогруп ґрунтів більше 4-5, тому розрахунки проводяться за спеціальними програмами на більш складних вирахувальних машинах. В алгоритмі розв'язання задачі проводиться вирахування необхідних ймовірних показників, які характеризують точність одержаних даних. До них відносяться такі показники: 1) коефіцієнт регресії (r); 2) стандартна похибка коефіцієнта регресії (m); 3) коефіцієнт значимості факторів (t); 4) середнє арифметичне значення факторів (x); 5) середньоквадратичне відхилення факторів (σ_x); 6) коефіцієнт варіації (x); 7) асиметрія (A_s); 8) ексцес (E_k).

Вирахування ймовірних показників проводиться також за відповідними формулами прийнятими у математичній статистиці.

З усіх вищеприведених статистичних характеристик, які підтверджують точність і можливість практичного застосування одержаних оціночних показників (коефіцієнтів регресії), найбільш важливою є стандартна (середня квадратична) похибка m . Всі інші статистичні характеристики (t , r , A_s , E_k) розкривають причини одержання тієї чи іншої величини m .

Результати вирахування вихідних показників оцінки земель на основі рішення лінійного рівняння множинної регресії наводяться в спеціальних таблицях, які називаються розпечатками. Дані розпечаток даються за показниками окупності затрат, які при однаковому рівні спеціалізації землеробства найбільш об'єктивно відбивають якість земель в рамках одного земельнооціночного району. Включення показника окупності затрат в рівняння регресії, а не безпосередньо вартості валової продукції, чи урожайності культур, пояснюється тим, що за одержаними в результаті розв'язання рівнянь даними потім легко перейти до показника

вартості валової продукції, не розв'язуючи знову систему рівнянь. Перехід від окупності затрат до валової продукції чи урожайності культур при середньому в земельнооціночному районі рівню затрат необхідно здійснювати розрахунковим шляхом за формулою:

$$\text{ВП} = \text{ОЗ} \cdot \text{З}, \quad (7.3)$$

де ВП \Rightarrow валова продукція, крб. або урожайність культур, ц/га;

ОЗ \Rightarrow окупність затрат;

З \Rightarrow фактичні затрати, крб.

Такий метод розв'язання головної задачі дозволяє вдвоє скоротити математичні розрахунки і зменшити затрати часу та засобів праці на одержання вихідних показників оцінки земель.

Точність результатів вирахувань з визначення вихідних показників оцінки земель або іншими словами точність одержаних коефіцієнтів регресії рахується тим вищою, чим нижче величина стандартної похибки, а також при достатній значимості коефіцієнта t (більше 1,5-2,0), достатній тісноті кореляційного зв'язку (коефіцієнт кореляції в межах +0,7-+1,0) і при невеликих значеннях асиметрії та ексцесу (не більше 2) основних економічних факторів. Бажано, щоб стандартна похибка ($\pm 2m$) оціночного показника не перевищувала 10-15% при достатній значимості факторів або 20-25% величини коефіцієнта варіації показника по господарствах генеральної сукупності земельнооціночного району.

Коефіцієнти регресії по агрогрупах ґрунтів, що оцінюються, яким відповідають допустимі значення точності вирахувань, приймаються вихідними для складання шкал оцінки земель. В тих випадках, коли статистичні характеристики коефіцієнтів (тобто показників оцінюваних агрогруп земель) не задовільняють встановлених потреб, проводиться повторне вибракування вихідних даних і рішення головної задачі.

Практично дуже рідко вдається за складеною генеральною виборкою господарств земельнооціночного району одержати оціночні показники для всіх агрогруп ґрунтів через недопустимість статистичних характеристик. Звичайно, це спостерігається при наявності в земельнооціночному районі мало розповсюджених агрогруп ґрунтів, які займають незначну питому вагу в структурі ґрунтового покриву. В таких випадках, коли неможливо на основі економічної інформації визначити оціночні показники для малорозповсюджених агрогруп ґрунтів, необхідно застосовувати дані прямого обліку, експертизи або аналогій на основі бонітування ґрунтів.

Одержані в результаті розв'язання головної задачі коефіцієнти регресії (шукані величини) повинні бути зрівноважені навколо їх середньої величини в земельнооціночному районі з врахуванням ваги кожного показника. За вагу приймається площа агрогруп ґрунтів, що оцінюються в гектарах або процентному відношенні. Практично для розрахунків вагової величини зручно приймати питому вагу тієї або іншої агрогрупи ґрунтів в загальній площі земель, що оцінюється в земельнооціночному районі. При цьому сума добутоків показників на відповідні їм вагові величини ділиться на сто. Одержана величина середньозваженого показника порівнюється з середнім фактичним показником в земельнооціночному районі. Допустиме розходження між цими величинами не повинно перевищувати таку величину, яка відповідає коефіцієнту варіації вихідних фактичних значень показника по господарствах усієї сукупності. Ця величина знаходиться в межах 10-15%.

Розглянемо порядок визначення цим способом урожайності пшениці на чотирьох агрогрупах земель в однорідних господарствах земельнооціночного району.

Після обробки і аналізу даних про структуру ґрунтового покриття і середньої багаторічної урожайності пшениці в господарствах земельнооціночного району, проводиться вичислення необхідних параметрів для складання нормальних рівнянь.

Система нормальних рівнянь має вид:

$$\sum x_1 y = a_1 \sum x_1^2 + a_2 \sum x_1 x_2 + a_3 \sum x_1 x_3 + a_4 \sum x_1 x_4 \quad (7.4)$$

$$\sum x_2 y = a_2 \sum x_1 x_2 + a_2 \sum x_2^2 + a_3 \sum x_2 x_3 + a_4 \sum x_2 x_4 \quad (7.5)$$

$$\sum x_3 y = a_3 \sum x_1 x_3 + a_2 \sum x_2 x_3 + a_3 \sum x_3^2 + a_4 \sum x_3 x_4 \quad (7.6)$$

$$\sum x_4 y = a_4 \sum x_1 x_4 + a_2 \sum x_2 x_4 + a_3 \sum x_3 x_4 + a_4 \sum x_4^2 \quad (7.7)$$

За результатами обчислень одержана така система нормальних рівнянь:

- $64,870 = 0,4627a_1 + 1,2933a_2 + 0,4436a_3 + 0,3664a_4$;
- $206,731 = 1,2933a_1 + 4,2569a_2 + 1,4296a_3 + 1,2062a_4$;
- $70,709 = 0,4436a_1 + 1,4296a_2 + 0,5101a_3 + 0,4267a_4$;
- $60,090 = 0,3664a_1 + 1,2062a_2 + 0,4267a_3 + 0,3907a_4$

Для визначення урожайності культур обчислюють параметри рівняння регресії, табл. 7.1.

Рішення цієї системи нормальних рівнянь наведено у симплексній таблиці (табл. 7.2).

Після підстановки визначених параметрів урожайності культур у рівняння регресії відхилення контрольних даних від вихідних цілком допустимі і складають у першому рівнянні 2,3%, у другому – 2,7%, у третьому – 2,9%, в четвертому – 2,8%.

Розраховані показники урожайності культур урівноважуються з середнім в земельнооціночному районі (табл. 7.3).

Допустиме розходження урожайності між розрахунковим і середнім по земельнооціночному району не повинно перевищувати величину коефіцієнта варіації вихідних значень урожайності по всій сукупності земельнооціночного району. Вона знаходиться в межах 10-15%.

Таблиця 7

Урівноваження показників урожайності культур з середнім значенням по земельнооціночному району.

Шифр агрогрупи ґрунтів	Питом а вага площі, % Р	Розрахункова урожайність, ц/га У	р·у	Поправка	Врівноваже- на урожай- ність, ц/га
б	20	27,2	544,0	-26,5	25
в	48	27,9	1339,2	-65,3	26,5
г	19	17,7	338,2	-16,5	16,9
д	13	23,0	299,0	-14,6	21,9
	1,00		$\Sigma_{\text{п}} = 2520,4$	$? = -122,9$	
			$\Sigma_{\text{т}} = 2397,5$		
			$\Delta = 122,9$		

Таблиця 7.2

Симплексна таблиця рішення системи нормальних рівнянь

№ ст ро чок	Викл юче ні неві домі	Вільні члени	Коефіцієнти при невідомих				Сума	Конт роль	Голов ний коефі цієнт
			a ₁	a ₂	a ₃	a ₄			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Нульовий етап									
1		64,870	0,4627	1,2933	0,4436	0,3664	67,436		0,2349 1
2		206,73 1	1,2933	4,2569	1,4296	1,2062	214,91 7		
3		70,709	0,4436	1,4296	0,5101	0,4267	73,519		
4		60,090	0,3664	1,2062	0,4267	0,3907	62,480		
Перший етап									
1		2,062	0,0698	0	0,0093	- 0,0001	2,141	2,141	14,326 64
2	a ₂	48,564	0,3038	1	0,3358	0,2834	50,487	50,487	
3		1,282	0,0093	0	0,0300	0,0216	1,343	1,343	
4		1,512	0	0	0,0217	0,0489	1,583	1,583	
Другий етап									
1	a ₁	29,542	1	0	0,1332	- 0,0014	30,673	30,673	20,449 89
2	a ₂	39,589	0	1	0,2953	0,2838	41,168	41,168	
3		1,007	0	0	0,0288	0,0216	1,057	1,058	
4	a ₄	1,512	0	0	0,0217	0,0489	1,583	1,583	
Третій етап									
1	a ₁	29,585	1	0	0,1338	0	30,718	30,718	52,356 02
2	a ₂	30,814	0	1	0,1614	0	31,975	31,981	
3		0,339	0	0	0,0191	0	0,358	0,359	
4	a ₄	30,920	0	0	0,4438	1	32,364	32,371	
Четвертий етап									
1	a ₁	27,210	1	0	0	0	28,210	28,209	
2	a ₂	27,949	0	1	0	0	28,949	29,949	
3	a ₃	17,749	0	0	1	0	17,749	18,743	
4	a ₄	23,043	0	0	0	1	24,043	24,043	

Контроль

- ⇒ $0,4627 \times 27,210 + 1,2933 \times 27,949 + 0,4436 \times 17,749 + 0,3664 \times 23,043 = 65,051$
- ⇒ $1,2933 \times 27,210 + 4,2569 \times 27,949 + 1,4296 \times 17,749 + 1,2062 \times 23,043 = 207,290$
- ⇒ $0,4436 \times 27,210 + 1,4296 \times 27,949 + 0,5101 \times 17,749 + 0,4267 \times 23,043 = 70,912$
- ⇒ $0,3664 \times 27,210 + 1,2062 \times 27,949 + 0,4267 \times 17,749 + 0,3907 \times 23,043 = 60,258$

Слід зазначити, що у структурі ґрунтового покриву земельно-оціночного району нараховується багато агровиробничих груп, що створює труднощі у рішенні нормальних рівнянь. Тому даний спосіб визначення урожайності культур або вартості валової продукції пов'язаний із застосуванням сучасної комп'ютерної техніки.

Достовірність одержаних показників оцінки земель залежить від достовірності масових статистичних даних господарств, які зосереджені у спеціальних формулярах по збору вихідної інформації.

Базисна величина врівноваженого оціночного показника приймається вихідною для складання шкали економічної оцінки земель.

Метод кореляційно-регресійного аналізу відноситься до числа найбільш точних методів визначення земельнооціночних показників. Проте, в силу великої кількості агрогруп ґрунтів, не завжди спостерігаються прямі причинні зв'язки між показниками урожайності культур і якості земель, оціненими за структурою ґрунтового покриву. Спостерігаються випадки, коли за показниками економічної оцінки земель малопоширені ґрунти, які в структурі ґрунтового покриву займають найбільшу питому вагу, не мають прямої залежності з бонітуванням ґрунтів.

Коли в земельнооціночному районі можна виділити 3-5 господарств, у яких яка-небудь одна група ґрунтів займає більше половини ріллі, для визначення показників оцінки земель використовують метод малих виборок. При цьому група ґрунтів у господарстві повинна мати від 75 до 100% площі ріллі, якщо інші ґрунти за якістю різко відрізняються від неї. Якщо таких різких відмінностей не спостерігається, то площа переважаючої групи може займати 60% і більше.

При об'єднанні агрогруп можна застосовувати два способи. У першому випадку 1-2 агрогрупи, які займають велику площу ріллі в господарствах району, включаються в розрахунки без об'єднання, а інші об'єднуються в одну збірну групу. При цьому оцінювані групи ґрунтів об'єднуються в різні комбінації. Наприклад, якщо необхідно оцінити 5 груп ґрунтів "а", "б", "в", "г", "д", які знаходяться в структурному зв'язку між собою (сума їх питомої ваги в кожному господарстві рівна одиниці) і розміщаються вони за якістю (по балах бонітету) у вигляді спадного ряду (від кращих до гірших), то ці групи можна об'єднати в різному порядку: $(a+b)+(v+g+d)$; $a+(b+v+g+d)$; $(a+b+v+g)+d$ і т.п.

При другому способі агрогрупи ґрунтів району об'єднуються в 3-7 оціночних одиниць за подібністю природних якостей і родючості ґрунтів. У кожній об'єднаній групі бали бонітетів ґрунтів для кожної культури можуть коливатися в межах $\pm 5-10$ балів.

Суть методів малих виборок по рішенням головної задачі по визначенню показників урожайності культур на оціночних агрогрупах ґрунтів зводиться до рішення системи двох лінійних алгебраїчних рівнянь:

$$a_1 x_1^1 + a_2 x_2^1 = \bar{Y}_1 \quad (7.8)$$

$$a_1 x_1^{11} + a_2 x_2^{11} = \bar{Y}_2 \quad (7.9)$$

де \bar{Y}_1 і \bar{Y}_2 — залежні перемінні, які представляють середнє значення земельнооціночного показника;

x_1^1 і x_2^1 , x_1^{11} , x_2^{11} — питома вага першої оцінюваної групи ґрунтів;

a_1 і a_2 — питома вага другої оцінюваної групи ґрунтів;

За результатами рішення рівняння одержують відповідні значення урожайності культур. Наприклад, по основній агрогрупі ґрунтів урожайність складає 30,0 ц/га, а по решті об'єднаних агрогруп ґрунтів — 19,0 ц/га. Тобто практично одержані такі результати:

Агрогрупа “а” — 30,0 ц/га

Агрогрупа (“б” + “в” + “г” + “д”) — 19,0 ц/га

Для визначення урожайності в розрізі агрогруп ґрунтів “б”, “в”, “г”, “д” необхідно використати ціну балу бонітету ґрунтів. Для цього залучаються дані шкали бонітування за природними властивостями, в яких дана оцінка кожної агрогрупи ґрунтів, табл. 7.4.

Таблиця 7.4

Бал бонітету ґрунтів

Шифр агрогрупи ґрунтів	Бал бонітету ґрунтів
а	75
б	50
в	48
г	45
д	42

За даними основної агрогрупи ґрунтів “а” визначаємо ціну одного балу бонітету ґрунтів, яка складає

75 балів – 30,0 ц/га

1 бал – x ц/га

$$x = \frac{30}{75} = 0,4 \text{ ц/га}$$

Діючими методичними вказівками рекомендується за балом бонітету і ціною балу визначити урожайність і всіх інших агрогруп ґрунтів, табл. 7.5.

Таблиця 7.5

Визначення урожайності озимої пшениці за агрогрупами ґрунтів

Шифр агрогрупи ґрунтів	Бал бонітету ґрунтів	Урожайність культури ц/га
а	75	30,0
б	50	20,0
в	48	19,2
г	45	18,0
д	42	16,8

Для складання шкали часткової економічної оцінки земель за урожайністю культур необхідно вираховану величину зважити в агрогрупах ґрунтів “б”, “в”, “г”, “д” пропорційно їх питомій вазі в групі (табл. 7.6).

Визначені різними методами показники урожайності культур в оціночних групах ґрунтів земельнооціночного району служать основою для складання шкал часткових оцінок земель і базою для розрахунків валової продукції, окупності затрат і диференціального доходу, як показників загальної економічної оцінки земель. У зв'язку з цим ще на етапі визначення урожайності культур по оцінюваних агрогрупах ґрунтів, її показники повинні бути ув'язані з середньою багаторічною фактичною урожайністю по земельнооціночному району.

Аналіз даних попередніх етапів земельнооціночних робіт показує, що достовірність вихідної інформації (переважно даних про урожайність культур) виявляється в кінцевому результаті при перевірці шкал оцінки земель шляхом їх накладання на ґрунтовий покрив окремих господарств земельнооціночного району.

Таблиця 7.6

Урівноваження урожайності культур за агрогрупами ґрунтів

Шифр агрогрупи ґрунтів	Питом а вага площі, % Р	Розрахункова урожайність, ц/га У	Р·У	Поправка	Врівноважена урожайність, ц/га
б	0,32	20,0	6,40	+0,1	20,1
в	0,20	19,2	3,84	+0,1	19,3
г	0,25	18,0	4,50	+0,1	18,1
д	0,23	16,8	3,86	0,1	16,9
	1,00		$\Sigma_{\text{п}} = 18,6$	$\Delta = +0,4$	19,0
			$\Sigma_{\text{г}} = 19,0$		
			$\Delta = -0,4$		

У випадку недостовірності шкал виявляється це практично на завершаючому етапі земельнооціночних робіт, що зв'язано із зайвими трудовими затратами і втратами часу.

Тому більш доцільним є такий підхід, коли достовірність показників урожайності культур оцінюваних агрогруп ґрунтів визначається на етапі їх визначення різними методами. На цьому етапі неважко в кожному господарстві, яке входить до складу земельнооціночного району, визначити розрахункову урожайність і співставити її з середньою багаторічною фактичною урожайністю. Якщо розходження не перевищують 10-15%, то в розрізі агрогруп урожайність визначена правильно. У протилежному випадку нехарактерні дані можуть бути причиною різких відмінностей у забезпеченні виробничими ресурсами (переважно трудовими), неточностей і помилок річних звітів сільськогосподарських підприємств, помилок в розрахунках урожайності культур.

Такий підхід дає можливість проконтролювати правильність включення господарств у структурну виборку економіко-статистичних досліджень і вкаже на нехарактерні варіанти виборки.

Достатньо об'єктивні показники середньої урожайності можна одержати методом експертизи на пробних майданчиках і контрольних ділянках. З цією метою проводиться укiс або збір урожаю відповідних культур з невеликої площі розміром, наприклад 10 x 10м, що відповідає площі 0,01га. Така невелика площа вибирається на однорідній ділянці, що відображає якість групи ґрунтів, які підлягають оцінці. Одержана продукція з ділянки зважується і визначається в розрахунку на один

гектар. Цей спосіб визначення урожайності не складний, але в той же час потребує акуратності у виконанні роботи і систематизації щорічно отримуваних даних. Цим способом переважно користуються працівники дослідних станцій, науково – дослідних установ, які ведуть дослідження по селекції і насінництву сільськогосподарських культур. Для масового поширення на землі інших господарств ці дані у більшості випадків непридатні, так як у виробничих умовах вони переважно дещо нижчі.

Для оцінки малопоширених агрогруп ґрунтів, які при використанні способу кореляційного аналізу увійшли до складу укрупнених оціночних груп ґрунтів, застосовується спосіб аналогів. Він полягає в тому, що показники урожайності культур на малопоширених агрогрупах ґрунтів встановлюються за аналогічними агрогрупами ґрунтів в інших земельнооціночних районах, подібних за кліматичними умовами. Для цього у вибраному земельнооціночному районі визначається співвідношення показників оцінки (урожайність або вартість валової продукції) на двох агрогрупах ґрунтів, одна з яких аналогічно малопоширеній (оцінюваній), а друга – достовірно визначена. Співвідношення цих показників в одному земельнооціночному районі переноситься на земельнооціночний район, у якому не оцінена агрогрупа ґрунтів.

Аналогічну залежність можна застосувати і за даними бонітування ґрунтів. При цьому також, як і при методі аналогів, урожайність культур на малопоширеній агрогрупі ґрунтів можна визначати за співвідношенням величин природних ознак. Наприклад, на агрогрупі ґрунтів з валовими запасами гумусу 90 т/га методом кореляційно-регресійного аналізу урожайність зернових культур визначена в розмірі 30 ц/га. Окрема агрогрупа ґрунтів, на якій валові запаси гумусу складають 60 т/га, може забезпечити урожайність пропорційно $60 \times 30 : 90 = 20$ ц/га.

З метою уточнення сумнівних даних про урожайність культур на малопоширених ґрунтах іноді застосовується спосіб опитування спеціалістів і працівників господарств. Для широкого застосування він не рекомендується, так як містить значну долю суб'єктивізму, в результаті чого не забезпечує достатню достовірність вихідних даних для складання шкал оцінки земель.

Одержані різними методами показники урожайності культур урівноважуються з їх середньою фактичною урожайністю в земельнооціночному районі. Допустимі розходження не повинні перевищувати 10-15%.

7.3.2. Визначення затрат на виробництво сільськогосподарської продукції.

Одночасно з визначенням урожайності сільськогосподарських культур на оцінюваних агрогрупах ґрунтів вираховуються затрати на їх вирощування. Затрати визначаються по основних культурах (групах культур) з врахуванням зональних технологій їх вирощування і об'єктивних факторів, а саме: технологічних властивостей земель і величини врожаю культур.

Діючі методичні вказівки розкривають порядок оцінки технологічних властивостей земель, які приймаються за основу визначення зональних нормативів витрат по групах робіт на обробіток культур, з виділенням орних, неорних, польових збиральних, стаціонарних і транспортно збиральних та інших робіт.

Технологічні властивості земель оцінюються на основі матеріалів паспортизації полів сівозмін за нормоутворюючими факторами на виконання польових механізованих робіт. При цьому необхідно враховувати оцінку факторів енергоємності земель за питомим опором (кг/см²), та величина урожайності культур, яка впливає на затрати на розвантаження, очищення, сортування зерна, скиртування сіна і соломи, силосування і транспортування продукції.

Затрати на виробництво відповідної культури визначаються виходячи із середнього в земельнооціночному районі рівня виробничих затрат на дану культуру в розрахунку на 1 га посіву за формулою:

$$3ij = 3Vj \cdot K + \frac{\bar{3}yj}{\bar{Y}j} \cdot Uij, \quad (7.10)$$

де $3ij$ \rightarrow затрати на виробництво j -тої культури на i -тій агрогрупі ґрунтів;
 $3Vj$ \rightarrow середні по земельнооціночному району затрати на вирощування (без затрат на збирання) j -тої культури;

$\bar{3}yj$ \rightarrow середні по оціночному району затрати на збирання і транспортування врожаю j -тої культури;

Uij \rightarrow урожайність j -тої культури на i -тій групі ґрунтів;

$\bar{Y}j$ \rightarrow урожайність j -тої культури в середньому в земельнооціночному районі;

K \rightarrow коефіцієнт питомого опору ґрунтів;

Коефіцієнт питомого опору умови визначається за формулою:

$$K = \frac{K_i}{\bar{K}}, \quad (7.11)$$

де K_i → коефіцієнт питомого опору i -тої агрогрупи ґрунтів;

\bar{K} → коефіцієнт питомого опору земельнооціночного району, вирахований як середньозважена величина питомих опорів для кожної агрогрупи ґрунтів і їх площі.

Для умов України коефіцієнти питомого опору ґрунтів мають значення, наведені в таблиці 7.7.

Таблиця 7.7

Коефіцієнти питомого опору ґрунтів

Гранулометричний склад ґрунтів	Коефіцієнт питомого опору ґрунтів
Піщаний	0,33
В'язкопіщаний	0,39
Супіщаний	0,45
Легко суглинистий	0,51
Середньосуглинистий	0,58
Важкосуглинистий	0,63
Легко- і середньосуглинистий	0,69
Важкоглинистий і злиті ґрунти	0,76

Відношення середніх в земельнооціночному районі затрат на збирання і транспортування урожаю j -тої культури (\bar{Z}_j) до середньої урожайності j -тої культури по земельнооціночному району (\bar{Y}_j) є постійною величиною.

Приблизне відношення затрат на виробництво сільськогосподарських культур по періодах робіт в різних зонах України для розрахунку їх за агрогрупами ґрунтів приведено в таблиці.

З метою забезпечення зведення результатів оцінки сільськогосподарських угідь в області в цілому показник оцінки земель за валовим продуктом виражається в кадастрових гектарах. Кадастровий гектар, як одиниця виміру продуктивності земель з врахуванням інтенсивності землеробства, відповідає гектару такої ріллі, на якій виробляється валова продукція землеробства, що відповідає середньому рівню виробничих

затрат плюс нормальний чистий дохід в розмірі, який забезпечує розширене відтворення у відносно гірших природних умовах. Нормальний чистий дохід в земельнооціночних роботах в Україні прийнятий в розмірі 15% від вартості сукупних (основних і оборотних) фондів рослинництва. Виходячи з цього, оцінка земель за валовою продукцією в кадастрових гектарах визначається шляхом ділення вартості валової продукції з одиниці площі на значення кадастрового гектара, тобто:

$$K_{\text{га}} = \text{ВП} \cdot (3 + \text{ЧД}) = \text{ВП} \cdot [3 + 0,15(\Phi_{\text{осн}} + \Phi_{\text{об}})], \quad (7.12)$$

де $K_{\text{га}}$ \Rightarrow оцінка земель в кадастрових гектарах;

ВП \Rightarrow вартість валової продукції з оцінюваних земель, крб.;

3 \Rightarrow середньообласна величина затрат, крб./га;

$\Phi_{\text{осн}}$ \Rightarrow основні фонди рослинництва, крб./га;

$\Phi_{\text{об}}$ \Rightarrow оборотні фонди рослинництва, крб./га.

7.3.3. Визначення показників оцінки меліорованих земель

Викладені вище методичні положення оцінки немеліорованих земель розповсюджуються і на меліоровані землі. При цьому основна мета зводиться до визначення урожайності культур і затрат на їх вирощування по оціночних агрогрупах земель.

Визначення урожайності культур в цих випадках проводиться шляхом множення її параметрів, одержаних на богарних землях, на коефіцієнт підвищення урожайності за рахунок зрошення і осушення в господарствах земельнооціночного району.

Затрати на вирощування окремої культури і сумарні затрати на виробництво всієї продукції по агрогрупах меліорованих земель визначаються з врахуванням вартості поливної води, затрат на утримання меліоративної сітки і затрат на осушення 1 га земельних угідь. Ці дані визначаються із річних звітів управлінь по технічній експлуатації зрошувальних і осушувальних систем в розрізі кожної системи за сім років.

Вартість одного кубометра води визначається за формулою:

$$\text{ВВ} = \frac{\text{ПЗ} + \text{АВ}}{3\text{В}}, \quad (7.13)$$

де $BV \Rightarrow$ вартість 1 м^3 води, грн.;

$PЗ \Rightarrow$ загальна сума поточних затрат, зв'язаних з утриманням системи, крб.;

$AB \Rightarrow$ амортизаційні відрахування (в розмірі 4% від балансової вартості міжгосподарської сітки і споруд), грн.;

$ЗВ \Rightarrow$ загальний обсяг забору води по системі, м^3 .

Затрати на один гектар осушених угідь вираховується за формулою:

$$З_{oc} = \frac{Зг}{P_{oc}}, \quad (7.14)$$

де $З_{oc} \Rightarrow$ затрати на 1 га осушених угідь, крб.;

$Зг \Rightarrow$ загальна сума затрат на утримання міжгосподарських осушених споруд, включаючи затрати на капітальний ремонт, крб.;

$P_{oc} \Rightarrow$ загальна площа осушених сільгоспугідь в системі, га.

Затрати, зв'язані з вартістю води на зрошення окремих культур, визначаються по фактичній витраті води на 1га посіву культури, або пропорційно зрошувальній нормі і посівній площі культури за формулою:

$$З_b = BV \cdot OH \cdot P, \quad (7.15)$$

де $З_b \Rightarrow$ затрати, пов'язані з вартістю води для поливу окремої культури, крб.;

$BV \Rightarrow$ вартість 1 м^3 води, крб.;

$OH \Rightarrow$ зрошувальна норма, $\text{м}^3/\text{га}$;

$P \Rightarrow$ посівна площа культури, га.

За даними урожайності культур на меліорованих землях і затрат визначаються показники окупності затрат і диференціального доходу.

7.3.4. Визначення показників оцінки земель, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями.

Оцінка земель, зайнятих багаторічними насадженнями проводиться за показниками урожайності плодово-ягідних насаджень, вартості валової продукції, окупності затрат і диференціального доходу. При цьому розрізняють особливості земельнооціночного процесу у вузькоспеціалізованих і неспеціалізованих господарствах по вирощуванню багаторічних плодових насаджень. Особливості полягають у проведенні районування

території, агровиробничого групування земель, зборі вихідної інформації і визначенні показників оцінки земель.

У зв'язку з невеликою кількістю спеціалізованих по багаторічних насадженнях господарств їх об'єднують у окремий земельнооціночний район, який територіально може бути розміщений у декількох земельнооціночних районах. При об'єднанні господарств враховується їх місцерозташування, подібність клімату, рельєфу, умов залягання ґрунтів, на яких розміщаються плодові насадження.

В гірських умовах, поряд із земельнооціночним районуванням, може передбачатися виділення екологічних одиниць, в залежності від висоти над рівнем моря, експозиції і крутизни схилів, агрокліматичних особливостей, характеру підстилаючих порід та ін. З системою цих екологічних одиниць переважно пов'язуються оціночні групи ґрунтів.

Для забезпечення достовірності вихідної інформації необхідно, щоб число визначень первинних врожаїв по роках на кожній оцінюваній агрогрупі ґрунтів не було меншим 25. У цих випадках для збільшення об'єму вихідної інформації оціночні райони об'єднуються до рівня природно-сільськогосподарських провінцій або зони, а агровиробничі групи ґрунтів – у більш масштабні оціночні одиниці, так звані укрупнені групи ґрунтів. На цій основі в спеціалізованих господарствах України виділено всього 54 такі укрупнені групи ґрунтів, в тому числі: в Поліссі – 7, Лісостепу – 16, Степу і Сухостеповій зоні від 2 до 20, Закарпатті – 1-2, Криму – від 1 до 8.

Оцінці підлягають землі, на яких багаторічні насадження плодоносять. В господарствах, де багаторічні насадження молоді і не плодоносять або підлягають розкорчовці і реконструкції, оцінка земель проводиться по шкалі загальної оцінки ріллі.

Для збирання вихідної інформації по оцінці земель, зайнятих багаторічними насадженнями, в спеціалізованих господарствах передбачається спеціальний формуляр, а в неспеціалізованих господарствах вихідні дані про багаторічні насадження заносяться в загальний земельнооціночний формуляр. В неспеціалізованих господарствах оцінка земель, зайнятих багаторічними насадженнями, проводиться в цілому, як угіддя. В спеціалізованих господарствах оцінка земель проводиться окремо за видами, породами і сортами плодових насаджень. Окремо оцінюються землі, зайняті розою, лавандою, шалфеєм і окремо під ягідниками.

Збір вихідної інформації про багаторічні насадження включає: підготовку планово-картографічного матеріалу про їх розміщення, ґрунтовий покрив, рельєф, внутрішнє впорядкування території; встановлення на кожній обліковій ділянці і кварталі валових зборів і урожайності плодів та ягід; зведення первинних даних по групах ґрунтів і розрахунків середніх багаторічних показників урожайності плодів і ягід, а також відповідних їм затрат.

Визначення урожайності плодово-ягідних насаджень оцінюваних агрогруп ґрунтів проводиться аналогічними способами, як на ріллі. Найбільш розповсюдженими способами є: спосіб відбору типових господарств і з допомогою рішення рівнянь регресії.

Для визначення вартості валової продукції багаторічних насаджень за агрогрупами ґрунтів спочатку знаходиться коефіцієнт співвідношення (k) між середньою багаторічною фактичною вартістю валової продукції кожного виду насаджень ($ВП_{\text{бн}}$) і вартістю валової продукції з ріллі ($ВП_{\text{р}}$) по земельнооціночному району. У вигляді формули це співвідношення виражається:

$$K = \frac{ВП_{\text{бн}}}{ВП_{\text{р}}} \quad (7.16)$$

Після цього визначається вартість валової продукції багаторічних насаджень агрогруп ґрунтів, як добуток вартості валової продукції на таких же агрогрупах орних земель на коефіцієнт співвідношення, табл. 7.8.

Для визначення показників оцінки земель за окупністю затрат, диференціальним доходом використовуються середні багаторічні затрати на виробництво плодово-ягідних культур в оціночному районі, які вираховуються за формулою:

$$Z_{ij} = Z_i + (U_i - U_{ij}) \cdot HZ_i, \text{ де} \quad (7.17)$$

Z_{ij} \rightarrow затрати i -того виду насадження j -тої агрогрупи (укрупненої групи) ґрунтів, грн./га;

Z_i \rightarrow затрати i -того виду насаджень в оціночному районі, крб./га;

U_i \rightarrow урожайність i -того виду насадження в оціночному районі, ц/га;

U_{ij} \rightarrow урожайність i -того виду насадження j -тої агрогрупи укрупненої групи ґрунтів, ц/га;

HZ_i \rightarrow нормативні затрати засобів на збирання 1 ц плодів чи ягід, крб.

Нормативні затрати засобів на збирання 1 ц плодів і ягід розраховуються на основі технологічних карт

Таблиця 7.8

**Питома вага затрат на збирання врожаю
сільськогосподарських культур у всіх виробничих затратах**

Культура	Питома вага затрат на збирання врожаю		
	Степ	Лісостеп	Полісся
Зернові і зернобобові (без кукурудзи)	0,351	0,353	0,494
Озима пшениця	0,329	0,332	0,504
Озиме жито	х	0,323	0,479
Овес	0,329	0,310	0,503
Ячмінь	0,328	0,354	0,528
Просо	0,439	0,270	0,523
Гречка	х	0,364	0,489
Горох	0,475	0,433	0,436
Кукурудза на зерно	0,419	0,434	0,367
Соняшник	0,421	0,421	х
Цукровий буряк	х	0,399	0,560
Льон-довгунець	х	х	0,768
Картопля	х	0,297	0,376
Буряк столовий	0,590	0,350	0,623
Капуста	0,322	0,116	0,271
Цибуля-ріпчаста (посівна)	0,319	0,208	х
Огірки	0,575	0,407	0,634
Зелений горох (овочевий)	0,426	0,426	х
Помідори	0,383	0,388	0,480
Морква столова	0,583	0,465	0,700
Однорічні трави на зелений корм	0,532	0,528	0,574

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Які стадії робіт виконуються при економічній оцінці земель?
2. Які матеріали використовуються для одержання інформації при проведенні економічної оцінки земель.
3. Зазначити умови об'єднання господарств в земельнооціночні райони?

4. Охарактеризувати формуляри збору даних для проведення економічної оцінки.
5. Які умови і форми контролю використовують для перевірки інформації у формулярах.
6. Охарактеризувати основні методичні підходи для визначення показників економічної оцінки землі в розрізі агрогруп.
7. Зазначити особливості визначення затрат на виробництво с-г продукції.
8. Зазначити особливості визначення показників економічної оцінки земель, зайнятих багаторічними насадженнями.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Володін М.О. *Основи земельного кадастру. Підручник.* – К., 2000. – 320с.
2. *Економічна оцінка земель районів Львівської області*, - Львів, 1988. – 76с.
3. *Концептуальні основи удосконалення оцінки земель в Україні / За заг. ред. Третьяк А.М., Кучер О.О., Какаш О.П. та ін. – Землевпорядкування. – №1. – 2002. – с.56-58.*
4. Маганциков Т.П. *Земельний кадастр. Підручник.* – Львів. Світ, 1991. – 452с.
5. *Методические разработки земельного кадастра в Украинской ССР* – К., 1974. – 225с.
6. Михасюк І.Р., Маланчук М.М. *Земельний кадастр і диференціальна рента.* – Львів; Вид-во Львів. Держ. ун-ту, 1971. – 225с.
7. *Общесоюзная методика оценки земель (временная)*– М.,1976.– 70с.
8. Третьяк А.М. *Теоретичні основи удосконалення оцінки земель в Україні // Вісник аграрної науки.* – 2003.– №3. – с.60.



ВНУТРІГОСПОДАРСЬКА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

8.1. Загальні положення внутрігосподарської оцінки земель

Аналіз змісту виробничого процесу з оцінки земель показує, що у його трактуванні спостерігається деяка неузгодженість відносно встановлення послідовності і взаємозв'язаності дій, які відповідають завданням оцінки земель. Маються на увазі різні погляди на кінцеві результати оцінки земель, практично всі тури земельнооціночних робіт закінчуються даними, які характеризують цінність земель господарства в цілому на рівні середніх економічних показників їх використання у земельнооціночному районі. Такі середньозважені дані в господарстві приймалися як кінцеві результати оцінки земель для вирішення практичних завдань. Іноді таку оцінку земель іменують як міжгосподарську оцінку земель, хоч більш правомірно її вважати, як погосподарську (в цілому по господарству) оцінку.

Ефективне здійснення основних напрямів організації використання земель у сільськогосподарських підприємствах потребує більш глибоких знань про землю, особливо про її порівняльну оцінку в межах їх землеволодінь. Тому в системі земельнооціночних робіт, які входять до складу земельного кадастру, важливе місце займає одержання відомостей про внутрігосподарську оцінку земель в розрізі окремих земельних ділянок, полів сівозмін, сівозмінних, виробничих масивів, угідь, які характеризують продуктивність, ефективність використання і дохідність земель в цілому в господарстві.

Згідно із загальноприйнятими теоретичними основами оцінки земель у складі державного земельного кадастру, земельнооціночний процес необхідно проводити за такою схемою: районування території - агро-виробниче групування ґрунтів – збір і обробка даних про ознаки і властивості ґрунтів, економічні показники про використання земель - складання і затвердження шкал оцінки земель у земельнооціночних

районах – внутрігосподарська оцінка земель – оцінка земель у адміністративному районі і на більш високих адміністративних рівнях. Основною ланкою в системі земельнооціночних робіт є одержання даних внутрігосподарської оцінки земель.

Відсутність даних про внутрігосподарську оцінку земель стримує науково обґрунтоване вирішення багатьох питань економічного регулювання виробництва у сільськогосподарських підприємствах. Зокрема, дані внутрігосподарської оцінки земель повинні застосовуватися для науково-обґрунтованого вирішення таких практичних завдань, як обґрунтування завдань показників з підрозділів щодо урожайності культур; затрат на виробництво продукції рослинництва і регулювання госпрозрахункових відносин; визначення земельного податку і орендної плати за землю; організація раціонального використання земель; удосконалення розміщення посівів сільськогосподарських культур і організації системи сівозмін; складання технологічних карт на вирощування сільськогосподарських культур; нормування і оплату праці на польові механізовані роботи; аналіз виробничої діяльності госпрозрахункових підрозділів, заохочення виробничих колективів і окремих працівників господарств; розробка заходів щодо поліпшення продуктивних і технологічних властивостей земель з метою підвищення родючості ґрунтів і зниження технологічних затрат у сільському господарстві.

Об'єктом внутрігосподарської оцінки земель є окремо оброблювані робочі ділянки ріллі, поля і масиви сівозмін, контури кормових угідь, масиви сінокосозмін і пасовищезмін, рілля і кормові угіддя виробничих підрозділів в цілому. Оцінка земель проводиться на богарних і меліорованих землях окремо.

Предметом внутрігосподарської оцінки земель прийнята ґрунтова відміна. При проведенні земельнооціночних робіт на території України на початковому етапі, у зв'язку із обмеженістю статистичної інформації, була проведена генералізація окремих агровиробничих груп ґрунтів у оціночні групи, які виступали предметом погосподарської оцінки земель. Пізніше проводилася диференціація оціночних показників за агровиробничими групами ґрунтів.

При обґрунтуванні внутрігосподарської оцінки земель на практиці часто висувалися пропозиції про те, що вона повинна проводитися за природною родючістю ґрунтів, обмежуючись бонітуванням ґрунтів. Як відомо, бонітування ґрунтів дає оцінку природних властивостей, які корелюють з урожайністю основних сільськогосподарських культур.

Наявність кореляції ще не говорить про ідентичність показників природних властивостей і урожайності культур. Бонітування ґрунтів у багатьох випадках дає оцінку потенціальної родючості ґрунту, яку часто неможливо повністю використати (торф'яні ґрунти), не враховує низьке реагування на удобрення (піщані ґрунти). Тому при внутрігосподарській оцінці земель необхідно використовувати економічну оцінку, яка враховує у повній мірі штучну родючість ґрунту, реальну частину потенційної родючості і рівень господарської діяльності в межах області і конкретного земельнооціночного району.

Для включення результатів внутрігосподарської оцінки земель у систему даних державного земельного кадастру по адміністративному району необхідно визначити якість земель по затверджених шкалах земельнооціночних районів у розрізі оцінюваних господарств. Слід зазначити, що у методичному відношенні питання про проведення внутрігосподарської оцінки земель ще недостатньо розроблене. У зв'язку з цим окремі пропозиції зводяться до складання або уточнення шкал оцінки земель по кожному господарству зокрема. Для цього необхідно визначити дані про урожайність, затрати виробництва і валову продукцію по ґрунтових відмінах (агрогрупах ґрунтів) господарства. Іншими словами, при внутрігосподарській оцінці земель рекомендується такий же порядок дій, як і при погосподарській оцінці. Однак, очевидним є те, що внутрігосподарська оцінка земель має бути логічним завершенням погосподарської оцінки, забезпечуючи наступність і співставимість її даних на всіх рівнях. Вона повинна базуватися на середніх показниках шкал земельнооціночних районів. Разом з тим, для врахування впливу технологічних властивостей земель на результати їх оцінки у конкретних господарствах, необхідно застосовувати систему поправок на ці умови у вигляді коефіцієнтів. Базою для вирахування поправок за технологічні умови земель при їх внутрігосподарській оцінці є величина технологічного коефіцієнту, який виражає збільшення нормативу часу на польові механізовані роботи відносно кращих, еталонних умов виробництва.

8.2. Оцінка продуктивних властивостей землі

Внутрігосподарська оцінка земель розглядається як бонітування ґрунтів за їх продуктивними властивостями і як економічна оцінка головного засобу виробництва з врахуванням технологічних властивостей земель.

Внутрігосподарське бонітування ґрунтів виражає середньозважену оцінку якості землі, як знаряддя праці, в розрізі ділянок, масивів земель, визначену за шкалою бонітування ґрунтів земельнооціночного району. При цьому через систему поправочних коефіцієнтів враховуються показники діагностичних властивостей конкретних ґрунтових відмін, які підлягають оцінці.

Оцінка землі передбачає оцінку її як предмету праці за технологічними властивостями, які на сучасному етапі одночасно характеризують землю і як знаряддя праці, тобто в цілому як головний засіб виробництва. Технологічні властивості впливають на показники оцінки за окупністною затрат і диференціальним доходом кожної земельної ділянки, масиву земель.

Вихідною базою внутрігосподарської оцінки земель служать:

- ✦ зональні (по земельнооціночному району) шкали бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель;
- ✦ базисні (середні в земельнооціночному районі) дані про урожайність культур і затрати на їх вирощування, матеріали крупномасштабних ґрунтових, геоботанічних, гідромеліоративних і інших обстежень, паспортизації полів і нормування польових механізованих робіт, системи землеробства і землеустрою господарств, технологічні карти сільськогосподарських культур, ціни реалізації продукції сільськогосподарського виробництва.

Великий обсяг обчислювальних робіт при оцінці земель обумовлює необхідність застосування комп'ютерних технологій. Для цього використовується автоматизована система внутрігосподарської оцінки земель, яка базується на автоматизованому зберіганні необхідної інформації і програми, яка реалізує алгоритм внутрігосподарської оцінки земель.

Для проведення внутрігосподарської оцінки земель необхідні такі вихідні дані: шкали оцінки земель земельнооціночного району; матеріали спеціальних обстежень земель; матеріали існуючої організації території господарства; дані про середню фактичну багаторічну урожайність культур і затрати на їх вирощування (в господарстві).

На основі матеріалів спеціальних (ґрунтових, агрохімічних) обстежень ґрунтів встановлюють основні переважаючі зональні природні ознаки і властивості ґрунтів (глибина гумусового горизонту, вміст гумусу, вміст фізичної глини тощо); визначають середні величини основних природних

ознак і властивостей ґрунтів за ґрунтовими відмінами в межах наявних агрогруп або оціночних груп ґрунтів; перераховують одержані за ґрунтовими відмінами середні величини ознак і властивостей ґрунтів у бали бонітету; визначають базові урожайності культур в господарстві і диференціюють їх за ґрунтовими відмінами з врахуванням балів бонітету ґрунту за природними ознаками і властивостями.

Залежно від природних і економічних умов, наявності необхідної інформації, площі і інтенсивності вирощування культур можуть бути використані такі методи оцінки земель за урожайністю культур: 1) диференціація показників оціночної урожайності груп ґрунтів за ґрунтовими відмінами на основі даних бонітування ґрунтів; 2) на основі регресійного аналізу оціночної урожайності культур і бонітету ґрунтів; 3) за коефіцієнтами співвідношення показників урожайності культур.

При використанні першого методу середній бал бонітету в агрогрупі ґрунтів і в ґрунтових відмінах розраховується з врахуванням долі впливу окремих властивостей ґрунтів на урожай культур, яка дорівнює коефіцієнтові детермінації, розрахованому як квадрат коефіцієнта парної кореляції ($r_{dij} = r^2_{ij}$).

Коефіцієнт кореляції розраховується для умов земельнооціночного району.

В таблиці 8.1 наведений приклад визначення балів внутрігосподарської оцінки земель шляхом диференціації показників агрогруп земель в ґрунтових відмінах. Якщо взяти для прикладу Західний Лісостеп, то вплив ґрунтових факторів на урожай озимої пшениці виражається такими коефіцієнтами: 0,64; 0,72; 0,37; 0,50; (для рН). Звідси середній бал бонітету для агрогрупи ґрунтів складає:

$$\frac{80 \times 0,64 + 97 \times 0,72 + 60 \times 0,37 + 97 \times 0,50}{0,64 + 0,72 + 0,37 + 0,50} = \frac{191,74}{2,23} = 86 \text{ балів}$$

Аналогічно розраховуються середні бали бонітету ґрунтів інших ґрунтових відмін.

Оцінка земель за урожайністю культур може бути виконана на основі регресійного аналізу урожайності культур і бонітеу ґрунтів. Залежність урожайності аналізується за лінійною і криволінійною функціями (показникова, ступенева, параболічна і ін.) Для цього методу необхідно відібрати найбільш вірогідне рівняння, яке краще від інших відображає

аналізовану залежність і на його основі складається шкала оцінки земель за урожайністю культур суміщена з шкалою бонітету ґрунтів.

Оцінку земель за урожайністю зернових культур (B_3) переважно суміщають з даними бонітування ґрунтів (B_6), тобто $B_3=B_6$. Показники оцінки, земель по інших культурах (B_i) розраховують за рівнянням параболи другого порядку:

$$B_i = a + xB_6 + x^2B_6 \quad (8.1)$$

де a — вільний член рівняння регресії; B_6 — бал бонітету ґрунтів;

x — коефіцієнт регресії, який характеризує урожайність культур.

Оцінка земель на основі розрахунку коефіцієнтів співвідношення урожайності культур може бути використана у випадку, коли у земельнооціночному районі по якійсь культурі шкали не склались, табл. 8.2.

Коефіцієнт співвідношення урожайності показує, у скільки разів урожайність відповідної культури більша або менша від урожайності зернових або іншої основної культури, яка приймається за одиницю. Цей коефіцієнт визначається за даними урожайності культур у господарствах шляхом ділення середньої багаторічної урожайності конкретної культури на урожайність основної культури. На цій підставі оціночна урожайність ґрунтової відміни відносно до відповідної культури визначається перемноженням оціночної урожайності основної культури на коефіцієнт співвідношення урожайності культур.

Диференційовані показники оцінки земель за урожайністю культур в розрізі ґрунтових відмін представляють собою шкалу земельнооціночного району, на основі якої визначаються середньозважені бали оцінки на земельних ділянках, полів сівозмін, сівозмінних і інших масивів за формулою середньозваженої величини.

8.3. Оцінка технологічних властивостей земель

Для внутрігосподарської оцінки земель за окупністю затрат і диференціальним доходом необхідно враховувати затрати, зв'язані з вирощуванням сільськогосподарських культур, в залежності від технологічних властивостей ґрунтових відмін. Величина затрат у кожному випадку буде зменшуватись або збільшуватись порівняно з середніми затратами в земельнооціночному районі, прийнятими для складання шкал оцінки земель за окупністю затрат і диференціальним доходом, що безумовно повинно враховуватися при проведенні внутрігосподарської оцінки земель. Таким чином, дуже важливим є

Таблиця 8.2

**Визначення коефіцієнтів співвідношення урожайності
картоплі і зернових культур**

Тип, підтип ґрунту	Урожайність за останні 5 років, ц/га		Коефіцієнт співвідноше- ння урожайності
	Зернових	Картоплі	
Дерново-підзолисті суглинисті і глинисті	17,9	117	6,5
Дерново-підзолисті супіщані і піщані	19,2	134	7,0
Дерново-глеєві	15,4	97	6,3
Дерново-карбонатні суглинисті і глинисті	26,7	134	5,0
В середньому в земельно- оціночному районі	18,4	121	6,6

визначення співвідношення технологічних властивостей оцінюваних земель з середніми в земельнооціночному районі, яке зводиться до визначення поправочних коефіцієнтів.

Врахування технологічних властивостей земель при їх внутрі-господарській оцінці потребує деякого уточнення методики збору вихідної інформації в земельнооціночному районі, яка характеризується середніми показниками технологічних властивостей. У зв'язку з цим необхідно в кожному господарстві у земельнооціночному формулярі визначити середню величину технологічної ознаки, а потім і середню величину в земельнооціночному районі.

До технологічних властивостей земель відносять: 1) енергоємність ґрунту за опором ґрунтооброблюваним знаряддям; 2) контурність, розмір, конфігурація, порізаність перешкодами; 3) рельєф; 4) кам'я-нистість угідь; 5) віддаленість земель від господарських центрів і цен-тральної садиби господарства. З врахуванням усіх вказаних техно-

логічних властивостей земель за ґрунтовими відмінами проводиться диференціація шкал оцінки земель за уточненими показниками урожайності культур і затрат. Затрати ґрунтових відмін визначаються різними способами, а саме:

- на основі технологічних властивостей земель і урожайності;
- безпосередньої диференціації шкал оцінки земель за ґрунтовими відмінами на основі встановлених для них показників (урожайності культур і відповідних затрат);
- за даними книг історії полів і матеріалів паспортизації полів сівозмін;
- методом кореляційно-регресійного аналізу.

Визначення затрат на вирощування сільськогосподарських культур першим способом потребує прямого обліку всіх технологічних властивостей земель і урожайності культур на оцінюваних ґрунтових відмінах, що зв'язано із загальними труднощами організації прямого обліку урожайності культур і затрат на їх вирощування у сільськогосподарських підприємствах.

Більш доступним можна вважати спосіб безпосередньої диференціації шкал оцінки земель за ґрунтовими відмінами при внутрігосподарській оцінці земель на основі встановлених для них показників урожайності культур і відповідних затрат.

При внутрігосподарській оцінці на окупність затрат окремі технологічні властивості земель мають різний вплив [4]. Так, якщо енергоємність або питомий опір ґрунтів, рельєф і кам'янистість характеризують конкретну ґрунтову відміну, то контурність, віддаленість земель від господарських центрів і центральної садиби господарств відносяться до цілої земельної ділянки, масиву земель. У зв'язку з цим і величину затрат необхідно диференціювати відносно ґрунтових відмін або земельних ділянок, масивів земель.

Перш за все, затрати за ґрунтовими відмінами необхідно диференціювати залежно від величини урожайності культур. Розрахунки проводяться за формулою:

$$Z_{ij} = Z_{Tj} \frac{K_{Tij}}{K_T} + Z_{yj} \frac{y_i}{y}, \quad (8.2)$$

де Z_{ij} ➤ уточнені затрати і – тої ґрунтової відміни j – тої культури, грн.;

Z_{Tj} ➤ затрати на обробіток поля, грн.;

K_{ti} і K_t \Rightarrow відповідно сукупний коефіцієнт за технологічні умови обробітку i -тої ґрунтової відміни і в середньому в оціночному районі;
 Z_{yi} \Rightarrow затрати на збір урожаю культури в середньому в земельно-оціночному районі, крб.;

U_i і U \Rightarrow відповідно урожайність культури i -тої ґрунтової відміни і в середньому в земельнооціночному районі, ц/га.

Затрати на обробіток поля і збір урожаю культур визначають на основі співвідношення цих частин затрат, встановленого за технологічною картою вирощування культури, типової для земельно-оціночного району [4].

Технологічні коефіцієнти мають безпосереднє відношення до обробітку поля і збору урожаю, тому їх необхідно розраховувати по ґрунтових відмінах відносно середніх технологічних коефіцієнтів в земельнооціночному районі.

Вони враховують складність конфігурації, кам'янистість, рельєф (кут схилу), віддаленість земель від господарських центрів і центральної садиби господарства. В гірських районах, крім того, враховується також технологічний коефіцієнт, який враховує висоту земель над рівнем моря.

Контурність земельних ділянок визначається ступенем сприятливості виконання робіт, яка залежить від непродуктивних затрат часу механізованих агрегатів на розвороти, заїзди, переїзди. Величина таких затрат прямопропорційна ширині ділянки, кількості і розміру внутрі-ділянкових перешкод, випуклостей і ввігнутостей меж і обернено пропорційна площі ділянки. Оцінка контурності земельних угідь залежить від сумарної (умовної) ширини ділянки, внутріділянкових перешкод, випуклостей, ввігнутостей меж по напрямку обробітку в розрахунку на 1 га оброблюваної площі.

Довжина робочого гону ($L_{роб}$) ділянок правильної конфігурації визначається графічним способом на плані, а для ділянок складної конфігурації вираховується за формулою:

$$L_{роб} = \frac{P}{B_{ум}}, \quad (8.3)$$

де P \Rightarrow площа робочої ділянки, m^2 ;

$B_{ум}$ \Rightarrow умовна ширина ділянки, м.

Умовна ширина для полів складної конфігурації визначається за формулою:

$$B_{ум} = \frac{3H + c + d}{5}, \quad (8.4)$$

де $H \Rightarrow$ найбільша висота фігури ділянки, яка перпендикулярна напрямку обробітку, м;

c і $d \Rightarrow$ довжини скошених сторін, на яких проходить розворот агрегатів, м.

Для ділянок трикутної форми умовна ширина визначається за формулою.

$$B_{ум} = \frac{H + c + d}{3}, \quad (8.5)$$

Робочі ділянки бувають неоднорідні за характером розчленованості території. На них можуть бути кущі, стовпи ліній зв'язку та електропередач, вимочки і т.д., які займають відповідну площу. Ці перешкоди заважають проведенню робіт на робочій ділянці і їх наявність виражається ступенем зрізаності перешкодами ($C_{зр}$) в процентах:

$$C_{зр} = \frac{P_{пр}}{P} \cdot 100, \quad (8.6)$$

де $P_{пр} \Rightarrow$ сумарна площа, яка зайнята перешкодами, га; P - загальна площа робочої ділянки, включаючи зайняту перешкодами.

Конфігурація робочої ділянки має істотний вплив на характер технологічних умов виконання сільськогосподарських робіт. За складністю конфігурації робочі ділянки розподіляються на 5 груп.

До першої групи відносяться ділянки, які мають форму квадрата, прямокутника чи близьку до них форму.

У другу групу включаються ділянки, які мають рівні сторони без випуклості чи ввігнутості, найменший кут між суміжними сторонами складає більше 27° . До цієї групи відносяться ділянки, які мають форму еліпса і півеліпса з відношенням більшої осі (півосі для півеліпса) до малої менше 2,1.

Третя група ділянок має форму аналогічну другій, але найменший кут між суміжними сторонами менший 27° , а для ділянок еліпсовидної форми - співвідношення осей більше 2,2. До цієї групи відносяться також ділянки, які мають як прямі так і скошені сторони випукло-ввігнутої

форми, які, як правило, обробляються вздовж однієї із прямих сторін [4]. При цьому повинна бути виконана умова:

$$\frac{B + \Delta B_{\text{сер}}}{B} = 1,1 \dots 1,5, \quad (8.7)$$

де B — ширина ділянки правильної конфігурації, яка рівновелика даній ділянці складної конфігурації, м; $\Delta B_{\text{сер}}$ — середня ширина ділянки, яка обробляється при русі агрегату по криволінійному контуру, м.

До четвертої групи відносять ділянки випукло-ввігнутої форми, для яких середнє значення півсуми відношень найбільших розмірів до найменших за довжиною і шириною з знаходиться в межах 1,2-1,8. До цієї групи також відносяться ділянки, які мають форму стрічки і ділянки з скошеними сторонами випукло-ввігнутої форми в вигляді прямої, для яких співвідношення:

$$\frac{B + \Delta B_{\text{сер}}}{B} \geq 1,5 \quad (8.8)$$

Такі ділянки обробляються, як правило, вздовж однієї із прямих сторін.

П'ята група включає ділянки випукло-ввігнутої форми, для яких середнє значення співвідношення найбільших розмірів до найменших за довжиною та шириною перевищує 1,8. Ділянки п'ятої групи контурів повинні мати не менше трьох випуклостей, ввігнутостей.

Виходячи із груп складності та довжин гону визначають відповідний коефіцієнт складності конфігурації.

Визначенню технологічного коефіцієнту за кам'янистістю земель проводиться виходячи із наявності каміння в шарі ґрунту 0-25 см. Дані про кам'янистість отримують із матеріалів ґрунтових обстежень і виражаються коефіцієнтом в залежності від конкретної площі земель, засмічених камінням.

Врахування рельєфу при проведенні внутрігосподарської оцінки проводиться через визначення робочого ухилу ділянки (1), вираженому в процентах. При простих односхиливих ділянках він знаходиться за формулою:

$$I = \frac{\sum h \cdot 100}{\sum l}, \quad (8.9)$$

де $\sum h \rightarrow$ сума перевищень між кінцями двох паралельних сторін поля, в напрямку яких проводяться основні польові роботи, м;

$\sum l \rightarrow$ сума довжин паралельних сторін по напрямку обробітку поля.

Для ділянок та полів із складним рельєфом та конфігурацією при вирахуванні робочого схилу застосовується палетка з паралельними лініями. В залежності від площі ділянок однойменної градації схилу визначається середньозважений робочий ухил ділянки [3].

При переведенні величини кута схилу, яка виражена в градусах, у відсотки і навпаки застосовується формула:

$$I \% = 1,75^0, \quad (8.10)$$

Середній ухил ділянки також можна визначити за формулою:

$$I = \frac{D \cdot H}{0,1P}, \quad (8.11)$$

де $D \rightarrow$ довжина всіх горизонталей, які є на ділянці, км;

$H \rightarrow$ висота січення рельєфу, м;

$P \rightarrow$ площа ділянки, га.

Виходячи із схилу ділянки визначають його клас та коефіцієнт. Висота над рівнем моря також має вплив на якість земель і виражається коефіцієнтом.

Транспортні затрати (T_i) при внутрігосподарській оцінці земель в залежності від віддаленості полів від господарських центрів розраховуються за формулою:

$$T_i = (R - R_i) \cdot Y_i \cdot a, \quad (8.12)$$

де $R \rightarrow$ відстань внутрігосподарських перевезень вантажів в середньому в земельнооціночному районі, км;

$R_i \rightarrow$ відстань перевезень вантажів з ґрунтових відмін (земельних ділянок) до господарського центру, км;

$Y_i \rightarrow$ урожайність культури на оцінюваній ґрунтовій відміні, ц/га;

$a \rightarrow$ тариф на перевезення вантажів автомобільним транспортом, крб./ц.

На основі всієї сукупності показників технологічних характеристик визначаються загальні технологічні коефіцієнти ділянки (K_t) за формулою:

$$K_t = K_d \times K_z \times K_{ск} \times K_k \times K_r \times K_m \times K_v, \quad (8.13)$$

де $K_d \Rightarrow$ коефіцієнт за довжину гону;

$K_z \Rightarrow$ коефіцієнт за зрізаність перешкодами;

$K_{ск} \Rightarrow$ коефіцієнт за складність конфігурації;

$K_k \Rightarrow$ коефіцієнт за кам'янистість;

$K_r \Rightarrow$ коефіцієнт за крутизну ухилу, рельєф;

$K_m \Rightarrow$ коефіцієнт за висоту над рівнем моря;

$K_v \Rightarrow$ коефіцієнт за віддаленість земельних ділянок.

Отриманий сукупний технологічний коефіцієнт дозволяє визначити групу господарства для встановлення норм виробітку і витрат пального, які повинні відповідати умовам виробництва [3, с. 225].

8.4. Визначення показників внутрігосподарської оцінки земель

Внутрігосподарська оцінка земель зводиться до визначення показників порівняльної оцінки земельних ділянок за продуктивністю, ефективністю використання і дохідністю на основі затверджених шкал оцінки земель земельнооціночного району з врахуванням технологічних властивостей і місцеположення земельних ділянок. Внутрігосподарська оцінка земель за продуктивністю по величині урожайності культур при часткових оцінках та по вартості валової продукції передбачає визначення середньозваженого балу земельних ділянок, масивів земель в залежності від якості окремих ґрунтових відмін.

При визначенні таких показників внутрігосподарської оцінки земель, як окупність затрат і диференційний дохід необхідно враховувати конкретні технологічні умови, тому розрахунок балів оцінки земель (Б) проводиться за формулою:

$$B = \frac{\sum P_i \cdot B_i}{\sum P_i} \cdot K_T, \quad (8.14)$$

де $P_i \Rightarrow$ площа оцінюваної групи ґрунтів, поля, сівозміни, га

$B_i \Rightarrow$ бал оцінки групи ґрунтів, поля сівозміни

Земельнооціночний процес розпочинається з визначення показників оцінки земель окремих земельних ділянок, масивів, щоб потім науково обґрунтовано вирішувати питання організації і упорядкування їх території.

Такий підхід оправдовує себе у тих випадках, коли приходится вперше упорядковувати територію, що на нинішньому етапі зустрічається не часто. Тому в умовах існуючої організації території, внутрігосподарську оцінку земель доцільно проводити по полях сівозмін, сівозмінних масивах (табл.8.3). Порівнюючи одержані результати з аналогічними даними по проектній організації території, робляться висновки щодо її ув'язки з якістю земель.

Для наглядності, доступності, зручності в користуванні при практичній діяльності дані внутрігосподарської оцінки земель відображаються на планово-картографічному матеріалі, зокрема на плані оцінки земель. Спеціальним навантаженням плану оцінки земель будуть оцінювані групи ґрунтів, їх шифри, площі, показники часткових і загальної оцінок земель. У практиці земельнооціночних робіт склалось два підходи до відображення даних внутрігосподарської оцінки земель на планово-картографічному матеріалі. Перший, коли на плані даються показники кожної оцінюваної групи ґрунтів в цифровому вигляді і другий, коли оцінка груп ґрунтів показується способом якісного, локалізованого фону або штрихуванням в вигляді інтервальних груп цифрових величин. Виходячи із теоретичних положень земельного кадастру, кожної його складової частини, в тому числі і оцінки земель, повинна бути забезпечена необхідна точність і повнота даних. Оскільки інформація про оцінку земель представлена з точністю до цілих балів, на плані внутрігосподарської оцінки земель показники оцінюваних груп ґрунтів необхідно з цією точністю відображати в цифровому вигляді.

Складений таким чином план оцінки земель є вихідним планово-картографічним матеріалом при складанні планів і картограм, необхідних для вирішення конкретних, планово-економічних і інженерних завдань. Зокрема, показники оцінки землі можуть бути відображені на проектному плані внутрігосподарського землевпорядкування, що дозволить одержати порівняльну оцінку якості земель окремо оброблюваних земельних ділянок, полів сівозмін, середньозважені показники оцінки земель по полях сівозмін, бригадних, гуртових і інших проектних ділянках, сівозмінних і бригадних масивах, землеволодінню. На основі плану оцінки земель можна скласти картограму масивів ріллі за придатністю земель для розміщення посівів сільськогосподарських культур.

8.5. Документація з внутрігосподарської оцінки земель

За результатами внутрігосподарської оцінки земель виготовляються текстові і графічні матеріали. Текстові матеріали, у вигляді пояснюючої записки, містять загальні положення про внутрігосподарську оцінку земель, коротку характеристику вихідних матеріалів для оцінки земель, які включають загальні відомості про господарство, склад земельних угідь, їх ґрунтовий покрив, технологічні властивості земель, організацію системи сівозмін. У пояснюючій записці висвітлюється завдання і зміст внутрігосподарської оцінки земель, критерії і показники бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель.

Значну питому вагу текстової частини займають розрахункові і табличні значення показників внутрігосподарської оцінки земель по контурах земельних угідь, робочих ділянках, полях сівозмін, сівозмінних і виробничих масивах господарства. У табличній формі відображаються зведені показники оцінки земель по угіддях у розрізі виробничих підрозділів господарства.

Використовувані для оцінки земель шкали бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель поміщаються у пояснюючій записці і додатках.

Застосування даних внутрігосподарської оцінки земель для вирішення різних завдань планування, аналізу і оцінки ефективності їх використання у господарстві потребує всестороннього і детального відображення їх на планово-картографічному матеріалі. Взагалі система оціночних показників всіх сільськогосподарських угідь, яка включає біля 30 показників, не може бути відображена на одному плані, карті, серії карт, які виготовляються у виді атласу, тобто систематизованого збірника земельнооціночних карт.

8.6. Застосування даних оцінки земель для розміщення посівів сільськогосподарських культур

Дані оцінки земель у господарстві знаходять різне практичне застосування. За цими даними проводиться аналіз і оцінка існуючого використання земель господарства, що дозволяє виявити резерви дальшого підвищення ефективності їх використання. На підставі цих

даних здійснюється планування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, що є неодмінною умовою запровадження внутрігосподарського розрахунку і ринкових відносин.

Не менш важливий інтерес у господарстві мають дані оцінки земель для територіального розміщення посівів сільськогосподарських культур на таких масивах ріллі, які забезпечують виконання прогностичних показників з виробництва відповідної продукції при умові збереження і навіть відтворення родючості ґрунту. Необхідність застосування даних оцінки земель особливо зростає у господарствах з строкатим ґрунтовим покривом, на якому вводяться сівозміни з різним складом культур.

Територіальне розміщення різних сівозмін у кожному конкретному господарстві, яке вирішується при внутрігосподарському землепорядкуванні, потребує наочної інформації про придатність земель для вирощування різних сільськогосподарських культур, намічених у сівозміні. З цією метою необхідно за даними плану оцінки земель виділити придатні землі, які у тій чи іншій мірі однакові за показниками оцінки земель і типу використання для вирощування сільськогосподарських культур. Придатними є землі, які забезпечують найкращу пристосованість за морфологічними, агрофізичними і агрохімічними ознаками для вирощування сільськогосподарських культур.

Слабозмиті землі, якщо вони займають значні площі в господарстві, слід виділяти у окремі масиви. Якщо це зробити неможливо, то їх необхідно включати до масивів ріллі, виділених під ґрунтозахисні сівозміни. При включенні цих земель у польові сівозміни процес змиву буде продовжуватись і вони надалі можуть перейти у розряд середньозмитих земель, чого не можна допускати.

Решта площі ріллі повинна використовуватися в системі польових і кормових сівозмін. Як відомо, кормові сівозміни розміщуються поблизу тваринницьких ферм, літніх таборів, щоб уникнути зайвих транспортних затрат і дальніх перегонів худоби. За ступенем інтенсивності використання землі, виділені під кормові сівозміни, повинні розглядатися нарівні з польовими сівозмінами, так як продукція кормових сівозмін має визначальне значення у розвитку економіки тваринництва. Тому питанням виділення земель під польові і кормові сівозміни приділяється однаково важлива роль. Однак, при розміщенні польових сівозмін, у більшій мірі необхідно враховувати вимоги придатності земель для вирощування основних сільськогосподарських культур, районованих на

даній території (зернові, цукрові буряки, льон, картопля і ін.), виходячи з правила кращі землі - під більш цінні культури. Це забезпечує одержання більшої кількості продукції при менших затратах, що в кінцевому результаті приводить до загального збільшення валової продукції і росту чистого доходу.

Виходячи із специфічних особливостей виділення масивів ріллі під овочеві, ґрунтозахисні і кормові сівозміни (невеликі площі, розміщені поблизу від джерел зрошення, наявність змитості ґрунтів, розміщення тваринництва по території), відображення їх на планово-картографічному матеріалі не представляє труднощів.

Площа ріллі, що залишилася після розміщення цих сівозмінних масивів, представляє собою, як правило, велику територію, яка переважно є неоднорідною за продуктивністю і ефективністю використання. Тому її необхідно диференціювати за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур.

За встановленою для конкретного господарства окупністю затрат, результатами часткових оцінок земель в умовах Полісся і Лісостепу західних областей України, де часткова оцінка земель проведена по зернових культурах, цукрових буряках, льону і картоплі, рекомендується виділяти такі групи масивів придатних земель для вирощування різних культур:

- масиви придатних земель для вирощування основних сільськогосподарських культур;
- масиви придатних земель для вирощування зернових культур, цукрових буряків і картоплі;
- масиви придатних земель для вирощування зернових культур і цукрових буряків;
- масиви придатних земель для вирощування зернових культур;
- масиви земель обмежено придатних під посіви основних сільськогосподарських культур.

В залежності від конкретних результатів оцінки земель можуть бути виділені групи масивів земель, які поєднують вирощування інших культур.

Виділення таких груп масивів земель не означає, що наприклад, на землях другої групи не будуть розміщатися посіви льону, а на землях третьої групи – льону чи картоплі. На землях даних масивів ці культури необхідно розміщати, але у структурі посівних площ, їх питома вага

повинна встановлюватися диференційовано, тобто вона має бути нижчою, ніж на землях першої групи масивів земель.

Територіальне розміщення вказаних груп масивів придатних земель відображається на спеціальній картограмі способом якісного локалізованого фону або штриховкою. Більш наглядно сприймається інформація, яка відображена на картограмі способом якісного локалізованого фону в залежності від інтенсивності.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. За якою схемою проводиться земельнооціночний процес у складі державного земельного кадастру?
2. Які завдання вирішуються при веденні внутрігосподарської оцінки?
3. Що виступає об'єктом і предметом внутрігосподарської оцінки земель?
4. Які показники служать вихідною базою внутрігосподарської оцінки?
5. Перелічити показники технологічних властивостей землі.
6. Які існують способи визначення затрат ґрунтових відмін?
7. Що відображається в текстових і графічних документах при веденні внутрігосподарської оцінки земель?

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навчальний посібник/М.Г. Ступень, Р.І. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів: Новий Світ – 2000, 2003. – 336с.*
2. *Володін М.О. Основи земельного кадастру. Навчальний посібник. – Київ, 2000 – 320с.*
3. *Магазинчиков Т.П. Земельний кадастр: Підручник. – Львів: Світ, 1990. – 452с.*
4. *Методические рекомендации по проведению внутрихозяйственной оценки земель и составлению картограмм массивов экологической пригодности земель для размещения сельскохозяйственных культур. - Львов, 1983.*
5. *Про державний земельний кадастр: проект закону України //Землевпорядкування. – 2003. - №1. – С.61-82.*



НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

9.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

В умовах економічного реформування зростає роль державного земельного кадастру, який є інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі, обґрунтування розмірів плати за землю. У складі державного земельного кадастру особливе місце посідає грошова оцінка земель, актуальність якої зростає в зв'язку із здійсненням земельної реформи зміною форм власності, переходом до нових організаційно-правових форм землеволодіння і землекористування, ростом кількості власників землі та землекористувачів, збільшенням кількості укладених угод про оренду, заставу, купівлю-продаж та успадкування земельних ділянок.

Поряд з грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів важливе значення у створенні умов для ефективного використання землі, стимулюванні підприємницької діяльності та заохоченні інвестицій має грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

З метою створення необхідних умов для економічного регулювання земельних відносин, Кабінетом Міністрів України в березні 1995р. прийнята постанова “Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасову)”, а в жовтні цього ж року затверджено “Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”.

Землі сільськогосподарського призначення оцінюються за диференціальним рентним доходом, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, встановлення меж населених пунктів, матеріали інвентаризації земель усіх категорій, а грошової оцінки земель населених пунктів і земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, – матеріали інвентаризації земель населених пунктів, економічної оцінки їх територій, генеральні плани населених пунктів, схеми генеральних планів сільських (селищних) рад, проекти районного планування (проекти територіальної організації) адміністративних районів, проекти детального планування.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, на які відсутні матеріали економічної оцінки, визначається за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. На гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), грошова оцінка земель визначається абсолютним рентним доходом 1,6 ц зерна з гектара.

Для організації і проведення робіт з грошової оцінки земель і встановлення їх ціни, включаючи земельні ділянки несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, виконкоми міських (міст обласного підпорядкування) рад, районні державні адміністрації створюють комісії у складі спеціалістів управлінь (відділів) земельних ресурсів, сільського господарства і продовольства, містобудування і архітектури, планово-економічного, фінансового, охорони навколишнього природного середовища і ядерної безпеки, комунального господарства, сільськогосподарських та інших підприємств, працівників тих сільських, селищних та міських (міст районного підпорядкування) рад, на території яких розташовані земельні ділянки, що приватизуються. Комісії очолюють заступники голів відповідних державних адміністрацій та виконкомів міських рад.

В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. Підставою для розрахунків оцінки земель за виробництвом зернових культур є те, що вони вирощуються практично

на всіх ґрунтах. В умовах інфляції рентний дохід обчислюється в натуральних одиницях (у центнерах зерна) і при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними або світовими реалізаційними цінами. Грошова оцінка є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється в 33 роки. Грошова оцінка здійснюється окремо щодо орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно в: Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках.

Грошова оцінка земель в Україні. Для визначення грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$Р_{дн} = (У \times Ц \times З \times З \times К_{нр}) : Ц, \quad (9.1)$$

де $Р_{дн}$ \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$У$ \Rightarrow урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$ \Rightarrow ціна реалізації центнера зерна;

$З$ \Rightarrow виробничі затрати на гектар;

$К_{нр}$ \Rightarrow коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу ($Р_{дн}$), у сільському господарстві за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід ($Р_{дн}$), який додається до диференціального рентного доходу, і таким чином обчислюється загальний рентний дохід ($Р_{здн}$). Для розрахунку грошової оцінки ріллі використовуються такі вихідні дані:

- ♦ середньорічна урожайність зернових з гектара за 1986-1990 рр. (31,5 ц);
- ♦ середньорічна ціна реалізації 1 ц зерна за 1986-1990 рр. (17 крб.);
- ♦ середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986-1990 рр. (303 крб.);
- ♦ коефіцієнт норми рентабельності, що використовувався при проведенні економічної оцінки земель у 1988 р. (0,35);
- ♦ абсолютний рентний дохід ($Р_{дн}$), який створюється на гірших за якістю землях в сільському господарстві і встановлений в Україні на гектар угідь в розмірі 1,6 ц зерна.

За формулою 9.1 і вихідними даними диференціальний рентний дохід становить 7,4 ц зерна з 1 га. Сума диференціального й абсолютного рентного доходу складає загальний рентний дохід (Рздн) у розмірі 9,0 (7,4+1,6) центнерів з гектара

Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур за формулою:

$$\text{Рдн} \times \text{Рд(б)(с)(п)} / \text{Рд} = \text{Рдн(б)(с)(п)}, \quad (9.2)$$

де Рдн(б)(с)(п) \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п), (ц);

Рдн \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (ц);

Рд(б)(с)(п) \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель, (крб.);

Рд-диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур, (крб.)

Для розрахунку рентного доходу з гектара земель відповідних угідь використовуються такі вихідні дані:

♦ диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п), який згідно з економічною оцінкою земель складає відповідно 1563,9 крб.; 136,5 крб. і 55,7 крб.;

♦ диференціальний рентний дохід з гектара орних земель згідно з економічною оцінкою земель за зерновими культурами складає 348,7 крб.

За формулою (9.2) і вихідними даними обчислюється диференціальний рентний дохід з гектара земель відповідних угідь у центнерах зерна, який становить: під багаторічними насадженнями – 33,19 ц (7,4 ц х 1563,9 крб. : 348,7 крб.); під природними сіножатями – 2,90 ц (7,4 ц х 136,5 крб. : 348,7 крб.); під природними пасовищами – 1,18 ц (7,4 ц х 55,7 крб. : 348,7 крб.)

Загальний рентний дохід (Рздн) з гектара земель відповідних угідь складає: 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.

Грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$\text{Гоз} = \text{Рздн} \times \text{Ц} \times \text{Тк} , \quad (9.3)$$

де Гоз \Rightarrow грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (крб.);

Рздн \Rightarrow загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (ц);

Ц \Rightarrow ціна центнера зерна (крб.);

Тк \Rightarrow термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 роки.

За формулою (9.3) і вихідними даними грошова оцінка одного гектара становить: орних земель – 371,2 млн.крб. (9 ц x 1,25 млн.крб. x 33 роки); багаторічних насаджень – 1435,1 млн.крб. (34,79 ц x 1,25 x 33 роки); природних сіножатей – 185,6 млн.крб. (4,50 ц x 1,25 млн.крб. x 33 роки); природних пасовищ – 114,7 млн.крб. (2,78 ц x 1,25 млн.крб. x 33 роки).

На підставі матеріалів економічної оцінки земель вираховується диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях і адміністративних районах за формулою:

$$\text{Рдн(р)} = \text{Рдн(У)} \times \text{Рд(р)/Рд(У)} , \quad (9.4)$$

де Рдн(р) \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в регіоні (Автономній Республіці Крим, областях, адміністративних районах), (ц);

Рдн(У) \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (У), (ц);

Рд(р) \Rightarrow диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами за

оцінкою цих угідь в регіоні (Автономній Республіці Крим, областях, адміністративних районах), (крб.);

Рд(У) → диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь в Україні, (крб.)

У разі відсутності економічної оцінки орних земель за виробництвом зернових культур у розрахунках використовуються показники економічної оцінки ріллі в цілому. У регіонах, де проведено економічну оцінку окремо меліорованих і немеліорованих земель, в розрахунках використовуються зведені показники оцінки земель під зерновими культурами в цілому.

До диференціального рентного доходу Р_{дн}(р) в Автономній Республіці Крим, областях, адміністративних районах з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою (9.4), додається абсолютний рентний дохід (стала величина, встановлена в Україні на 1 га угідь у розмірі 1,6 ц), що становитиме загальний рентний дохід (Р_{здн}). На гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), грошова оцінка земель визначається абсолютним рентним доходом 1,6 ц зерна з гектара.

Диференціальний рентний дохід у Львівській області розраховуємо відповідно до формули 9.4 використовуючи наступні вихідні дані:

✦ диференціальний рентний дохід у Львівській області з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ згідно з економічною оцінкою земель складає відповідно: 285,56 крб., 394,39 крб., 75,78 крб., 64,67 крб.;

✦ диференціальний рентний дохід по Україні з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ за економічною оцінкою земель складає відповідно: 348,7 крб., 1563,9 крб., 55,7 крб., 136,5 крб.;

✦ диференціальний рентний дохід по Україні з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ у ц зерна складає відповідно: 7,4 ц, 33,19 ц, 2,9 ц, 1,18 ц.

Тоді, диференціальний рентний дохід у Львівській області розраховуємо наступним чином:

$$P_{\text{д}} = (7,4 \times 285,56) : 348,7 = 6,06 \text{ — для орних земель}$$

$$P_d = (33,19 \times 394,39) : 1563,9 = 8,37 - \text{для багаторічних насаджень}$$

$$P_d = (2,9 \times 15,78) : 55,7 = 1,61 - \text{для сіножатей}$$

$$P_d = (1,18 \times 64,67) : 136,5 = 1,37 \text{ для пасовищ.}$$

Загальний рентний дохід (Рздн) з гектара відповідних угідь у Львівській області складатиме 7,66(6,06 + 1,6) ц зерна, під багаторічними насадженнями – 9,98(8,37 + 1,6) ц зерна, під природними сіножатями – 3,21(1,61 + 1,6) ц зерна, під природними пасовищами - 2,97(1,37 + 1,6) ц зерна.

Аналогічно проводимо розрахунок диференціального рентного доходу для районів області. Для прикладу проведемо його розрахунок у Жидачівському районі.

Вихідними даними є:

✦ диференціальний рентний дохід у Львівській області з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ складає відповідно у ц зерна

$$6,06 \text{ ц}, \quad 8,37 \text{ ц}, \quad 1,61 \text{ ц}, \quad 1,37 \text{ ц}.$$

✦ диференціальний рентний дохід у Жидачівському районі для ріллі, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ за економічною оцінкою земель відповідно: 311,95 крб., 476,38 крб., 61,19 крб., 76,0 крб.

✦ диференціальний рентний дохід у Львівській області з гектара орних земель, багаторічних насаджень, природних сіножатей і пасовищ за даними економічної оцінки землі 285,56 крб., 394,39 крб., 75,78 крб., 4,67 крб.

Диференціальний дохід у районі розраховуємо відповідно до зазначених сільськогосподарських угідь наступним чином.

$$P_d = (6,06 \times 311,95) : 285,56 = 6,62 - \text{для орних земель};$$

$$P_d = (8,37 \times 476,38) : 394,39 = 10,11 - \text{для багаторічних насаджень};$$

$$P_d = (1,61 \times 61,19) : 75,78 = 1,30 - \text{для сіножатей};$$

$$P_d = (1,37 \times 76,0) : 64,67 = 1,61 - \text{для пасовищ};$$

Загальний диференціальний дохід у районі за видами угідь відповідно буде складати: 8,22 ц (6,62 + 1,62), 11,71 ц (10,11 + 1,6), 2,92(1,30 + 1,62), 3,21(1,61+1,6).

Грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в *Автономній Республіці Крим, областях, адміністративних районах* визначається за формулою (9.3).

Розрахунок грошової оцінки земельних ділянок в області та районі проведено використовуючи формулу 9.4 таблиці 9.1.

Таблиця 9.1

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Угіддя	Диференц. рентний дохід за даними економічної оцінки землі, крб.	Нат. Оцінка 31 га, ц/зерна			Грошо- ва оцін- ка 1 га, грн.
		ДП доход, у	Абсолют- ний рент- ний дохід, у	Загальний рентний доход, у	
Львівська область					
Рілля	285,56	6,06	1,6	7,66	3160
Баг.насад жен.	394,39	8,37	1,6	9,97	4113
Сіножаті	75,78	1,61	1,6	3,21	1324
Пасови- ща	64,67	1,37	1,6	2,97	1225
Жидачівський район					
Рілля	311,95	6,62	1,6	8,22	3391
Баг.насад жен.	476,38	10,11	1,6	11,71	4830
Сіножаті	61,19	1,30	1,6	2,92	1205
Пасови- ща	76,0	1,61	1,6	3,21	1324

Грошова оцінка земель колективних *сільськогосподарських підприємств*, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, обчислюється за формулою 9.3.

До уточнення меж і площ сільськогосподарських підприємств, тобто до передачі земель у колективну власність, здійснюється попередня *грошова оцінка земель в межах землекористування* на момент оцінки.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюється за формулою:

$$\mathbf{Рдн(п) = Рдн(р) \times Рд(п) / Рд(р),} \quad (9.5)$$

де $R_{дн}(п)$ \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами у сільськогосподарському підприємстві, (ц);

$R_{дн}(р)$ \Rightarrow диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в адміністративному районі, (ц);

$R_{д}(п)$ \Rightarrow диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві, (крб.);

$R_{д}(р)$ \Rightarrow диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою в адміністративному районі, (крб.)

У разі відсутності економічної оцінки орних земель за виробництвом зернових культур у розрахунках використовуються показники економічної оцінки ріллі в цілому. В сільськогосподарських підприємствах, де проведено економічну оцінку окремо меліорованих і немеліорованих земель, у розрахунках використовуються зведені показники оцінки земель під зерновими культурами в цілому.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах після уточнення меж і площ земель, переданих у колективну власність, обчислюється на підставі нової експлікації агровиробничих груп ґрунтів підприємства за допомогою шкал економічної оцінки земель за формулою:

$$R_{д}(п) = \sum (R_{д \text{ агр}} \times Пагр) / \sum Пагр, \quad (9.6)$$

де $R_{д}(п)$ \Rightarrow диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою за виробництвом зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві, (крб.);

$R_{д \text{ агр}}$ \Rightarrow диференціальний рентний дохід за шкалами економічної оцінки за виробництвом зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в агровиробничих групах ґрунтів, (крб.);

$Пагр$ \Rightarrow площа агровиробничих груп ґрунтів у відповідних угіддях, (га).

Розглянемо розрахунки на прикладі ССП “Кохавино” Жидачівського району Львівської області. Визначаємо диференціальний дохід на території господарства використовуючи вихідні дані шкал економічної оцінки землі за диференціальним доходом землі (1988 р.) (табл. 9.2).

Використовуючи формулу 9.5 визначаємо диференціальний рентний дохід у господарстві.

Вихідними даними виступають:

✦ диференціальний рентний дохід за даними економічної оцінки землі у Жидачівському районі з гектара орних земель, природних сіножатей і пасовищ: 311,95 крб., 61,19 крб., 76,0 крб.,

✦ диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, природних сіножатей і пасовищ за даними економічної оцінки землі у господарстві (табл. 9.2.): рілля – 543,3 крб., природних сіножатей 71,3 крб., пасовищ 69,6 крб.;

Таблиця 9.2

Розрахунок диференціального рентного доходу у господарстві

Шифр агрогрупи	Площа агрогрупи, га	Диференціальний дохід, крб./га
Рілля		
1	2	3
9Г	36,2	164,5
9а	54,6	164,5
13д	628,8	547,2
133Г	280,1	679,9
133д	18,8	639,9
142д	9,4	45,2
156	1,4	7,3
175Г	22,8	401,4
176Г	228,1	548,2
176д	332,6	629,9
178Г	30,9	133,1
178д	16,2	119,1
185д	69,2	546,1
187Г	22,6	84,1
Всього	1751,7	543,3

1	2	3
Сіножаті		
13д	0,4	76,2
133г	0,9	105,9
133д	4,0	105,9
142д	37,9	55,6
156	1,5	55,6
175г	39,2	64,6
176г	0,9	64,6
176д	62,3	76,2
178д	120,0	76,2
187г	27,2	64,6
Всього	294,3	71,3
Пасовища		
176г	16,0	6,73
176д	25,0	6,73
178г	70,0	97,14
178д	53,4	67,14
187д	13,0	6,73
Всього	177,4	69,6

♦ диференціальний рентний дохід з орних земель, природних сіножатей і пасовищ у Жидачівському районі у ц зерна: 6,62ц, 1,30ц, 1,61ц.

Таким чином рентний дохід по видах угідь у господарстві розраховуємо наступним чином: для ріллі ($6,62 \times 543,3$) : $311,95 = 11,3$; для сіножатей ($1,30 \times 71,3$) : $61,19 = 1,51$; для пасовищ ($1,61 \times 69,6$) : $76,0 = 1,47$.

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (стала величина, встановлена в Україні на гектар угідь у розмірі 1,6 ц). На гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), грошова оцінка земель визначається абсолютним рентним доходом 1,6 ц зерна з гектара.

Загальний рентний дохід у господарстві складатиме:

$11,53 + 1,6 = 13,13$ – для орних земель;

$1,51 + 1,6 = 3,11$ – для сіножатей;

$1,47 + 1,6 = 3,07$ – для пасовищ.

Тоді грошова оцінка у господарстві по видах угідь становитиме: для орних земель – 5416,12 грн./га ($13,13 \times 12,5 \times 33$), для сіножатей – 1282,88 ($3,11 \times 12,5 \times 33$), для пасовищ – 1266,38 ($3,07 \times 12,5 \times 33$).

Загальна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється виходячи з грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування до їх уточнення на момент оцінки і після уточнення.

Грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб) визначається на основі шкал грошової оцінки агровиборничих груп ґрунтів. Шкали грошової оцінки агровиборничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$\text{Гагр} = \text{Г} \times \text{Багр} / \text{Б}, \quad (9.7)$$

де Гагр ➔ грошова оцінка гектара агровиборничої групи ґрунтів, (грн.);

Г ➔ грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (грн.);

Багр ➔ бал бонітету агровиборничої групи ґрунтів;

Б ➔ бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві. Використовуючи формулу 7 побудуємо шкалу грошової оцінки сільськогосподарських угідь для ПОП “Кохавино” Жидачівського району Львівської області (табл. 9.3).

Таблиця 9.3

Шкала грошової оцінки агровиборничих груп ґрунтів

Агровиборни чі групи ґрунтів	Бал бонітету	Грошова оцінка 1га агровиборничих груп ґрунтів, грн.
1	2	3
9Г	21	4062,09
9а	18	3481,80
13д	29	5609,55
133Г	32	6189,85
133д	32	6189,85
142д	10	1934,33
156	6	1160,60
175Г	21	4062,09

Продовження таблиці 9.3

1	2	3
176г	29	5609,55
176д	30	5802,99
178г	15	2901,49
178д	14	2708,06
185д	31	5996,42
187г	20	3868,66
Рілля	28	5416,12
13д	29	2066,86
133г	43	3064,66
133д	43	3064,66
142д	11	783,98
156	8	570,17
175г	31	2209,40
176г	16	1140,34
176д	17	1211,61
178д	17	1211,61
187г	16	1140,33
Сіножаті	18	1282,88
176г	30	1899,57
176д	32	2026,21
178г	16	1013,10
178д	16	1013,10
187д	16	1013,10
Пасовища	20	1266,38

Загальна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх грошові оцінки.

Для прикладу: у ССП “Кохавино”, на земельній ділянці розміщені дві агровиробничі групи ґрунту шифру 13д площею 10 га та 133г – 10 га. Грошова оцінка на земельній ділянці складатиме $5609,55 \times 10 + 6189,85 \times 10 = 117994$.

9.2. Грошова оцінка земель населених пунктів

Грошова оцінка землі є основою економічного регулювання земельних відносин в сучасних умовах. Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель,

забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється відповідно до чинного законодавства України з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки, здійсненні оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку. Вона проводиться відповідно до Методики і Порядку проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [2].

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено рентний дохід, що створюється завдяки місцю розташування населеного пункту, у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню функціонального та локальних факторів.

Для прикладу проведемо грошову оцінку земель с. Бісковичі відповідно до названих нормативних документів. Вона проводиться в три етапи, якими є: підготовка робіт, земельно-оціночна структуризація населеного пункту, грошова оцінка земель населеного пункту.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель є матеріали інвентаризації земель с. Бісковичі, проект формування території і встановлення меж Бісковецької сільської ради та села Бісківці, матеріали ґрунтових обстежень сільськогосподарського кооперативу, земельно-облікові матеріали, статистичні та нормативні дані про витрати на облаштування території села.

9.2.1. Підготовчі роботи

Під час проведення підготовчих робіт збираються відомості про населений пункт, уточнюється планово картографічна основа, збирається вихідна інформація для визначення базової вартості земель.

Село Бісковичі Самбірського району Львівської області знаходиться в південно-західній частині району на віддалі 18 км від районного і обласного центру. Чисельність населення села складає 774 особи. Площа села становить 324,5 га. Це село є адміністративно-територіальним центром сільської ради. Основною структурно-планувальною одиницею тут є квартали з одно-, двохсторонньою одноповерховою забудовою садибного типу.

За функціональним призначенням територія населеного пункту майже однорідна за винятком центру села, де розміщені всі громадські установи і організації.

Село електрифіковане, радіофіковане, частково телефонізоване. Центральне водопостачання також часткове. Газопостачання, тепlopостачання та каналізація відсутні.

Рельєф території села в основному рівнинний. Підгрунтові води залягають на глибині понад 7 м. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Склад земель в межах с. Бісковичі наведено в табл. 9.4.

Вихідними даними для складання ґрунтів села послужили матеріалами крупномасштабного обстеження ґрунтів на сусідніх територіях. За допомогою цих матеріалів методом екстраполяції складено карту ґрунтів села. Так на території села виділено 9 агровиробничих груп ґрунтів.

Склад груп ґрунтів на території с. Бісковичі наведено в табл. 9.5.

Вихідними даними для здійснення грошової оцінки земель служать правоустановлюючі документи про статус населеного пункту і його межі, дані державного земельного кадастру про правовий, природний і господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-транспортного облаштування території, матеріали чергових планів.

Таблиця 9.5

Склад ґрунтів с. Бісковичі за угіддями

Ш и ф р а б о г р у п а	П л о щ а , г а	В т ч . з а у г і д д я м и		
		р і л л я	с а д и	п а с о в и щ а
49г	105,03	99,85	5,08	0,1
50г	107,73	101,54	5,29	0,9
50д	1,4	-	-	1,4
51г	1,8	1,8	-	-
51д	39,68	31,53	1,95	6,2
133д	0,6	-	-	0,6
209г	16,42	13,32	0,36	2,8
В с ь о г о	272,72	248,04	12,68	12,0

Для визначення базової вартості 1 м² земель в с. Бісковичі зібрані статистичні та нормативні дані про освоєння та облаштування території села. Ці витрати включають відповідну вартість головних споруд і магістральних мереж електропостачання, слабкострумових пристроїв, вартість твердого покриття вуличної мережі.

Витрати на облаштування території с. Бісковичі обчислені в табл.9.6.

Таблиця 9.6

Витрати на облаштування території с. Бісковичі

Статті витрат	Натуральних одиниць		Сума, грн.
	споруди, од.	мережі, км	
Водопостачання (маг. мережі), км		1,7	34000
Електропостачання головні споруди	9		18000
магістральні мережі	-	17,0	56678
Телекомунікації: головні споруди	1		20000
магістральні мережі		5,9	6490
Шляхи, шляхопроводи, вулиці		10,0	200000
Всього			335168

Отже, витрати на облаштування території с. Бісковичі становлять 335168 грн.

9.2.2. Земельнооціночна структуризація населеного пункту

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території.

Головним в земельнооціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів. Додержання цього принципу гарантує врахування рентоутворюючої природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населеного пункту в цілому до земельної ділянки.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- ♦ аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- ♦ виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- ♦ по факторну та інтегральну оцінку ступеня цінності території населеного пункту в розрізі земельно-оціночних одиниць;
- ♦ об'єднання земельно-оціночних одиниць у економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та функціональним призначенням.

Грошова оцінка с. Бісковичі передбачає визначення ступеня територіальної неоднорідності соціально-економічних, екологічних, транспортних, інженерних та інших умов функціонування сільської території, що в кінцевому результаті, визначає якість території окремих частин села.

Чим детальніша земельнооціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності оцінки земель.

На території с. Бісковичі виділено дев'ять оціночних районів (табл. 9.7).

Таблиця 9.7

Земельнооціночна структуризація території села Бісковичі

Номер оціночного району	Квартали, що входять в оціночний район	Площа, га
1	2	3
1	1,2,3, 4, 6, 8, 9, 10, 11	55,9
2	14-20, 22-26	92,2
3	27, 28, 29	6,0
4	31, 32, 33	4,0
5	35, 37, 38, 39, 40	45,9

Продовження таблиці 9.7

1	2	3
6	46, 47, 49, 50, 51, 52, 53	22,4
7	55, 57, 58, 60, 61, 62	31,7
8	63	0,5
9	5, 7, 12, 13, 21, 30, 34, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 54, 56, 59	65,9

Для встановлення меж економіко-планувальних зон був застосований експертний метод оцінки оціночних районів села, який полягає у наступному: заповнена анкета експертної оцінки, що включає 16 факторів, найвпливовішими серед яких є: доступність до центру села та до місць прикладання праці, віддаленість від зупинок громадського транспорту, рівень газопостачання, забезпечення магазинами та школами.

Оцінка окремого фактору встановлюється за 5-ти бальною шкалою. По кожному оціночному району визначається сума балів оцінки факторів, а потім середній бал в кожному з них і середньозважений бал для населеного пункту. Частка від ділення середнього балу по району (I_c) на середній бал (I_i) є величиною комплексного індексу цінності оціночного району (I_i).

Експертна оцінка території с. Бісковичі та розрахунок комплексного індексу наведено в табл. 9.8

Таблиця 9.8

**Експертна оцінка території села та розрахунок
комплексного індексу**

Оціноч- ний ра- йон	Сума балів по району	Середній бал	Компле- ксний індекс I_i
1	2	3	4
1	43	2,69	0,86
2	64	4,00	1,27
3	44	2,75	0,88

Продовження таблиці 9.8

1	2	3	4
4	41	2,56	0,82
5	43	2,69	0,86
6	42	2,62	0,83
7	42	2,62	0,83
8	39	2,44	0,78
Середньо зважений бал		3,14	

Після цього проводиться економіко-планувальне зонування території села – об'єднання оціночних районів у економіко-планувальні зони.

Об'єднання оціночних районів здійснюється з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням зон.

При об'єднанні оціночних районів враховувались такі фактори, як суміжність районів, однотипність функціонального використання та близькість значення індексу *Ii*.

Враховуючи ці фактори, оціночні райони с. Бісковичі об'єднано у дві економіко-планувальні зони (табл. 9.9).

Таблиця 9.9

Економіко-планувальне зонування с. Бісковичі

Економіко- планувальні зони	Земельно- оціночні райони об'єднані в зону	Зональний коефіцієнт Км2
Перша	2	1,27
Друга	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	0,85

Значення зонального коефіцієнту Км2 для економіко-планувальної зони визначаємо як середньозважене (за часткою площі районів) індексів *Ii* оціночних районів, які входять до цієї зони.

У межах кожної економіко-планувальної зони села територія поділяється за функціональним використанням.

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки, враховують відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності [3]. В межах с. Бісковичі землі за функціональним використанням поділяються на шість груп (табл. 9.10).

Таблиця 9.10

Функціональне використання земельних ділянок

Групи земель за функціональним використанням	Склад груп земель	Значення коефіцієнта Кф
Землі житлової забудови	Землі забудови (надані під будівництво та обслуговування житлового будинку і господарських будівель)	1,0
Землі комерційного використання	Землі торгівлі (магазин)	2,50
Землі громадського користування	Приміщення сільради, школа, клуб, медпункт, дитсадок	0,70
Землі транспорту	Землі автомобільного транспорту	0,80
Земле рекреаційного призначення та інші відкриті землі	Землі під земельними насадженнями загального користування, землі під кладовищами	0,50
Землі сільськогосподарського призначення	Сільськогосподарські угіддя	грошова оцінка визначається окремо
	Несільськогосподарські угіддя надані для потреб сільськогосподарського виробництва	0,80

Для с. Бісковичі значними є вісім факторів, які відображають функціонально-планувальні та інженерно-інфраструктурні умови розташування земельної ділянки (табл. 9.11).

Таблиця 9.11

Локальні фактори, що характеризують місцезнаходження земельних ділянок

Назва локальних факторів	Значення локального коефіцієнту Кмз
Функціонально-планувальні фактори	
Розташування земельних ділянок в зоні пішохідної доступності до: громадського центру	1,04-1,20
пасажирського транспорту	1,04-1,10
Інженерно-інфраструктурні фактори	
Земельні ділянки, що прилягають до вулиць без: твердого покриття	0,90-0,95
централізованого водопостачання	0,90-0,95
каналізації	0,90-0,95
тепломережі	0,90-0,95
центрального газопостачання	0,90
Санітарно-гігієнічні фактори	
Місце розташування земельної ділянки в санітарно-захисній зоні	0,90

9.2.3. Грошова оцінка земель населеного пункту

В основі грошової оцінки земель с. Бісковичі лежить рентний диференціальний дохід, що виникає завдяки місцю розташування його

та розселення, облаштуванню його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних, інженерно-геологічних умов та функціонального використання земель

Грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки в населеному пункті визначається за формулою:

$$Цн = B \times Hn / Hk \times Kф \times Km, \quad (9.8)$$

де Цн \Rightarrow грошова оцінка 1 м² земельної ділянки, грн.;

B \Rightarrow витрати на освоєння та облаштування 1 м², грн.;

Hп \Rightarrow норма прибутку, 6%;

Hк \Rightarrow норма капіталізації, 3%;

Kф \Rightarrow коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Kм \Rightarrow коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

В основу грошової оцінки 1 кв.м земельної ділянки в населеному пункті покладено його базову вартість (Цнм), яка визначається за формулою:

$$Цнм = \frac{B \cdot Hn}{Hk} \cdot Km1, \quad (9.9)$$

де Km1 \Rightarrow коефіцієнт, який враховує статус населеного пункту;

B \Rightarrow витрати на облаштування території (335168 грн.)

Площа, яка приймається до розрахунку становить різницю між загальною площею населеного пункту та сільськогосподарськими угіддями і вуличною мережею, тобто 36,38 га (324,5 - 272,72 - 15,4).

Отже, витрати на облаштування 1 кв.м території становить 0,29 грн./

м.кв $\left(\frac{3351168}{363800} \right)$. тоді базова вартість 1 кв.м становитиме 1,84 грн.

$\left(\frac{0,92 \cdot 6\%}{3\%} \cdot 1,0 \right)$. У межах економіко-планувальної зони вартість 1 кв.м земель

в с. Бісковичі (Цнз) розрахована за формулою:

$$Цнз = Цнм \times Km2, \quad (9.10)$$

де Km2 \Rightarrow коефіцієнт, який враховує будівну цінність території в межах населеного пункту (зони) і наведений в табл. 9.10.

Таким чином, вартість 1 кв.м земель в населеному пункті по зонах складає відповідно:

у першій зоні 2,34 грн. ($1,84 \times 1,27$);

у другій – 1,56 грн. ($1,84 \times 0,85$).

Основною таксономічною одиницею для визначення грошової оцінки земель прийнято оціночний район певної економіко-планувальної зони населеного пункту. В межах оціночного району оцінюються всі землі в залежності від їх функціонального використання та місця розташування. Вартість одного квадратного метра земельної ділянки (C_n) визначена за формулою:

$$C_n = C_{nz} \times K_f \times K_{m3}, \text{ де} \quad (9.11)$$

K_f ➔ коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

K_{m3} ➔ коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки (локальні фактори). Добуток локальних факторів, згідно з розділом 3.9. “Порядку грошової оцінки земель“, не повинен бути нижче 0,75 і вище 1,50.

Грошова оцінка сільськогосподарських угідь визначається за Методикою і Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Таксономічними одиницями грошової оцінки сільськогосподарських угідь населеного пункту є агровиробничі групи ґрунтів, склад яких наведено в табл. 9.5

Для визначення грошової оцінки земель, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, використовувались шкали бонітування ґрунтів, прилеглих до населеного пункту (табл. 9.12).

Таблиця 9.12

Шкала бонітування ґрунтів, виділених в межах населеного пункту

Шифр агрогруп ґрунтів	Бали бонітування ґрунтів		
	рілля	багаторічні насадження	пасовища
1	2	3	4
49г	39	39	39
50г	26	26	26

Продовження таблиці 9.12

1	2	3	4
50д	-	-	24
51г	24	-	-
51д	22	22	22
133д	-	-	44
209г	45	45	47

Грошова оцінка одного гектара земель певної агровиробничої групи ґрунтів (Гагр) розраховується за формулою:

$$Гагр = \frac{\Gamma \times Багр}{Б}, \quad (9.12)$$

де Γ \Rightarrow грошова оцінка гектара відповідних прилеглих до села сільськогосподарських угідь, грн.

Б \Rightarrow середній бал бонітету прилеглих до села угідь;

Багр \Rightarrow бал бонітету відповідної агрогрупи.

Розрахунки грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь в с. Бісковичі наведені в табл. 9.13.

Таблиця 9.13

Розрахунок грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь в с. Бісковичі

Щифр агрогруп ґрунтів	Рілля		Багаторічні насадження		Пасовища	
	бал бонітету ґрунтів	грошова оцінка 1 га	бал бонітету ґрунтів	грошова оцінка 1 га	бал бонітету ґрунтів	грошова оцінка 1 га
1	2	3	4	5	6	7
49г	39	12417,6	39	12417,6	39	3513,9
50г	26	8278,4	26	8278,4	26	2342,6
50д	-	-	-	-	24	2162,4

Продовження таблиці 9.13

1	2	3	4	5	6	7
51г	24	7641,6	-	-	-	-
51д	22	7004,8	22	7004,8	22	2162,4
133д	-	-	-	-	44	3964,4
209г	45	13328,0	45	14328,0	47	4234,7
У СГК „Бісківсь кий”	34,69	11045,2	34,69	11045,2	33,02	2975,3

Визначення грошової оцінки будь-якої земельної ділянки на території с. Бісковичі здійснюється як сума добутків грошової оцінки 1 га агрогрупи ґрунтів, що входять до складу даної ділянки, на їх площу.

В цілому грошова оцінка сільськогосподарських угідь населеного пункту визначена в табл. 9.14

Таблиця 9.14

***Розрахунок грошової оцінки сільськогосподарських
угідь с. Бісковичі***

Угіддя	Шифр агрогруп	Площа агрогруп ґрунтів, га	Грошова оцінка 1 га агрогруп	Загальна грошова оцінка с.-г. угідь, грн..
1	2	3	4	5
Рілля	49г	99,85	12417,6	1239897,3
	50г	101,54	8278,4	840588,7
	51г	1,8	7641,6	13754,9
	51д	31,53	7004,8	220861,3
	209г	13,32	14328,0	190849,0
Разом		248,04		2505951,2
Багаторіч-ні насадже-ння	49г	5,08	12417,6	63081,4
	50г	5,29	8278,4	43792,7
	51д	1,95	7004,8	13659,4
	209г	0,36	14328,0	1558,1

Продовження таблиці 9.14

Разом		12,68		125691,6
Пасови- ща	49г	0,1	3513,9	351,4
	50г	0,9	2342,6	2108,3
	50д	1,4	2162,4	3027,4
	51д	6,2	2162,4	13406,9
	135д	0,6	3964,4	2378,6
	209г	2,8	4234,7	11857,2
Разом		12,0		33129,8
Всього		272,72		2664772,6

Отже, грошова оцінка сільськогосподарських угідь, що знаходяться в межах с. Бісковичі складає 2664772,6 грн.

Загальна грошова оцінка всіх земель, що знаходяться в межах с. Бісковичі, наведена в табл. 9.15.

Таблиця 9.15

Зведена грошова оцінка земель с. Бісковичі

Функціональне використання території	Площа, га	Загальна вартість, грн.	Середня грошова оцінка 1 кв.м, грн.
Землі житлової забудови	12,68	386820	3,05
Землі комерційного використання	0,40	40480	10,12
Землі громадського харчування	3,8	107840	2,84
Землі транспорту	9,20	243900	2,65
Землі рекреаційного призначення	6,30	82960	1,32
Сільськогосподарські землі : виробничі будівлі	4,0	122940	3,07
Сільськогосподарські угіддя	272,72	2664772,6	0,98
Вулиці та площі	15,4	-	-
Всього	324,5	3649712	1,12

За даними таблиці грошова оцінка земель с. Бісковичі в цілому становить 3649712 грн., а 1 кв.м земель в середньому тут оцінено в 1,12 гривні.

Технічна документація з грошової оцінки земель с. Бісковичі складена відповідно до Еталону технічної документації сільських населених пунктів [4].

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. На основі якої методики проводиться нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів?
2. З якою метою проводять нормативну грошову оцінку земельних ділянок?
3. Що є інформаційною базою грошової оцінки земель?
4. Що покладено в основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
5. Розкрити послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
6. Як визначається диференціальний рентний дохід в Україні з орних земель?
7. Як визначається диференціальний рентний дохід в Україні за іншими видами сільськогосподарських угідь?
8. Що таке абсолютний рентний дохід?
9. Як визначається грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення?
10. Як визначити грошову оцінку земель в області, районі, господарстві?
11. Принцип побудови шкали грошової оцінки земель.
12. Визначення вартості окремої земельної ділянки у господарстві.
13. Що покладено в основу грошової оцінки земель населених пунктів?
14. З якою метою проводять підготовчі роботи при грошовій оцінці земель?
15. Розкрити процедуру економіко-планувального зонування території населених пунктів.
16. Охарактеризувати експертний метод оцінки оціночних районів та визначення комплексного індексу.
17. Формування економіко-планувальних зон.

18. Охарактеризувати локальні та функціональні фактори, які використовуються при оцінці земель.

19. Визначити базову вартість землі у населеному пункті.

20. Як визначається вартість земельних ділянок у економіко-планувальних зонах?

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Закон України “Про оцінку земель”. – К. – 11.12.2003 – №1378-IV.
2. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – Урожай, 1998. – с. 432-436.
3. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – Урожай, 1998. – с. 391-432.
4. Еталон технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів (на прикладі села Красилівки Броварського району Київської області) // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. – с. 524-560.

9.3. Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення

9.3.1. Загальні положення грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.

Нормативною базою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525, та Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)”, затверджений наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 29 серпня 1997 р. № 86/19/148/86/76/88. У відповідності з цими нормативними актами грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, визначення розмірів земельного податку та інших цілей і

проводиться для земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, земель лісового і водного фондів, земель запасу.

Об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, що мають фіксовані межі та характеризуються певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами і господарським станом. Інформаційною базою для грошової оцінки земель є відомості державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної, лісовпорядної, містобудівної та проектно-технічної документації, матеріали інвентаризації земель, дані державної статистичної звітності.

В основу грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів покладено капіталізований рентний дохід або нормативний середньорічний економічний ефект, що створюється внаслідок використання відповідних земельних ділянок і визначається відповідно до функціонального використання і місцезнаходження земельних ділянок. Істотним фактором, який впливає на порядок визначення і величину грошової оцінки земель, має віднесення земель до певних категорій використання, адже від цього значною мірою залежить визначення об'єктів оцінки та коефіцієнтів, що враховують особливості їх функціонального використання.

Зважаючи на галузевий характер віднесення земель до певних категорій, можливість обліку однієї земельної ділянки в декількох категоріях і складнощі, які виникають у зв'язку з цим, об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення нормативними актами визначено земельні ділянки, що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вони віднесені.

Грошова оцінка земельних ділянок, які розміщені в зонах гарантованого добровільного відселення, зменшується на 20%, в зоні посиленого радіоекологічного контролю на 10%.

Організація робіт з грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення здійснює Державний Комітет України по земельних ресурсах та його органи на місцях, на них також покладається проведення експертизи результатів грошової оцінки земель.

Результати грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення затверджуються місцевим державними адміністраціями.

9.3.2. Грошова оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення

Методика визначення показників грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення різних за галузевим характером має свої особливості.

В основу грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення покладено капіталізований рентний дохід від цільового використання та здійсненого поліпшення їх облаштування.

Рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки, визначається за формулою:

$$Р_{пнп} = (ТП - 3 - 3 \times К_{нр}) \times В_{зп} / В_{оф}, \quad (9.13)$$

$Р_{пнп}$ ➔ рентний дохід, грн. на кв. м.;

$ТП$ ➔ нормативний обсяг товарної продукції підприємства, яке є власником або користувачем оцінюваної земельної ділянки, грн на кв. м.;

3 ➔ виробничі затрати, грн на кв. м.;

$К_{нр}$ ➔ коефіцієнт норми рентабельності, який визначає обсяги витрат на розширене відтворення виробництва (приймається на рівні 0,12);

$В_{зп}$ ➔ балансова вартість будівель і споруд, розташованих в межах земельної ділянки та інженерно-транспортної інфраструктури, яка розташована за межами земельної ділянки і знаходиться на балансі даного підприємства, грн.;

$В_{оф}$ ➔ балансова вартість основних фондів підприємств, грн.

Нормативний обсяг товарної продукції ($ТП$) – розрахункова величина, яку отримують як добуток виробничих затрат (3) та коефіцієнта нормативної рентабельності ($К_{нр} = 1,15$).

Значення річних виробничих затрат, балансової вартості основних фондів ($В_{оф}$) та балансової вартості будівель і споруд ($В_{зп}$) приймають за даними фінансового звіту та бухгалтерського балансу підприємства за той рік, який передував року оцінки.

Наведена формула важлива для розуміння економічної суті отриманого показника для практичних розрахунків можна скоротити її відповідно до приведеного.

$$\begin{aligned} R_{пнп} &= (3 \times 1,15 - 3 \times 0,12) \times V_{зп}/V_{оф} = \\ &= 3 \times (1,15 - 1 - 0,12) \times V_{зп}/V_{оф} = 0,03 \times \\ &\times 3 \times V_{зп}/V_{оф} \end{aligned} \quad (9.14)$$

Значення виробничих затрат (3) отримують як частку від ділення річних виробничих затрат на площу оцінюваної земельної ділянки в кв. м.

Окрім врахування рентного доходу, що створюється за рахунок облаштування земельної ділянки, на грошову оцінку впливають регіональна виробнича інфраструктура, адміністративний, науково-технічний і соціально-культурний потенціал місцезорозташування земельної ділянки, а також тип її функціонального використання (різні види економічної діяльності мають різну відносну прибутковість). Вказані фактори враховуються через застосування відповідних коефіцієнтів, з урахуванням цього грошова оцінка земель промисловості транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення визначається за формулою:

$$Цн = R_{пнп} \times T_k \times K_f \times K_m \times P_d, \quad (9.15)$$

де $C_n \Rightarrow$ грошова оцінка земельної ділянки, грн.;

$T_k \Rightarrow$ термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років;

$K_f \Rightarrow$ коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (враховує відносну прибутковість наявних в межах земельної ділянки видів економічної діяльності, табл. 9.16);

$P_d \Rightarrow$ площа земельної ділянки (га);

$K_m \Rightarrow$ коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки. Він враховує дві групи рентоутворювальних факторів: регіональні (K_p) і локальні (K_l) та обчислюються за формулою:

$$K_m = K_p \times K_l, \quad (9.16)$$

Коефіцієнт K_p визначають наступні фактори:

- віддаленість від адміністративного центру (K_{p1});
- віддаленість від наближеного населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення (залізниці, автомагістралі загальнодержавного значення, морські та річкові порти, аеропорти) (K_{p2});
- входження до приміської зони великих міст (K_{p3});
- входження в зони радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (K_{p4});

Загальна величина коефіцієнта K_p розраховується як добуток коефіцієнтів K_{p_1} , K_{p_2} , K_{p_3} , K_{p_4} , значення яких наведено в таблицях 9.16, 9.17, 9.18, 9.19.

Таблиця 9.16

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)

Категорія земель за функцією використання	Склад категорії	Значення коефіцієнта
1	2	3
Землі промисловості	Землі легкої промисловості Землі важкої промисловості Землі будівництва (за винятком будівельних майданчиків)	1,2
Землі гірничої промисловості і відкритих розробок	Землі торфорозробок Землі відкритих розробок і кар'єрів гірничої промисловості Інші землі гірничої промисловості	1,0
Землі комерційного використання	Землі автотехобслуговування Землі оптової торгівлі та складського господарства Землі роздрібної торгівлі та комерційних послуг Землі ринкової інфраструктури Землі досліджень і розробок Землі іншої комерційної діяльності	2,5
Землі транспорту, зв'язку	Землі шляхів Землі автомобільного транспорту Землі трамвайного і тролейбусного транспорту Землі трубопровідного транспорту Землі водного транспорту Землі повітряного транспорту Землі зв'язку і телекомунікацій	0,8

Продовження таблиці 9.16

1	2	3
Землі технічної і інфраструктури	Інші землі транспорту і зв'язку Землі санітарної очистки і благоустрою Землі водопостачання та каналізації Землі енергозабезпечення Землі іншого інженерного забезпечення	0,65

Таблиця 9.17

Коефіцієнти, які враховують місце розташування земельної ділянки в приміських зонах великих міст

Чисельність населення міст (тис. чол.)	Значення коефіцієнта
100-200	1,1
250-500	1,2
500-1000	1,3
1000 і більше	1,5

Таблиця 9.18

Коефіцієнти, які враховують місце розташування земельної ділянки відносно адміністративних центрів (K_p) та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення (K_p)

Віддаль від центру населеного пункту (км)	Значення коефіцієнтів	
1	2	
	K_{p2}	K_{p3}
до 5	1,40	1,30
5-10	1,35	1,25
10-15	1,25	1,20
15-20	1,15	1,10

Продовження таблиці 9.18

1	2	3
20-25	1,07	1,05
25 і більше	1,00	1,00

Коефіцієнт K_L враховує наступні локальні фактори місце розташування земельної ділянки:

- інженерно-інфраструктури і (K_{L1});
- інженерно-геологічні (K_{L2});
- історико-культурні (K_{L3});
- природно-ландшафтні (K_{L4});
- санітарно-гігієнічні (K_{L5});
- територіально-планувальні (K_{L6}).

Загальне значення коефіцієнта, який враховує локальні фактори (K_L) розраховується як добуток коефіцієнтів K_{L1} , K_{L2} , K_{L3} , K_{L4} , K_{L5} , K_{L6} , значення яких наведено в табл. 9.20

Таблиця 9.19

Коефіцієнти, які враховують місце розташування земельних ділянок в зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (K_p)

Розміщення земельних ділянок в зонах радіоактивного забруднення	Значення коефіцієнтів
Зона гарантованого добровільного відселення	0,8
Зона посиленого радіоекологічного контролю	0,9

Таблиця 9.20

Локальні коефіцієнти за місце розташування земельної ділянки

Назва рентоутворюючих факторів	Назва локальних коефіцієнтів	Значення коефіцієнтів
1	2	3
Інженерно-інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, що прилягає до вулиці:	
	з твердим покриттям	1,05-1,10
	з централізованим водопостачанням	1,05-1,10
	з каналізацією	1,05-1,10
	з тепломережею	1,05-1,10
	з централізованим газопостачанням	1,05-1,10
Інженерно-геологічні фактори	Місце знаходження земельної ділянки	
	в межах території, що має схил поверхні понад 20%	0,85-0,90
	на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/кв. см при потужності більше двох метрів	0,85-0,90
	в зоні залягання ґрунтових вод глибиною менше трьох метрів	0,90-0,95
	в зоні затоплення повинню понад 4% з шаром затоплення понад два метри	0,90-0,95
	в зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,90-0,95
	в зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, водна ерозія – яри з глибиною понад 10 м)	0,85-0,90
	на намівних та насипних територіях	1,02-1,07
Історико-культурні фактори	Місце знаходження земельної ділянки:	
	в межах заповідної території	1,08-1,20
	в зоні регульованої забудови	1,07-1,11
	в зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,06-1,12
	в зоні охорони поодиноких пам'яток	1,06-1,12

Продовження таблиці 9.20

1	2	3
Природно-ландшафтні фактори	Місце знаходження земельної ділянки:	
	в межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи)	1,07-1,11
	в межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,06-1,10
	в межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	1,05-1,09
Санітарно-гігієнічні фактори	Місце знаходження земельної ділянки:	
	в санітарно-захисній зоні	0,80-0,96
	у водоохоронній зоні	1,02-1,05
	в зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,80-0,95
	в зоні обмеження забудови за рівнем напруги електромагнітного поля	0,90-0,95
	в зоні перевищення допустимого рівня шуму	0,90-0,97
	в ареалі забруднення ґрунтів	0,90-0,95
Територіально-планувальні фактори	Місце знаходження земельної ділянки:	
	в зоні пішохідної доступності місць розселення та громадських центрів	1,04-1,20
	в прирейковій зоні (ділянка промислового підприємства знаходиться або примикає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію)	1,04-1,10

9.3.3. Грошова оцінка земель лісового фонду

До земель лісового фонду належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, але надані для потреб лісового господарства.

Глосарій термінів, які використовуються в цьому розділі наведено в табл. 9.21

Таблиця 9.21

Глосарій термінів

Терміни	Значення термінів
1	2
Тип лісорослинних умов	Основна класифікаційна одиниця лісової типології стосовно однорідних за ґрунтово-гідрологічними умовами земель, вкритих лісовою рослинністю або призначених для вирощування лісу
Ліси першої групи	Ліси, які виконують переважно природоохоронні функції (водоохоронні, захисні, санітарно-гігієнічні, оздоровчі тощо)
Ліси другої групи	Ліси, які поряд з екологічним, мають експлуатаційне значення
Лісистість території	Відношення площі вкритих лісовою рослинністю земель до загальної площі регіону (області)
Категорія захисності лісів	Класифікаційна одиниця: поділу лісів за їх функціональним призначенням (протиерозійні ліси; захисні смуги вздовж залізниць та автомобільних шляхів; ліси зелених зон навколо міст, інших населених пунктів та промислових підприємств тощо)
Лісотаксовий пояс	Класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від географічних, економічних умов та лісозабезпеченості
Розряд лісових такс	Класифікаційна одиниця диференціації лісових такс за відстанню вивезення деревини від центру кварталу до найближчого нижнього складу лісозаготівельника або пункту відвантаження деревини на залізничну

Продовження таблиці 9.21

1	2
Таксаційний виділ	Елементарна класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю земель за лісівничо-таксаційними параметрами лісонасаджень та інших категорій земель лісового фонду - за їх функціональними та якісними ознаками
Еталонне лісонасадження	Біологічно стійке лісонасадження, здатне забезпечити у відповідних лісорослинних умовах найвищу за кількісними та якісними параметрами продуктивність
Оборот рубки	Час, протягом якого відновлюються, у середньому по господарській секції, запаси вирубленої деревини
Господарська секція	Вторинна організаційно-господарська одиниця лісового фонду, є сукупність лісонасаджень і не вкритих лісовою рослинністю таксаційних виділів лісової площі лісогосподарського підприємства, які мають одну переважаючу породу і спільну мету ведення господарства
Лісорослинні зони	Приймаються в межах загальноприйнятого фізико-географічного районування території України (полісся, лісостеп, степ, гірські ліси Карпат, гірські ліси Криму)

В основу розрахунку грошової оцінки земель лісового фонду покладено капіталізацію нормативного середньорічного економічного ефекту від використання лісу, який диференціюється в залежності від типу лісорослинних умов у відповідній природній (лісорослинній) зоні, групі та категорії захисності лісів, лісотаксованому поясі та розряді лісових такс.

Нормативний економічний ефект від вирощування лісу розраховується як різниця між оцінкою тієї продукції та послуг, які можна отримати в еталонному лісонасадженні за діючими цінами та сумою нормативних витрат, пов'язаних з вирощуванням лісу за період обороту рубки, розрахованих за методом відновної вартості. Середньорічний ефект визначається шляхом ділянки отриманої величини на строк періоду обороту рубки.

Продуктивність еталонних лісонасаджень приймається за даними таблиць ходу росту лісонасаджень, таблиць продуктивності корінних

деревостанів типів лісорослинних умов (складених в Укр. НДІЛГАУ) та нормативів продуктивності програмних штучних деревостанів (складених в УСТА), які наведені у виданнях “Нормативно справочные материалы для таксации лесов Украины и Молдавии” – Киев: Урожай ; 1987, Модели роста и продуктивности оптимальных древостоев– Киев: УСХА, 1992.

Нормативи витрат на всі види робіт, які пов’язані з вирощуванням лісу, розраховуються на підставі планових витрат за даними бухгалтерської звітності.

Якщо нормативний середньорічний ефект є від’ємним або нижчим за середньорічні витрати - за базову величину оцінки приймаються капіталізовані нормативні середньорічні витрати на 1 га. Грошова оцінка 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення (Цнол) визначається за формулою:

$$\text{Цнол} = \text{Ел} \times \text{Тк} \times K_1 \times K_2, \quad (9.17)$$

де Ел \Rightarrow нормативний середньорічний економічний ефект від використання деревини з 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення): земель відповідного типу лісорослинних умов у відповідній лісорослинній зоні, групі та категорії захисності лісів, лісотаксовому поясі та розряді лісових такс;

Тк \Rightarrow термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 50 років;

$K_1 \Rightarrow$ коефіцієнт, який враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів;

$K_2 \Rightarrow$ коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості до оптимальної.

Коефіцієнт, який враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів визначено експертним шляхом, а його величина приймається на рівні:

- для лісів другої групи $K_1 = 1,3$;
- для лісів першої групи $K_1 = 1,5$;
- для лісів степової зони і Криму $K_1 = 2,6$.

Значення коефіцієнта, який враховує відповідність фактичної лісистості до оптимальної, наведено в табл. 9.22

Таблиця 9.22

Значення коефіцієнта, який враховує відповідність фактичної лісистості території до оптимальної (K_2)

Області	Коефіцієнт K_2
Автономна Республіка Крим	1,9
Вінницька	1,3
Волинська	1,2
Дніпропетровська	2,2
Донецька	2,5
Житомирська	1,2
Закарпатська	1,1
Запорізька	3,9
Івано-Франківська	1,2
Київська	1,2
Кіровоградська	2,4
Луганська	1,8
Львівська	1,1
Миколаївська	3,7
Одеська	2,2
Полтавська	2,0
Рівненська	1,1
Сумська	1,2
Тернопільська	1,6
Харківська	1,4
Херсонська	2,6
Хмельницька	1,4
Черкаська	1,2
Чернігівська	1,2
Чернівецька	1,2

Земельні ділянки лісового фонду, не призначені для заліснення чи не придатні для цього без спеціальних заходів, а також ділянки, вкриті лісовою рослинністю і призначені для заліснення на землях історико-культурного використання, оцінюються за відповідними методиками.

Відповідно до викладених вище методичних положень централізовано виконуються розрахунки грошової оцінки 1га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель диференційовано за типами лісорослинних умов, природними (лісорослинними) зонами,

групами та категоріями захисності лісів, лісотаксовими поясами та розрядами лісових такс. Результати розрахунків фіксуються в таблицях.

Маючи розраховану грошову оцінку 1 га земель не важко визначити грошову оцінку земельної ділянки, вкритої лісом або призначеної для цих цілей.

Грошова оцінка ділянки, вкритої лісовою рослинністю або призначеною для заліснення (таксаційного відділу) (Цлд) визначається за формулою:

$$\text{Цлд} = \text{Цнол} \times \text{Плд}, \quad (9.18)$$

де Цнол \Rightarrow грошова оцінка 1га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель відповідного типу лісорослинних умов у відповідній природній (лісорослинній) зоні, групі та категорії захисності лісів, лісотаксовому поясі та розряді лісових такс, грн.;

Плд \Rightarrow площа ділянки, га.

Грошова оцінка земель лісового фонду за землевласниками та землекористувачами визначається як сума оцінок окремих ділянок (таксаційних виділів).

Площі і типи лісорослинних умов ділянок земель, їх належність до лісорослинних зон, груп і категорій захисності лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за матеріалами лісовпорядкування.

9.3.4. Грошова оцінка земель водного фонду

В основу розрахунку грошової оцінки земель під водою покладено нормативний середньорічний ефект від використання водного об'єкта, що розташований на оцінюваній земельній ділянці. Його розраховують як частку загальної суми середнього ефекту, який створюється за рахунок використання водного об'єкта для задоволення народногосподарських і суспільних потреб. Частка землі в загальному економічному ефекті встановлена у розмірі 0,33, вважається, що решта ефекту створюється водними ресурсами та виробничими фондами.

Нормативний середньорічний економічний ефект, утворений земельним чинником (Ен), визначається за формулою:

$$\text{Ен} = (\text{Ев} + \text{Еп} + \text{Ег} + \text{Ез} + \text{Ерг} + \text{Евт} + \text{Ер}) : 7 \times 0,33, \quad (9.19)$$

де Ев \Rightarrow розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта для водозабезпечення міського та сільського населення грн./га;

Еп ➔ розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта для промислового та агропромислового водопостачання грн./га;

Ег ➔ розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта для виробництва електроенергії, грн./га.

Ез ➔ розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при зрошенні та обводнення сільськогосподарських земель грн./га;

Ерг ➔ розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта для ведення рибного господарства, грн./га;

Евт ➔ розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта для транспортних цілей, грн./га;

Ер ➔ розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта з лікувально-оздоровчою і туристичною метою та для масового відпочинку населення, грн./га.

Конкретні значення цих величин, розраховані в середньому по Україні, приведено в таблиці 9.23.

Таблиця 9.23

Розрахункові орієнтовні величини нормативного середньорічного економічного ефекту від використання поверхневих водних об'єктів для різних народногосподарських і суспільних потреб (грн. на 1 га земельної площі під водою)

Цільове використання поверхневих водних об'єктів	Величина нормативного середньорічного економічного ефекту
Водозабезпечення міського і сільського населення	120
Промислове, енергетичне й агропромислове водопостачання	115
Виробництво гідроелектроенергії	150
Зрошення та обводнення сільськогосподарських угідь	105
Ведення рибного господарства	85
Водний транспорт	90
Масовий відпочинок населення, лікувально-оздоровчі та туристичні цілі	125

Визначений таким чином нормативний середньорічний економічний ефект капіталізується з врахуванням місця розташування, якісного стану, екологічного значення та функціонального використання водного об'єкта. Зважаючи на такі методичні підходи, формула визначення економічної грошової оцінки земельної ділянки під водою (C_n) прийме наступний вигляд:

$$де C_n = E_n \times T_k \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times P_d, \quad (9.20)$$

T_k \rightarrow термін капіталізації, який встановлений на рівні 33 роки;

K_1 \rightarrow коефіцієнт, який враховує місце розташування водного об'єкта;

K_2 \rightarrow коефіцієнт, який враховує якісний стан та екологічне значення водного об'єкта;

K_3 \rightarrow коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкту;

P_d \rightarrow площа земельної ділянки, га

Коефіцієнт, який враховує місце розташування водного об'єкта (K), обчислюється за формулою:

$$K_i = K_{зд} \times K_p \times K_з \times K_{л}, \quad (9.21)$$

де $K_{зд}$ \rightarrow коефіцієнт, який характеризує об'єкт загальнодержавного значення;

K_p \rightarrow коефіцієнт, що характеризує регіональні особливості місця розташування водного об'єкта;

$K_з$ \rightarrow коефіцієнт, що враховує зональні фактори місця розташування водного об'єкта;

$K_{л}$ \rightarrow коефіцієнт, який характеризує локальні особливості місця розташування водного об'єкта.

Величини перелічених коефіцієнтів з урахуванням приналежності об'єкта оцінки до територій з надмірним, нормальним та недостатнім природним зволоженням, а також їх значення з точки зору загальнодержавних, регіональних, зональних й локальних (місцевих) умов наведені у табл. 9.24. Наявність перелічених умов є підставою для застосування приведених коефіцієнтів при розрахунку загального коефіцієнта K_1 .

Необхідність застосування цих коефіцієнтів при розрахунку K_1 визначається наявністю перелічених умов.

Коефіцієнт (K_2) визначається як добуток двох коефіцієнтів $K_я$ і $K_е$. Перший характеризує якісний стан водного об'єкта, а другий - екологічну цінність (екологічне значення) водойми (табл. 9.25).

Водні об'єкти можуть використовувати для різних цілей, народно-господарських і суспільних потреб, як виробничих так і невиробничих (водозабезпечення побутових і виробничих потреб рибного господарства, транспортних потреб, лікувально-оздоровчих, туристичних потреб тощо). Водойми можуть використовуватись для однієї, двох, трьох чи більше цілей. Для врахування цього факту використовують коефіцієнт (K_3), який визначають відповідно до фактичного використання водного об'єкта (табл. 9.26).

Викладені тут методичні підходи стосуються тільки земель, що знаходяться під водою, для інших земельних ділянок водного фонду (під гідротехнічними спорудами, прибережні смуги тощо) здійснюється з врахуванням їх фактичного використання за відповідними методиками.

Таблиця 9.24

Орієнтовні величини регіональних, зональних і локальних коефіцієнтів місця розташування водних об'єктів

Типи водних об'єктів	Території Надмірного зволоження			Території нестійкого зволоження			Території недостатнього зволоження		
	K_p	K_3	K_L	K_p	K_3	K_L	K_p	K_3	K_L
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Загально-державного	1,0	1,0	1,0	1,5	1,2	1,1	1,8	1,5	1,4;
Регіонального	0,9	0,9	0,9	1,3	1,1	1,0	1,5	1,4	1,3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Зонального	0,8	0,8	0,8	1,1	1,0	1,0	1,3	1,2	1,2
Місцевого (локального)	0,7	0,7	0,7	1,0	1,0	1,0	1,2	1,1	1,1

Таблиця 9.25

Середні орієнтовні величини коефіцієнтів, що враховують якісний стан та екологічне значення поверхневих водних об'єктів

Показники	Величина коефіцієнта	
	якісного стану ($K_я$)	екологічного значення (K_e)
Якісний стан водних ресурсів		

Продовження таблиці 9.25

1	2	3
Чисті	1,5	
Умовно чисті	1,2	
Малозабруднені	0,9	
Середньозабруднені	0,7	
Сильнозабруднені	0,5	
Екологічне значення		
Унікальні водні об'єкти		2,0
Особливо цінні в екологічному відношенні		1,5
Інші		1,0

Таблиця 9.26

Орієнтовні величини коефіцієнта, який характеризує функціональне використання водного об'єкта

Напрями використання водного об'єкта	Значення коефіцієнта (K ₃)
1	2
Одноцільове	1,0
Двохцільове	
водозабезпечення населених пунктів + рибне господарство	1,2
водозабезпечення населених пунктів + зрошення земель	1,3
рекреація + зрошення земель	1,3
гідроенергетика + рибне господарство	1,4
водний транспорт + рибне господарство	1,1
водопостачання промислових, енергетичних та агропромислових підприємств + рибне господарство	1,1
рибне господарство + зрошення земель	1,05
рекреація + гідроенергетика	1,5

Продовження таблиці 9.26

1	2
Трьохцільове	
водозабезпечення населених пунктів + рибне господарство + рекреація	1,6
водний транспорт + гідроенергетика + зрошення земель	1,7
зрошення земель + водозабезпечення населених пунктів + рибне господарство	1,75
рибне господарство + водопостачання промислових, енергетичних та агропромислових підприємств + водний транспорт	1,8
водний транспорт + зрошення земель + рекреація	1,7
водопостачання промислових, енергетичних і агропромислових підприємств + рибне господарство + водний транспорт	1,6
рибне господарство + рекреація + зрошення земель	1,75
водозабезпечення населених пунктів + зрошення земель + рибне господарство	1,65
Багатоцільове	
чотири-п'ять напрямів використання	2,0
шість-сім напрямів використання	2,5

9.3.5. Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення

В основу грошової оцінки земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення покладено нормативний середньорічний економічний ефект від використання земельних ділянок відповідного функціонального використання.

Нормативний середньорічний розрахунковий економічний ефект (Е) визначено в середньому в Україні, як приріст валового внутрішнього продукту від реалізації природоохоронної, оздоровчої, рекреаційної та історико-культурної функції (табл. 9. 24).

Таблиця 9.24

Нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення

Категорія земель	Значення ефекту (грн./га)
Землі природоохоронного призначення	626,0
Землі оздоровчого призначення	403,0
Землі рекреаційного призначення	336,0
Землі історико-культурного призначення	652,0

Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення розраховується через капіталізацію нормативного середньорічного розрахункового економічного ефекту з врахуванням місцезрештування та цінності відповідної земельної ділянки та її площі. Розрахунок проводять за формулою:

$$Цн = E \times T_k \times K_{мц} \times Пд, \quad (9.22)$$

де Цн \Rightarrow грошова оцінка земельної ділянки, грн.;

Е \Rightarrow нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з розрахунку на 1 га, грн. (табл. 9.27)

T_k \Rightarrow термін капіталізації, який встановлений нарівні 33 роки;

$Пд$ \Rightarrow площа земельної ділянки, га;

$K_{мц}$ \Rightarrow коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки в приміській зоні великих міст, зоні радіоактивного забруднення, віддаленості від адміністративного центру та наближеного населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, а також цінності та

статусу об'єкта оцінки. Розрахунок цього коефіцієнта проводять за формулою:

$$K_{мц} = K_m \times K_{ц} \times K_c, \quad (9.23)$$

де K_m \Rightarrow коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки (віддаленість від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо).

K_c \Rightarrow коефіцієнт, який враховує статус природоохоронного, оздоровчого та історико-культурного призначення;

$K_{ц}$ \Rightarrow коефіцієнт, який враховує цінність об'єктів природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Значення коефіцієнта K_m розраховується, як забудова коефіцієнтів K_{p_1} , K_{p_2} , K_{p_3} , K_{p_4} .

Коефіцієнти K_{p_1} , K_{p_2} , K_{p_3} , K_{p_4} визначаються і застосовуються аналогічно до порядку грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку і оборони та іншого призначення (табл. 9.16, 9.17, 9.18, 9.19).

Коефіцієнт K_c визначається за даними табл. 9.28 з врахуванням статусу об'єкта оцінки відповідно до Постанови Ради Міністрів УРСР від 29 грудня 1970 р № 645 табл. 9.30.

Таблиця 9.28

Коефіцієнти, які враховують статус об'єктів природоохоронного, оздоровчого та історико-культурного призначення

Статус об'єктів	Значення коефіцієнтів
Місцевого значення	1,1
Загальнодержавного значення	1,3
Міжнародного значення	1,5

Значення коефіцієнта $K_{ц}$ наведені у табл. 9.29 враховуючи адміністративно-територіальну приналежність об'єкту оцінки.

У випадку багатофункціонального призначення об'єкта (об'єкт виконує природоохоронну, історико-культурну, рекреаційну та оздоровчу функції), значення коефіцієнта $K_{ц}$ розраховується як добуток відповідних його значень для кожної з груп земель: природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

Таблиця 9.29

**Значення коефіцієнта, що враховує цінність земель
природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного
призначення (Кц)**

Автономна Республіка Крим та області	Значення коефіцієнта для окремих груп земель		
	оздоровчого та рекреаційного призначення	природо- охоронного призначення	історико- культурного призначення
1	2	3	4
Автономна Республіка Крим	3,6	2	2,3
в т. ч. Південне узбережжя	7,6	3	2,3
Південно-Східне узбережжя	4,5	3	2,4
Західне узбережжя	5,4	2	2,3
Вінницька	0,8	0,2	1,2
Волинська	0,9	1,6	1,3
Дніпропетровська	0,6	0,3	0,7
Донецька	0,7	0,3	0,5
в т. ч. Азовське узбережжя	1,2	0,4	0,5
Житомирська	1	1,2	0,7
Закарпатська	3	3,4	1,4
Запорізька	0,7	0,2	0,8
в т. ч. Азовське узбережжя	1,2	0,1	0,5
Івано-Франківська	1,4	2,8	1,5
в т. ч. гірська і передгірська частина	2,5	5	1,5
Київська	1	0,5	0,8
Кіровоградська	0,6	0,2	0,5
Луганська	0,6	0,2	0,4
Львівська	1,4	0,6	3,1
в т. ч. гірська і передгірська частина	2,5	5	3,1

Продовження таблиці 9.29

1	2	3	4
Миколаївська	1,1	0,2	0,4
в т. ч. Чорноморське узбережжя	1,5	0,2	0,4
Одеська	1,2	0,6	0,4
в т. ч. Чорноморське узбережжя	1,5	0,7	0,4
Полтавська	0,9	0,3	0,6
Рівненська	1	0,4	0,8
Сумська	0,9	0,2	0,8
Тернопільська	1,1	0,2	1,3
Харківська	0,8	0,3	0,7
Херсонська	1,2	0,8	0,6
в т. ч. Чорноморське та Азовське узбережжя	1,5	2	0,7
Хмельницька	0,8	0,2	1,2
Черкаська	1,1	0,2	0,9
Чернівецька	1,3	0,8	1,2
в т. ч. гірська і передгірська частина	2,5	2	1,2
Чернігівська	1,4	1,2	1,2

У табл. 9.30 наведено перелік об'єктів, які мають відповідний статус.

Таблиця 9.30

Перелік курортів України та їх статус

Назва області	Назва курорту	Статус курорту (значення)
1	2	3
Автономна Республіка Крим	Алуштинський курортний район: Фрунзенське Алушта Малоріченське Привітне	Міжнародного
	Феодосійський курортний район: Морське Судак Курортне Плаперське Феодосія	Міжнародного
	Гурзуфський курортний район:	Міжнародного
	Ялтинський курортний район: Масандра Ялта Лівадія	Міжнародного
	Курортний район Алупка-Кореїз: Алупка Кореїз-Гаспра	Міжнародного
	Курортний район Бекетово-Голуба затока: Голуба затока Бекетово	Міжнародного
	Фороський курортний район: Форос-Мелас Оливи- Мухолатка	Міжнародного
	Севастопольсь- кий курортний район: Батилиман- Ласпій	Міжнародного

Продовження таблиці 9.30

1	2	3
	Євпаторійський курортний район: Портове Бакал Сєверне Міжводне Оленівка Фрунзівка Євпаторія	Міжнародного
	Сакський курортний район: Саки Ніколаївка Піщане	Міжнародного
Вінницька	Хмільник Печера	Загальнодержавного місцевого
Донецька	Слов'янськ Слов'янгорськ Маріуполь	Загальнодержавного місцевого
Закарпатська	Синяк Поляна Карпати Сойми Шаян Кваси	Загальнодержавного місцевого
Запорізька	Бердянськ Кирилівка	Міжнародного загальнодержавного
Івано-Франківська	Черче Яремча Косі в Ворохта	Місцевого

Продовження таблиці 9.30

1	2	3
Київська	Ворзель Конча-Заспа Пуща-Водиця Пірнове Боярка Клавдієво- Гарасово	Загальнодержавного місцевого
Львівська	Любень-Великий Немирів Моршин Трускавець Східниця Роздол	Загальнодержавного міжнародного місцевого
Миколаївська	Очаківський курортний район: Очаків Рибаківка Геру'тино Кінбурнська коса Курорт Коблеве	Місцевого місцевого
Одеська	Одеський курортний район:	Міжнародного
	Одеський центральний Куяльник Кароліно-Бугаз Дальник	
	Білгород-Дністровський курортний район: Лебедівка Сергіївка Затока Білгород-Дністровський	Місцевого
	Татарбунарський курортний район: Приморське Джанішейський Алібей Ту зли Татарбунари	Міжнародного
Полтавська	Миргород	загальнодержавного

Продовження таблиці 9.30

1	2	3
Рівненська	Горинь	місцевого
Тернопільська	Гусятин	загальнодержавного
Харківська	Березовські мінеральні води Рай-Сленівка Роща	загальнодержавного місцевого
Херсонська	Курорт Гопри	місцевого місцевого
	Скадовський курортний район: Скадовськ Устричне Джарилгач Роздольне	
Хмельницька	Сатанів	загальнодержавного
Черкаська	Прохорівка	місцевого

9.3.6. Грошова оцінка земель запасу

Грошова оцінка земель запасу визначається за видами угідь з урахуванням даних державного земельного кадастру. Розрахунок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до положень Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарських угідь визначається з допомогою шкал грошової оцінки агровиборничих груп ґрунтів.

Грошова оцінка гектара агрогрупи відповідного сільськогосподарського угіддя визначається за формулою:

$$Ga_{gr} = \frac{Gn \times Ba_{gr}}{Bn}, \quad (9.24)$$

де Гагр \Rightarrow грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів відповідних угідь, грн.;

Гп \Rightarrow грошова оцінка гектара відповідних угідь сільськогосподарського підприємства, грн.;

Багр \Rightarrow бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідних угідь;

Бп \Rightarrow бал бонітету гектара відповідних угідь сільськогосподарського підприємства.

На основі розрахованої, в такий спосіб, шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів та експлуатації агровиробничих груп ґрунтів визначають грошову оцінку окремих земельних ділянок і в цілому всіх сільськогосподарських земель.

Грошова оцінка земель запасу, що знаходиться під дорогами, лісосмугами, водоймами, болотами, чагарниками, ярами та іншими, непридатними для сільськогосподарського виробництва земельними ділянками, визначається за їх фактичним використанням.

Грошова оцінка земель запасу під дорогами і спорудами визначається за методикою грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення.

Грошова оцінка земель запасу під лісосмугами та захисними насадженнями здійснюється за методикою грошової оцінки земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Грошова оцінка всієї площі земель запасу дорівнює сумі грошових оцінок земельних ділянок окремих угідь.

9.4. Індексація

Індексація грошової оцінки земель регламентується постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року N 783 (783-2000-п) "Про проведення індексації грошової оцінки земель". Постановою передбачено коефіцієнти індексації грошової оцінки земель станом на 01.01.2000 року. Подальша індексація грошової оцінки проводиться на перше січня відповідного року з врахуванням середньорічного індексу інфляції року, за результатами якого проводиться індексація за формулою:

$$K_I = [I - 10] / 100, \quad (9.25)$$

де I \Rightarrow середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводиться індексація. Коефіцієнт індексації на перше січня 2000 р.

становить: до грошової оцінки сільськогосподарських угідь, проведеної станом на 01.07.1995 р. – 2,07;

до грошової оцінки земель в межах та за межами населених пунктів (крім земель під торфородовищами, наданими підприємствам торфовидобувної промисловості, земель під водою, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель), проведеної станом на 01.04.1996 р. – 2,04;

до грошової оцінки земель під торфородовищами, наданими підприємствам: торфовидобувної промисловості, земель під водою, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель за межами населених пунктів, проведеної станом: на 01.01.1997 р. – 1,20;

Коефіцієнти індексації зарокми становлять 1996 р. – 1,703; 1997 р. – 1,059; 1998 р. – 1,006; 1999 р. – 1,127.

У відповідності з цією постановою та з врахуванням листа Державного Комітету України по земельних, ресурсах № 14-22-6/186 від 10.01.2002 р. грошову оцінку земель станом на 01.01.2002 р. необхідно індексувати на коефіцієнт 1,02 за 2001 р., який розрахований виходячи із середньорічного індексу інфляції за 2001 р. – 112,0 %, відповідно до Порядку проведення індексації грошової оцінки земель, затвердженого згаданою постановою Кабінету Міністрів України.

Ураховуючи, що Порядком проведення індексації грошової оцінки земель встановлено єдиний порядок індексації грошової оцінки земель, для забезпечення справляння земельного податку та орендної плати за землю у 2002 р. грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.01.96 р. та грошова оцінка сільськогосподарських угідь, що проведена станом на 01.01.96 р., підлягає індексації станом на 01.01.2002 р. за 1996-2001 рр. на коефіцієнт 2,465, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 р. – 1,703; за 1997 р. – 1,059; за 1998 р. – 1,006; за 1999 р. – 1,127; за 2000 р. – 1,182 та за 2001 р. – 1,02.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Розкрити загальні положення грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.
2. Що покладено в основу грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення?

3. Які фактори впливають на визначення вартості земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення?
4. Що покладено в основу грошової оцінки земель лісового фонду?
5. Дати визначення основних термінів, які використовуються при оцінці лісового фонду.
6. Розкрити основні принципи грошової оцінки земель лісового фонду .
7. Що покладено в основу нормативної грошової оцінки водного фонду?
8. Охарактеризувати основні принципи грошової оцінки водного фонду.
9. Що є основою грошової оцінки земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення?
10. Розкрити послідовність її проведення.
11. Як визначається грошова оцінка земель запасу?
12. Розкрити механізм індексації грошової оцінки земель.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525 // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - Урожай, 1998. - с.432-436.*
2. *Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затверджений наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, державного кабінету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, академії аграрних наук від 29 серпня 1997 р. № 86/19/148/86/76/88 // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - Урожай, 1998. - С. 436-468.*
3. *Нормативно справочные материалы для таксации лесов Украины и Молдавии. - Киев: Урожай, 1987.*
4. *Модели роста продуктивности оптимальных древостоев. - Киев: УСХА, 1992.*
5. *Порядок грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення, затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 29 грудня 1970 р. № 645.*
6. *Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 р. № 76/230/325/150 із змінами, внесеними згідно з Наказом Держкомзему № 46/131/63/34 від 15.04.97 рр. // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - Урожай, 1998. - С. 391-432.*
7. *“Про проведення індексації грошової оцінки земель”. постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року № 783 (783-2000-п).*

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

10.1. Нормативно-правове регулювання земельнооціночної діяльності

Земельнооціночна діяльність є обов'язковою умовою створення і функціонування ринку землі. З розвитком земельного ринку потреба в такій діяльності посилиться. Відповідно до чинного законодавства організація робіт з проведення масової нормативної грошової оцінки земель здійснюється Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях.

Державний комітет України по земельним ресурсах, Республіканський комітет Автономної Республіки Крим по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласні, Київське та Севастопольське міські управління, районні відділи, міські управління (відділи) земельних ресурсів згідно з покладеними на них обов'язками відповідно:

- ◆ забезпечують удосконалення методики та порядку проведення робіт з грошової оцінки земель;
- ◆ залучають спеціалістів з питань оцінки земель до виконання науково-методичних та практичних робіт;
- ◆ виконують функції замовника на виконання робіт з грошової оцінки земель різного функціонального призначення та земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності;
- ◆ здійснюють державну земельнопорядну експертизу результатів масової грошової оцінки земель різного функціонального призначення та організовують, у разі потреби, незалежну експертизу результатів експертної грошової оцінки;
- ◆ подають матеріали масової грошової оцінки на погодження та затвердження органами державної влади та місцевого самоврядування;

- ✦ затверджують висновки експерта щодо оціночної вартості земельних ділянок, які перебувають у державній та комунальній власності;
- ✦ координують та контролюють виконання суб'єктами підприємницької діяльності робіт з грошової оцінки земель, які здійснюються для забезпечення ведення державного земельного кадастру;
- ✦ сприяють підготовці та перепідготовці у галузі оцінки землі.

Як правило, до виконання земельнооціночних робіт на договірних засадах (у тому числі на конкурсній основі) залучаються суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали ліцензію державного комітету України по земельних ресурсах на проведення робіт з оцінки земель.

Таку ліцензію отримують лише суб'єкти підприємницької діяльності, які відповідно до їх установчих документів можуть займатись оцінкою (статутом яких передбачено виконання таких робіт) і у складі яких (або у трудових відносинах з якими) знаходяться фізичні особи, які пройшли спеціальну підготовку за погодженою Державним комітетом по земельних ресурсах України програмою.

Відповідно до Закону України “Про ліцензування певних видів господарської діяльності” ліцензуванню підлягає господарська діяльність з проведення землевлпорядних та земельнооціночних робіт. Згідно з цим Законом ліцензія є єдиним документом дозвільного характеру, який дає право займатися певним видом господарської діяльності, що відповідно до законодавства підлягає обмеженню.

Постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2000 р. N 1698 “Про затвердження переліку органів ліцензування” органом ліцензування зазначеного виду господарської діяльності визначено Державний комітет України по земельних ресурсах. Для одержання ліцензії суб'єкт господарювання звертається до органу ліцензування із заявою встановленого зразка про видачу ліцензії.

До заяви про видачу ліцензії додається копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності або копія довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України, засвідчена нотаріально, або органом, який видав оригінал документа, а також відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04.07.2001р. N 756 “Про затвердження переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської

діяльності” додаються засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують рівень освіти, кваліфікації та стаж роботи за спеціальністю, необхідні для провадження відповідного виду господарської діяльності і засвідчена в установленому порядку копія сертифіката на право виконання експертної оцінки земель.

Держкомзем України приймає рішення про видачу ліцензії або про відмову у її видачі у термін не пізніше, ніж десять робочих днів з дати надходження заяви про видачу ліцензії та документів, що додаються до заяви.

Підставою для прийняття рішення про відмову у видачі ліцензії є:

- ✦ недостовірність даних у документах, поданих заявником для отримання ліцензії;
- ✦ невідповідність заявника поданим документам та Ліцензійним умовам.

Ліцензійні умови є нормативно-правовим актом, положення якого встановлюють кваліфікаційні, організаційні, технологічні та інші вимоги для провадження господарської діяльності.

Суб’єкт господарювання здійснює провадження господарської діяльності щодо виконання землепорядних та земельноціночних робіт за таких умов:

- ✦ наявності в штаті юридичної особи (постійна робота) спеціалістів з однієї із зазначених спеціальностей (землепорядкування та кадастр), які закінчили вищі навчальні заклади землепорядного профілю, зі стажем роботи за спеціальністю не менше трьох років;
- ✦ призначення цього фахівця в організації відповідальним за якість робіт, що ліцензується;
- ✦ при виконанні експертної грошової оцінки земель мати в штаті не менше двох спеціалістів, які мають сертифікат установленого зразка на право виконання зазначених робіт, затверджений наказом Держкомзему України від 08.07.99 р. N 72 “Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення”, зареєстрованим Міністром України 27.09.99 р. за N 651/3944;
- ✦ наявності у фізичної особи - суб’єкта підприємницької діяльності диплома про закінчення вищого навчального закладу землепорядного

профілю за спеціальностями: землевпорядкування, землевпорядкування та кадастр і стажу роботи за вказаною спеціальністю не менше трьох років [1].

Для проведення *масової грошової оцінки земель населених пунктів* органами Держкомзему, як правило, залучаються спеціалізовані проектні організації містобудівного та землевпорядного профілю.

Дані масової грошової оцінки земель затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними та Севастопольською міською радами за поданням уряду Автономної Республіки Крим, обласних та Севастопольської міської державних адміністрацій та вносяться до державного земельного кадастру.

Матеріали грошової оцінки земель населених пунктів оформлюються звітом, що включає пояснювальну записку та графічні матеріали.

Результати грошової оцінки, що підлягають затвердженню, оформляються у вигляді основних положень, до яких в обов'язковому порядку включаються:

- ✦ економіко-планувальне зонування території населеного пункту;
- ✦ базова вартість земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон;
- ✦ система коефіцієнтів, що враховують локальні особливості місцезорозташування окремої земельної ділянки.

Правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання визначає Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [3].

Відповідно до цього закону оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

Професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України. Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Наглядовою радою з питань оціночної діяльності. Фонд державного майна України та

саморегулівні організації оцінювачів спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.

Оцінювачі зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна. Форми кваліфікаційних свідоцтв оцінювача встановлюються Фондом державного майна України. Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва набувають фізичні особи, які мають закінчену вищу освіту, пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит.

Кваліфікаційні свідоцтва підтверджують професійну підготовку оцінювача за такими напрямками оцінки майна відповідно до програм базової підготовки:

- ◆ оцінка об'єктів у матеріальній формі;
- ◆ оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності;
- ◆ оцінка земельних ділянок.

Підвищення кваліфікації відбувається за напрямками, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, за результатами якої видається посвідчення про підвищення кваліфікації, яке є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва.

Кваліфікаційне свідоцтво видається Фондом державного майна України спільно з навчальним закладом, на базі якого проводилася підготовка та складався кваліфікаційний іспит, на підставі відповідного рішення Екзаменаційної комісії. За видачу кваліфікаційного свідоцтва справляється плата в розмірі одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян. Зазначена плата спрямовується на покриття організаційних

витрат, пов'язаних з видачею кваліфікаційного свідоцтва. У кваліфікаційному свідоцтві зазначаються назва органу державної влади та навчального закладу, які його видали, дата видачі, номер свідоцтва, прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, якій видається свідоцтво, напрям програми базової підготовки, відповідно до якої підтверджується фаховий рівень оцінювача та дозволяється здійснювати оцінку. Кваліфікаційне свідоцтво є безстроковим.

Кваліфікаційне свідоцтво видається в двотижневий строк на підставі подання фізичною особою до Фонду державного майна України таких документів: заяви про видачу кваліфікаційного свідоцтва, зразок якої встановлюється Фондом державного майна України, копії паспорту, копії документа про вищу освіту, платіжного документа про внесення плати за видачу кваліфікаційного свідоцтва.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймається Екзаменаційною комісією, склад якої затверджується Фондом державного майна України та формується з числа його представників, представників інших органів державної влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики в питаннях оцінки майна, які мають необхідний рівень підготовки з питань оцінки майна та представників, делегованих саморегульвними організаціями оцінювачів. При цьому представники саморегульвних організацій оцінювачів повинні становити не менше двох третин кількісного складу Екзаменаційної комісії, виходячи з рівнопропорційного принципу делегування представників кожної з них. Екзаменаційна комісія діє на базі навчального закладу.

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені.

Рішення про видачу сертифіката приймається Фондом державного майна України.

Оцінювачі мають право:

- ♦ доступу до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки;

- ♦ отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна та складання звіту про оцінку майна від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у оцінювача відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;
- ♦ відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу;
- ♦ страхувати свою цивільну відповідальність, пов'язану з професійною оціночною діяльністю;
- ♦ бути безпосередньо присутніми на засіданні Екзаменаційної комісії під час розгляду питання щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва;
- ♦ оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, рішення Екзаменаційної комісії, Наглядової ради в судовому порядку.

Суб'єкти оціночної діяльності мають право:

- ♦ доступу до майна, що оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки;
- ♦ отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна, майнових прав та складання звіту про оцінку майна від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у суб'єкта оціночної діяльності (оцінювачів, які працюють у його штатному складі) відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;
- ♦ відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу;
- ♦ страхувати свою відповідальність перед третіми особами, пов'язану з оціночною діяльністю;
- ♦ залучати додатково, у разі необхідності, до участі у проведенні оцінки майна інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності;

✦ забезпечувати присутність своїх представників на засіданні Наглядової ради під час розгляду питання про анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності;

✦ оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення Наглядової ради, Екзаменаційної комісії в судовому порядку.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності зобов'язані:

✦ дотримуватися під час здійснення оціночної діяльності вимог цього Закону та нормативно-правових актів з оцінки майна;

✦ забезпечувати об'єктивність оцінки майна, повідомляти замовника про неможливість проведення об'єктивної оцінки у зв'язку з виникненням обставин, які цьому перешкоджають;

✦ забезпечувати збереження документів, які отримані під час проведення оцінки від замовника та інших осіб;

✦ забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час виконання оцінки майна, відповідно до закону [13];

✦ виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

З метою реалізації вимог статті 15 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, створення єдиного порядку стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмами базової підготовки оцінювачів, наказом Фонду державного майна України від 30 жовтня 2001 р. N 1996 затверджено “Положення про порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів”

Це Положення розроблено відповідно до “Положення про порядок укладання угоди про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів”, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 29.10.2001 р. N 1977, для встановлення єдиного порядку стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів за будь-яким з її напрямів.

Відповідно до цього положення стажування фізичної особи, яка отримала документ про те, що навчалася за відповідним курсом у місячний термін від дати видачі йому посвідчення оцінювача-стажиста, організовує навчальний заклад, в якому вона проходила навчання за

програмою базової підготовки оцінювачів. Стажування відбувається протягом одного року. Стажування оцінювача-стажиста проходить у складі суб'єкта оціночної діяльності. База стажування повинна відповідати напряму оцінки майна, відповідно до якої проводилось навчання оцінювача-стажиста за програмою базової підготовки оцінювачів. Оцінювач-стажист має право самостійно визначати базу стажування. Керівником стажування повинен бути оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна відповідно до напряму базової підготовки оцінювача-стажиста і працює у складі суб'єкта оціночної діяльності.

Керівник стажування та оцінювач-стажист самостійно визначають програму та календарний план стажування. Програма стажування повинна передбачати:

- ◆ участь оцінювача-стажиста у складанні не менше ніж двох звітів про оцінку майна (актів оцінки майна) за напрямками оцінки майна, згідно з якими проводилась базова підготовка оцінювача-стажиста (для оцінювачів-стажистів, які працюють у складі суб'єктів оціночної діяльності – органів державної влади або органів місцевого самоврядування, – додатково участь у рецензуванні хоча б п'яти звітів про оцінку майна та (або) актів оцінки майна);
- ◆ закріплення знань положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна;
- ◆ напрацювання практичних навичок із застосуванням методичних підходів з оцінки майна тощо.

За результатами стажування оцінювач-стажист складає звіт з виконання програми стажування, у якому фіксуються виконання календарного плану стажування, а також оцінка керівником стажування рівня засвоєння знань та практичних навичок оцінювачем-стажистом.

Самостійне проведення оцінки майна та підписання звітів про оцінку майна оцінювачем-стажистом до одержання ним кваліфікаційного свідоцтва оцінювача забороняється. Керівник стажування після завершення терміну стажування дає оцінювачу-стажисту рекомендацію. Рекомендація може бути позитивною або негативною. Рекомендація повинна містити таку інформацію:

- ◆ прізвище, ім'я та по батькові оцінювача-стажиста;

- ✦ назву й адресу бази стажування;
- ✦ коротку характеристику рівня засвоєння теоретичних знань та практичних навичок оцінювачем-стажистом, а також зауваження, які виникли під час стажування;
- ✦ висновок щодо можливості (або неможливості) самостійного здійснення оцінювачем-стажистом практичної діяльності з оцінки майна.

Рекомендація підписується керівником стажування та скріплюється печаткою суб'єкта оціночної діяльності і подається разом з програмою стажування, календарним планом, звітом з виконання календарного плану та копіями звітів про оцінку майна (актів оцінки майна) до навчального закладу. Для оцінювачів-стажистів, що працюють у складі суб'єктів оціночної діяльності – органів державної влади або органів місцевого самоврядування, – додатково надається перелік звітів про оцінку майна (актів оцінки майна), участь у рецензуванні яких він брав протягом стажування. У разі отримання негативної рекомендації керівника стажування оцінювач-стажист до складання кваліфікаційного іспиту не допускається. За письмовою заявою оцінювача-стажиста навчальний заклад має право продовжити стажування за умови незмінності керівника стажування.

Зміна бази стажування та (або) керівника стажування відбувається за таких підстав:

- ✦ ліквідації або реорганізації суб'єкта оціночної діяльності;
- ✦ письмової відмови суб'єкта оціночної діяльності;
- ✦ письмової відмови керівника стажування;
- ✦ виникнення обставин непереборної сили на строк понад один місяць, що унеможливають виконання всіх вимог, що висуваються для організації стажування;
- ✦ звільнення керівника стажування.

Про наявність підстав для зміни бази стажування та (або) керівника стажування оцінювач-стажист письмово повідомляє навчальний заклад та надає належним чином оформлений документ, що є підставою для зміни бази стажування (керівника стажування). Навчальний заклад

зобов'язаний протягом двадцяти днів організувати стажування оцінювача-стажиста на іншій базі стажування (в іншого керівника стажування), у тому числі з урахуванням пропозицій оцінювача-стажиста. Термін стажування автоматично продовжується на термін його затримки від дати виникнення підстав зміни бази стажування до дати початку стажування на новій базі. У разі зміни керівника стажування без зміни бази стажування продовження терміну стажування не відбувається. Зміна бази стажування та (або) керівника стажування за інших підстав не допускається.

Навчальний заклад надає екзаменаційній комісії довідку про будь-які із зазначених змін, що відбувалися протягом терміну стажування оцінювача-стажиста.

Навчальний заклад протягом десяти днів з дати визначення бази стажування та керівників стажування оцінювачів-стажистів надає довідку про організацію їх стажування до Фонду державного майна України. У довідці зазначаються прізвища, ім'я та по батькові оцінювачів-стажистів; напрями оцінки майна, що зазначені в посвідченні оцінювача-стажиста; прізвища, ім'я та по батькові керівників стажування з указівкою їх кваліфікаційних свідоцтв (номер, дата видачі, ким видане, напрями оцінки майна); реквізити бази стажування.

Втручання будь-яких сторонніх осіб в організацію стажування та його проходження не допускається. Фонд державного майна України та навчальні заклади сприяють вирішенню спірних питань з організації стажування оцінювачів-стажистів [11].

З метою забезпечення реалізації права фізичних осіб (оцінювачів), яким видані кваліфікаційні документи оцінювача (кваліфікаційні свідоцтва оцінювачів), зареєструватися в Державному реєстрі оцінювачів відповідно до вимог Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" Фонд державного майна України наказом від 19 грудня 2001 р. N 2355 затвердив "Порядок реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів".

Відповідно до цього порядку зареєструватися в Державному реєстрі оцінювачів мають право фізичні особи, які отримали кваліфікаційні документи оцінювачів. Реєстрація в Державному реєстрі оцінювачів здійснюється за напрямами оцінки майна та спеціалізаціями в межах цих напрямів, які визначені загальними вимогами до навчальних програм навчання оцінювачів та підвищення їх кваліфікації. Кваліфікаційним

документом оцінювача є документ, що підтверджує отримання фізичною особою кваліфікації фахівця (спеціаліста) з питань оцінки майна, майнових прав у порядку, що діяв до набрання чинності Законом.

До кваліфікаційних документів оцінювачів належать:

- ◆ кваліфікаційні документи, які видані навчальними закладами, що діяли на підставі окремої угоди про спільну діяльність або співробітництво з питань кваліфікаційної підготовки спеціалістів з експертної оцінки майна (окремих видів майна), укладеної з Фондом державного майна України, або в разі відсутності такої угоди - на підставі відповідної ліцензії Міністерства освіти і науки України, а також програми навчання, яка відповідає вимогам, визначеним Положенням про порядок укладення угоди про проведення експертної оцінки майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 08.01.98 р. N 16 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 03.02.98 р. за N 65/2505;

- ◆ сертифікати, що підтверджують достатній рівень знань фізичних осіб для самостійного проведення грошової оцінки земель в Україні, за формою, установленною Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 08.07.99 р. N 72 та зареєстрований в Міністерстві юстиції України 27.09.99 р. за N 651/3944;

- ◆ свідоцтва про присвоєння кваліфікації судового експерта з правом проведення відповідних експертиз за спеціальністю з визначенням вартості відповідного майна;

- ◆ документи фахівців (аварійних комісарів та ін.), що підтверджують кваліфікацію з автотоварознавчої експертизи за спеціалізацією з визначення вартості автомобототранспорту, розміру завданого збитку власнику транспортного засобу.

Процедура реєстрації фізичної особи (оцінювача) в Державному реєстрі оцінювачів передбачає:

подання фізичною особою (оцінювачем) до Фонду державного майна України інформації для реєстрації в Державному реєстрі оцінювачів:

- ◆ заяви про реєстрацію;

- ◆ довідки з місця роботи;
- ◆ нотаріально посвідченої копії кваліфікаційного документа оцінювача;
- ◆ копії сторінок паспорта, де зазначені прізвище, ім'я та по батькові особи, а також реквізити паспорта;
- ◆ інформацію про оцінювача із зазначенням реквізитів кваліфікаційного документа оцінювача, контактних даних, членства в громадській організації, реквізитів паспорта, інформації щодо підвищення кваліфікації оцінювача та місця роботи;
- ◆ розгляд та перевірку Фондом поданої інформації, у тому числі відповідності поданих кваліфікаційних документів оцінювача вимогам
- ◆ прийняття рішення про реєстрацію або відмову в реєстрації фізичної особи (оцінювача) в Державному реєстрі оцінювачів.

Фонд веде облік надходження інформації та документів, які додаються до неї, прийняття відповідних рішень щодо реєстрації або відмови в реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів. Облік ведеться в журналі реєстрації заявників. У журналі фіксуються дата подання документів, дата отримання документів Фондом, перелік отриманих документів та прийняті рішення щодо реєстрації.

Датою подання фізичною особою (оцінювачем) інформації для реєстрації в Державному реєстрі оцінювачів є дата, що зафіксована на поштовому штемпелі конверта з інформацією або реєстраційному штемпелі відділу діловодства Фонду (у разі направлення документів іншим чином).

Фонд протягом двадцяти днів зобов'язаний здійснити розгляд та перевірку отриманих документів та прийняти відповідне рішення щодо реєстрації фізичної особи (оцінювача) в Державному реєстрі оцінювачів. З цією метою Фонд має право звертатися до організацій, установ, інших осіб, у тому числі до фізичної особи, що подала документи, для отримання роз'яснень або надання додаткової інформації.

Рішення про реєстрацію фізичної особи (оцінювача) приймається у разі відповідності поданих документів вимогам цього Порядку та інших нормативно-правових актів. Рішення про реєстрацію приймається шляхом підписання відповідного свідоцтва за наступним зразком:

ЗВО

МУ

ДИМ

Непогрібне закрестити

Рішення про відмову в реєстрації фізичної особи в Державному реєстрі оцінювачів приймається за таких підстав:

- ♦ неподання або неналежного оформлення хоча б одного з передбачених документів, у складі інформації;
- ♦ невідповідності документа, поданого як кваліфікаційний документ оцінювача, вимогам цього Порядку;
- ♦ недостовірності іншої інформації, що подається, вимогам цього Порядку;

подання інформації після 7 вересня 2002 р.

У разі відсутності повної та достовірної інформації щодо відповідності програми навчання, згідно з якою фізична особа отримала кваліфікаційну підготовку, відсутності інформації щодо рішення екзаменаційної комісії (дата, номер протоколу) про видачу документа, поданого фізичною особою як кваліфікаційний документ оцінювача для реєстрації в Державному реєстрі оцінювачів, Фонд має право прийняти відповідне рішення щодо реєстрації у разі додаткового подання фізичною особою нотаріально посвідченої копії документа (документів) про підвищення кваліфікації оцінювача за напрямами кваліфікаційної підготовки, зазначеної в документі, поданому як кваліфікаційний документ оцінювача.

Про всі прийняті рішення Фонд письмово повідомляє фізичну особу (оцінювача).

Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів є документом, що підтверджує факт реєстрації фізичної особи (оцінювача) в Державному реєстрі оцінювачів та напрями і спеціалізації оцінки майна. У свідоцтві зазначаються напрями і спеціалізації, які підтверджені відповідними кваліфікаційними документами оцінювача (кваліфікаційними свідоцтвами оцінювача), що були подані з метою реєстрації. Свідоцтва підписуються посадовою особою Фонду, яка визначена відповідним наказом Голови Фонду та завіряються печаткою Фонду. У разі додаткового отримання фізичною особою (оцінювачем) кваліфікаційного свідоцтва оцінювача за спеціалізаціями оцінки майна, які не були зазначені в свідоцтві, свідоцтво підлягає заміні.

Особи, які зареєстровані в Державному реєстрі оцінювачів, отримують оригінал свідоцтва особисто або через інших осіб за наявності в них відповідної довіреності. Факт отримання свідоцтва фіксується в журналі заявників.

Кваліфікаційні документи оцінювача, що були подані фізичними особами, які зареєструвалися в Державному реєстрі оцінювачів відповідно до цього Порядку, вважаються безстроковими в разі виконання всіх вимог, установлених Законом.

Спори, пов'язані з реєстрацією фізичних осіб (оцінювачів) в Державному реєстрі оцінювачів, вирішуються в порядку, установленому законодавством [12].

Певні зміни до порядку підготовки та загальних правових засад земельнооціночної діяльності вніс Закон України “Про оцінку земель” 11 грудня 2003 р. N 1378-IV, який визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Відповідно до цього Закону оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог цього Закону та Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку.

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів сприяє створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів,

які здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Наглядовою радою з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, до якої входять представники центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Фонду державного майна України та саморегулюючих організацій оцінювачів у сфері оцінки землі і яка здійснює контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Фізичні особи, які пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Склад цієї комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок і які мають необхідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегулюючими організаціями оцінювачів у сфері оцінки землі, і затверджується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання)

приймає екзаменаційна комісія за письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав:

- ✦ неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель;
- ✦ рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем;
- ✦ наявності в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку;
- ✦ з'ясування факту проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, що належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;
- ✦ у випадку наявності родинних зв'язків оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок із замовником оцінки земельної ділянки або у разі коли земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

У цьому випадку експертна грошова оцінка земельних ділянок є недійсною як і у випадку проведення її не суб'єктами оціночної діяльності.

Про прийняте екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів повідомляє оцінювача письмово у двотижневий термін.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Організація робіт з оцінки земель.
2. Які обов'язки покладені на державний комітет України по земельних ресурсах та його органи на місцях при грошовій оцінці земель?
3. Які суб'єкти підприємницької діяльності мають право на отримання ліцензії державного комітету України по земельних ресурсах на проведення робіт з оцінки земель?
4. Нормативно-правова база про ліцензування робіт з експертної оцінки земель.

5. Порядок проведення масової грошової оцінки земель населених пунктів.

6. Чим визначаються правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні?

7. Порядок професійної підготовки оцінювачів.

8. Порядок видачі кваліфікаційного свідоцтва.

9. Який документ засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності?

10. Які права покладені на оцінювача земельних ділянок при експертній грошовій оцінці?

11. Що зобов'язані оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності при експертній грошовій оцінці?

12. Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів.

13. Що передбачає програма стажування при експертній грошовій оцінці земельних ділянок?

14. За яких підстав може проходити зміна бази стажування та (або) керівника стажування?

15. Як провадиться реєстрація в Державному реєстрі оцінювачів?

16. Що передбачає процедура реєстрації фізичної особи в Державному реєстрі оцінювачів?

17. Які функції виконує Фонд державного майна України при експертній грошовій оцінці?

18. Яка інформація міститься в свідоцтві про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів?

19. За яких підстав може бути відмовлено в реєстрації фізичної особи в Державному реєстрі оцінювачів?

10.2. Принципи оцінки земельних ділянок

В основі методичних підходів оцінки земельних ділянок покладені моделі економічної поведінки моделей, які отримали своє відображення в оціночних принципах.

Принципи, на яких базується оцінка земельних ділянок можуть бути об'єднані в чотири групи:

◆принципи користувача;

◆принципи, пов'язані з об'єктами нерухомості;

- ◆ принципи, пов'язані з ринковим середовищем;
- ◆ принципи найкращого і найефективнішого використання.

10.2.1. Принципи користувача

До принципів, які базуються на уявах користувача, належать наступні: корисності, заміщення і очікування.

Принцип корисності полягає в тому, що всякий об'єкт володіє вартістю тільки в тому випадку, якщо він корисний якому-небудь інвестору і може бути використаний для реалізації певних функцій або особистих потреб, створює у власника почуття гордості або задовільняє іншу психологічну потребу.

|| *★ Корисність – це здатність об'єкта нерухомості задовольняти потреби користувача в даному місці і протягом певного періоду часу.*

Принцип заміщення свідчить, що раціональний (типовий) покупець не заплатити за об'єкт нерухомості більше мінімальної ціни, за яку пропонується другий аналогічний об'єкт такої ж корисності. Максимальна вартість об'єкта, що оцінюється, визначається найменшою вартістю, за яку може бути придбаний інший аналогічний об'єкт з еквівалентною корисністю. Принцип заміщення використовується у всіх трьох підходах до оцінки нерухомості: витратному, прибутковому, порівняльному.

З точки зору витратного підходу принцип заміщення формулюється таким чином: раціональний покупець не заплатити за об'єкт нерухомості більше тієї суми, яку він може заплатити за купівлю (довгострокову оренду) земельної ділянки і будівництво на ньому (в нормальні терміни) аналогічного об'єкта нерухомості з такою ж корисністю; вартість об'єкта, що оцінюється, не повинна перевищувати витрат на придбання аналогічного об'єкта з такою ж корисністю.

З точки зору порівняльного (ринкового) підходу принцип заміщення полягає у наступному: якщо на ринку є декілька аналогічних об'єктів нерухомості з однаковою корисністю, то попитом буде користуватися об'єкт з мінімальною вартістю. Принцип заміщення є основним при використанні ринкового підходу.

З точки зору прибуткового підходу даний принцип звучить таким чином: вартість об'єкта нерухомості має тенденцію встановлюватися

на рівні величини ефективного капіталовкладення, необхідного для придбання схожого об'єкта, що приносить бажаний прибуток; вартість об'єкта нерухомості визначається конкурентними елементами порівняння серед альтернативного вибору варіантів інвестування, що приносять аналогічну величину прибутку. У рамках цих уявлень ринкова вартість об'єкта нерухомості - це вартість, яка виникла на основі дій інформованих покупців на ринку нерухомості, що має схожі фізичні характеристики і місцезнаходження. З принципом заміщення пов'язане поняття “альтернативні витрати”, тобто витрати (втррати) покупця, що відмовився від інших варіантів вкладення коштів.

Принцип очікування пов'язаний з уявами користувача об'єкта нерухомості. Він передбачає, що вартість об'єкта, що приносить прибуток, визначається величиною грошового потоку, очікуваного від використання об'єкта, що оцінюється, а також сумою, очікуваною від його перепродажу. Важливе значення має те, за який період часу буде отриманий очікуваний прибуток, оскільки грошова одиниця коштує сьогодні більше, чим грошова одиниця, яка буде отримана завтра. Принцип очікування є основним при реалізації прибуткового підходу до оцінки.

10.2.2. Принципи, пов'язані з земельною ділянкою, будівлями і спорудами

До цієї групи належать наступні принципи:

- ◆ залишкової продуктивності землі;
- ◆ граничної продуктивності (принцип внеску);
- ◆ прибутковості, яка зростає і зменшується;
- ◆ збалансованості (принцип пропорційності);
- ◆ оптимальних величин;
- ◆ оптимального розділення майнових прав.

Принцип залишкової продуктивності свідчить, що в основі вартості землі лежить її залишкова продуктивність. Щоб зрозуміти це положення, необхідно визнати, що будь-який вид діяльності, як правило, вимагає наявності чотирьох складових виробництва: капіталу, праці, управління і землі.

|| *** Капітал** – це грошові кошти, що вкладаються у відтворення основних фондів і оборотних коштів, а також в інші складові виробництва: працю, землю і управління.

|| *** Праця** – сукупність робіт з виробництва товару (послуги) і реалізації його на ринку. У дане поняття не входить управлінська діяльність.

|| *** Управлінська діяльність** включає в себе знання, уміння, підприємницькі здібності і талант управлінським персоналом підприємства. Успішне управління дозволяє оптимізувати виробництво і отримати максимальний прибуток.

|| *** Земельна ділянка і природні ресурси**, що знаходяться на ній, є необхідною умовою будь-якої діяльності.

Кожна складова виробництва (капітал, праця, управління і земля) повинна бути покрита з прибутків від підприємницької діяльності. Однак оскільки земля фізично нерухома, а інші складові притягуються до неї для здійснення підприємництва, то, в першу чергу, оплачується праця, капітал і управління. Залишок прибутку виплачується власнику землі як рента. Таким чином, залишкова продуктивність виражається прибутком, що відноситься на землю, після оплати витрат на працю, капітал і управління.

Залишкова продуктивність може мати місце, оскільки земля дозволяє користувачеві максимізувати виручку, мінімізувати витрати, задовільнити потреби у яких-небудь незручностях або домагатися поєднання цих умов.

Принцип граничної продуктивності (принцип внеску) означає, що в результаті інвестицій повинен бути отриманий прибуток, що залишається після покриття витрат. Стосовно до земельного ринку цей принцип можна інтерпретувати наступним чином. Нерідко витрати на земельні поліпшення дозволяють збільшити вартість землі, до того ж в розмірах, що значно перевищують ці витрати. В цьому випадку реалізується принцип граничної продуктивності або принцип внеску. Розмір внеску відповідає різниці між ціною, одержаною в результаті відповідної інвестиції, і витратами.

|| *** Внесок** – це сума приросту вартості господарського об'єкта внаслідок привнесення якого-небудь нового чинника, а не фактичні витрати на сам цей чинник.

Деякі чинники збільшують вартість нерухомості на більшу величину, ніж пов'язані з ними витрати, хоч є і такі, які фактично зменшують вартість. Наприклад, нове фарбування будинку зовні може поліпшити його вигляд і зробити його більш привабливим. Однак в тому випадку, якщо колір фарби не відповідає ринковим стандартам, вартість будинку може знизитися.

★ *Отже, внесок – це сума, на яку збільшується або меншає вартість господарського об'єкта або чистий прибуток від нього внаслідок наявності або відсутності якого-небудь додаткового чинника виробництва.*

Суть принципу прибутковості, яка зростає і зменшується, полягає в тому, що збільшення капіталовкладень в основні складові виробництва зумовлює збільшення прибутку до певної межі, після якої приріст прибутку стає меншим, ніж приріст капіталовкладень. Дана межа відповідає максимальній вартості об'єкта. Будь-які подальші додаткові капіталовкладення в землю не дадуть пропорційного збільшення прибутку, а отже, і пропорційного збільшення вартості.

Принцип збалансованості (пропорційності) формулюється таким чином: складові виробництва (або об'єкта нерухомості) повинні поєднуватися між собою в певні пропорції. Якщо об'єми капітальних вкладень перевершують об'єми робіт в даний період часу, наприклад, на будівництві об'єкта, то відбувається “заморожування капіталу” і зниження загальної ефективності проекту. Аналогічна ситуація можлива, коли в даний момент грошових коштів недостатньо для будівництва об'єкта нерухомості, що добре відомо інвесторам нового будівництва. У зв'язку з цим, нормативними документами в складі проектної документації на будівництво об'єкта передбачається розробка календарних графіків будівництва об'єкта, щоб отримати максимально можливий ефект від реалізації проекту.

Приведені міркування відносно необхідності поєднання всіх складових виробництва в певній пропорції справедливі і стосовно до вже існуючого об'єкта нерухомості. Наприклад, для ефективного функціонування магазину необхідно, щоб оборотного капіталу вистачило для забезпечення широкої номенклатури товарів, щоб була досить велика ділянка землі для облаштування під'їздів, стоянок, щоб керівники магазину отримали оптимальну заробітну плату, заробітна плата продавців магазину залежала від інтенсивності їх роботи. Лише при

оптимальному поєднанні всіх чотирьох складових виробництва з об'єкта нерухомості буде отриманий максимальний прибуток і, отже, вартість об'єкта нерухомості при оцінці буде вищою.

Якщо до землі прикладено дуже мало чинників виробництва, то вона недозабудована. Якщо дуже багато – переобтяжена забудовою. В обох випадках земля використовується неефективно, і відповідно до принципу залишкової продуктивності її вартість знижується. Всі чинники виробництва повинні знаходитися в належному співвідношенні один з одним, щоб загальний прибуток від землі був максимальним.

Принцип збалансованості полягає в тому, що будь-якому типу землекористування відповідають оптимальні суми різних чинників виробництва, при поєднанні яких досягається максимальна вартість землі.

Відповідно до *принципу оптимальних величин* попитом на ринку користуються земельні ділянки будівлі та споруди оптимальної величини.

Принцип оптимального розділення майнових прав означає, що майнові права на об'єкт нерухомості потрібно розділяти і з'єднувати таким чином, щоб збільшити загальну вартість об'єкта нерухомості.

Розділення майнових прав на об'єкт нерухомості може здійснюватися:

- ◆ поділом на частини (розподіл на окремі земельні ділянки);
- ◆ поділом на терміни володіння (передачу в оренду тощо);
- ◆ поділ сукупності майнових прав власності (право володіння, безстрокового чи строкового володіння, оперативного управління тощо);
- ◆ поділ майнових прав серед учасників (спільна оренда, господарські товариства тощо);
- ◆ поділ за закладними правами.

10.2.3. Принципи, пов'язані з ринковим середовищем

До даної групи принципів належать принципи залежності, відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції і принцип зміни.

Принцип залежності свідчить, що різні чинники зовнішнього середовища впливають на вартість землі. Ці чинники, в залежності від міри їх впливу на той або інший об'єкт, поділяються на основні і додаткові

в залежності від сфери впливу – на кліматичні, геологічні, регіональні, соціальні, економічні, екологічні, демографічні, юридичні, міжнародні, містобудівні, галузеві і технічні. У свою чергу економічні чинники можуть диференціюватися за різними критеріями: фінансовими, нормативними і іншими. Експерту-оцінювачу необхідно пам'ятати, що у всіх випадках місцеположення – це основний чинник, що впливає на вартість об'єкта нерухомості і з нього потрібно починати аналіз вартості об'єктів нерухомості. До основних чинників належить також близькість об'єкта нерухомості до розвиненої інфраструктури: доріг, торгових і культурних центрів та ін. Ці два чинники – місцеположення об'єкта і зв'язок його з ринком – в сукупності складають поняття “економічне місцеположення нерухомості”. Цей сумарний чинник впливає найбільшим чином на вартість об'єкта нерухомості. Експерт-оцінювач повинен виявити і визначити вплив чинників зовнішнього середовища на:

- ◆ вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється, і зробити відповідне коректування цієї вартості;
- ◆ величину грошового потоку, використовуючи прибутковий підхід;
- ◆ рівень витрат при визначенні відновної вартості або вартості заміщення, використовуючи витратний підхід.

Проблема диференціації чинників, що впливають на вартість об'єкта нерухомості, досить добре досліджена на ринку житла, але менш вивчена в інших секторах ринку нерухомої власності і тому вимагає до себе відповідної уваги.

Залежність вартості об'єкта нерухомості від різних чинників реалізовується у формі зв'язків, які вимірюються (оцінюються) витратами часу, грошових коштів і/або відстанню. Розглядаючи вплив одного з регіональних чинників на вартість нерухомості, наприклад, розташування об'єкта у живописному місці (поруч з озером), можна спробувати виміряти цей вплив шляхом порівняння об'єкта, що оцінюється, з аналогічним, але в менш привабливій місцевості. Різниця у вартості цих об'єктів і буде характеризувати взаємозв'язок між чинником та живописне місцеположення об'єкта і його вартість в грошовому виразі.

Вартість конкретного об'єкта нерухомості схильна до впливу і сама впливає на природу та величину вартості інших об'єктів в районі його розташування.

Принцип відповідності. Принцип відповідності свідчить про те, що об'єкт нерухомості, який не відповідає існуючим в цей час ринковим стандартам, має меншу вартість.

Відповідність означає, в якій мірі архітектурний стиль і рівень зручностей і послуг, що пропонуються об'єктом нерухомості, відповідають потребам і очікуванням ринку нерухомості. Потреби і очікування ринку з плином часу змінюються і змінюються стандарти відповідності. Експерт-оцінювач повинен не тільки знати стандарти відповідності для даного ринку нерухомості, але і стежити за тенденціями їх розвитку, щоб передбачати майбутню вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється.

Принцип попиту і пропозиції. Попит на об'єкти нерухомості – це реальна потреба на них. Пропозиція – це кількість об'єктів, що є на ринку нерухомості і пропонуються за певними цінами.

Попит на об'єкт нерухомості зумовлений його корисністю (здатністю задовольняти потреби користувача), доступністю, але не обмежений платоспроможністю потенційних споживачів. Чим нижчий попит і вища пропозиція, тим нижча вартість об'єкта. І навпаки, якщо на ринку нерухомості попит і пропозиція зрівноважені - ринкова вартість об'єкта стабілізується.

Як правило, попит на об'єкти нерухомості більш схильний до коливань, ніж пропозиція, так як різка зміна грошової маси, емоційні настрої на момент операції з нерухомістю відбуваються в коротші проміжки ніж час будівництва об'єктів нерухомості, в результаті якого створюється додаткова пропозиція на ринку. Для житлових приміщень співвідношення попиту і пропозиції залежить від демографічного складу населення, рівня цін на об'єкти нерухомості і споживчі товари, інтенсивності рекламної кампанії, нових законодавчих актів і нормативних документів, вартості кредитів, оподаткування майна та інших чинників.

Однак не завжди співвідношення попиту і пропозиції визначає ціну об'єкта нерухомості. У більшості випадків ціна об'єкта залежить також від умов фінансування операції, мотивів (або умов) операції, інформованості і рівня компетенції в даному питанні учасників операції та інших причин.

Принцип конкуренції. Конкуренція – це суперництво, змагання у якому-небудь виді діяльності. Всі люди за своєю природою схильні до суперництва. Конкуренція нерідко зростає, коли мова йде про

надприбутки у якомусь виді діяльності. Ринок нерухомості в цьому відношенні не є виключенням. Якщо на ринку нерухомості отримують надприбутки - підприємці прагнуть потрапити на цей ринок. Загострення конкуренції призводить до зростання пропозиції на ринку. Якщо попит не зростає, ціни на об'єкти нерухомості в цьому випадку знижуються і меншає прибуток підприємців. І, навпаки, при ослабленні конкуренції пропозиція меншає, якщо попит не меншає, ростуть ціни на об'єкти нерухомості і прибутки підприємців.

Розумна конкуренція стимулює підвищення якості об'єктів та послуг на ринку нерухомості, тоді як надмірна конкуренція приводить до зниження прибутків.

При відсутності конкуренції на ринку нерухомості (це відбувається при монопольній ситуації) ринкова вартість об'єкта не може бути визначена, оскільки вона складається тільки на конкурентному ринку.

Принцип зміни. До змін схильний як сам об'єкт нерухомості, так і всі чинники зовнішнього середовища, що впливають на вартість об'єкта. Найбільш характерними змінами є так звані "цикли життя". Ці зміни торкаються і самих об'єктів нерухомості, а також районів (міст), галузей, суспільства вцілому.

Розрізняють наступні основні цикли життя:

1. Зародження (проектування, будівництво об'єкта, формування галузі, суспільства, району та ін.)
2. Ріст – період зростання прибутків від функціонування об'єкта нерухомості, швидкий розвиток району (міста), галузі, суспільства і ін.)
3. Стабільність як період рівноваги (стабільні прибутки, що сформували смаки споживачів нерухомості, інфраструктура району, що сформувалася та ін.).
4. Занепад (період зменшення попиту на нерухомість, зменшення прибутку, спад виробництва у галузі, районі, місті та ін.).

З урахуванням життєвих циклів експерт-оцінювач повинен аналізувати і прогнозувати законодавчі, демографічні, міжнародні, науково-технічні, містобудівні і соціальні процеси, а також реакцію на них на ринку нерухомості.

Розглянуті вище принципи оцінки нерухомості тісно пов'язані з принципом найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта

нерухомості і земельної ділянки – основного принципу оцінки нерухомої власності.

Ринкова вартість земельної ділянки ґрунтується на принципі найкращого та найефективнішого її використання – такого використання, що серед інших розумних, можливих та юридично дозволених альтернативних варіантів її використання є фізично можливим, відповідним чином забезпеченим, фінансово здійснюваним і тим, що веде до найвищої вартості землі. Тобто, експерт при визначенні вартості земельної ділянки повинен оцінити наскільки використання земельної ділянки є юридично дозволеним, фізично можливим, економічно доцільним та найприбутковішим. Саме на цьому принципі базується вартість земельної ділянки. Тому встановлення найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки є необхідним і обов'язковим етапом при визначенні її ринкової вартості.

Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання землі базується на припущенні, що ділянка вільна від забудови.

Критеріями вибору серед альтернативних варіантів найкращого і найефективнішого використання земельної ділянки виступають чотири наступні критерії:

Юридична дозволеність. Кожне із розумних та можливих використань треба, перш за все, перевірити на предмет того, чи воно дозволено на даній земельній ділянці. Необхідно перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпорядження землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень та планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

Фізична придатність ділянки. Використання земельної ділянки повинно бути фізично можливим. Варіанти використання земельної ділянки можуть обмежуватися такими її характеристиками як: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанту використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація (найбільш прийнятна прямокутна форма земельної ділянки, інша форма, як правило, призводить до ускладнення її використання), інженерно-геологічні умови (схил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, заболоченість,

наявність таких небезпечних геологічних процесів, як зсуви, карст, яружна ерозія, та інших небезпечних природних явищ).

Економічна доцільність. При аналізі альтернативних варіантів використання земельних ділянок до уваги приймається попит на кожен з варіантів та наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

Найбільша прибутковість. Серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) вибирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а відповідно і визначає максимальну вартість самої земельної ділянки, що оцінюється.

Якщо на зміну існуючого використання встановлена заборона, або у випадках, коли цільове використання та характер забудови земельної ділянки чітко регламентовані документами, що посвідчують право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, але не є найкращим для неї, то існуюче використання можливо розглядати як найефективніше.

У цих випадках за основу оцінки земельної ділянки може бути прийнята вартість при існуючому її використанні за умов, що внесок земельної ділянки у загальну вартість ділового підприємства буде продовжуватися на протязі корисної тривалості його діяльності.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Основні принципи оцінки земель.
2. Поняття принципів користувача.
3. Принципи, пов'язані з земельною ділянкою, будівлями і спорудами.
4. Поняття принципу граничної продуктивності (принцип внеску).
5. Поняття принципу прибутковості, яка зростає і зменшується.
6. Поняття принципу збалансованості.
7. Поняття принципу оптимального розділення майнових прав.
8. Принципи, пов'язані з ринковим середовищем.
9. Поняття принципу залежності.
10. Принцип відповідності.

11. Принцип попиту і пропозиції.
12. Принцип конкуренції.
13. Принцип зміни.
14. Основні критерії вибору варіантів найкращого і найефективнішого використання земельної ділянки.

10.3. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. N 1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

Об’єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду 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

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- ✦ документи, що підтверджують права, зобов’язання та обмеження щодо використання земельної ділянки;
- ✦ матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- ✦ відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її

використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- ✦ інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх доходності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;
- ✦ дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісгосподарської продукції;
- ✦ проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;
- ✦ інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

У цій Методиці наведені нижче поняття вживаються у такому значенні:

*** Вартість** – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки.

*** Дата оцінки** – дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки.

*** Земельні поліпшення** – зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

*** Експертна грошова оцінка** – процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки.

*** Медіанне значення скоригованих цін продажу** – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння

★ **Модальне значення скоригованих цін продажу** – найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння.

★ **Пояс лісових такс** – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від географічних, економічних умов та лісозабезпеченості.

★ **Найефективніше використання земельної ділянки** – фізично можливе і економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимально порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання.

★ **Обмежений ринок** – ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена.

★ **Оборот рубки** – час, протягом якого відновлюються запаси вирубленої деревини.

★ **Реверсія** – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним.

★ **Рентний дохід** – дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

★ **Розряд лісових такс** – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від відстані вивезення деревини.

★ **Ставка капіталізації** – коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки.

★ **Таксаційний виділ** – класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земель за лісівничо-таксаційними параметрами лісонасаджень.

★ **Тип лісорослинних умов** – основна класифікаційна одиниця лісової типології однорідних за ґрунтово-гідрологічними

умовами земель, укритих лісовою рослинністю або призначених для вирощування лісу.

★ **Ціна** – сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця.

★ **Чистий операційний дохід** – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попитом на ринку та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- ◆ капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)
- ◆ зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок
- ◆ урахування витрат на земельні поліпшення

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найефективнішого використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При

цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{До}{Ск}, \quad (10.1)$$

де $\Rightarrow Ц_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях);

$\Rightarrow До$ – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

$\Rightarrow Ск$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою

$$Ц_{кп} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1 + Ск)} I + P, \quad (10.2)$$

де $Ц_{кп} \Rightarrow$ вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях);

$До_i \Rightarrow$ очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік (у гривнях);

$P \Rightarrow$ поточна вартість реверсії;

$t \Rightarrow$ період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу;

$\Sigma \Rightarrow$ сума.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки

встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^v \Delta Ц_{aj}, \quad (10.3)$$

де $Ц_{за}$ \Rightarrow скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

$Ц_a$ \Rightarrow фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

m \Rightarrow кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$ \Rightarrow різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається за умов найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою

$$Ц_v = Ц_o - В_{ос}, \quad (10.4)$$

де $Ц_v$ \Rightarrow вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

Цо ➔ очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

Вос ➔ витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки [4].

10.3.1. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку.

Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їх природну урожайність та прибавку урожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

До виробничих витрат належать:

- ◆ технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);
- ◆ витрати первинної переробки;
- ◆ витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах з різною урожайністю визначаються за типовими

технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобогаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати в частині, віднесення їх до даної земельної ділянки, включають:

- ♦ витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- ♦ витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначається як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями враховуються соціально-економічні та інші фактори, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

- ♦ правовий режим земельної ділянки;
- ♦ умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- ♦ дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- ♦ особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);

♦ якісні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо;

♦ типової набірки культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки.

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом з рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

При зіставленні цін продажу земельних ділянок під сільсько-господарськими угіддями одиницею порівняння є один фізичний гектар землі.

В основу визначення витрат на земельні поліпшення покладаються витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

Багаторічні насадження оцінюються разом із земельною ділянкою або ж, окремо, тільки багаторічні насадження з урахуванням їх віку та стану.

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

♦ період створення і догляду – від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціна самих насаджень може бути визначена виключно шляхом розрахунку витрат у цей період;

♦ період плодоношення – ціну самих насаджень можна визначити, застосовуючи кілька методичних підходів;

♦ період ліквідації насаджень – ціну самих насаджень можна визначити як кошти на їх ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їх оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосовується вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися шляхом виділення окремих частин за функцією їх використання (якщо вони так представлені на ринку).

Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною величиною, якщо у випадках, визначених законодавством, необхідно здійснювати додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь [4, с.14].

10.3.2. Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу

Оцінка вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводиться з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів та виробничими витратами і прибутком за період обороту рубки.

Для визначення рентного доходу враховується характерний для даного типу лісорослинних умов деревостан (середня лісівничо-таксаційна характеристика).

Очікуваний дохід від використання земельної ділянки включає дохід від реалізації деревини та інших продуктів лісу, а також від надання мисливських, рекреаційних, оздоровчих та інших послуг.

Витрати, пов'язані з лісокористуванням, визначаються шляхом аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс і включають:

- ♦ технологічні витрати на вирощування лісу (включаючи загальногосподарські витрати);

- ◆ витрати первинної переробки;
- ◆ витрати реалізації.

Вартість земельної ділянки (капіталізований рентний дохід) визначається як різниця суми дисконтованих доходів від використання усіх лісових ресурсів та суми дисконтованих витрат, пов'язаних з лісокористуванням, за період обороту рубки.

При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначається на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найбільш ефективного використання

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів та інших надходжень від надання послуг щодо використання залісної земельної ділянки, які можуть бути отримані протягом року, за винятком операційних витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки.

При обчисленні чистого операційного доходу від надання в оренду заліснених земельних ділянок для визначення вартості землі застосовується принцип залишку для землі.

При визначенні вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, шляхом зіставлення цін продажу за основу беруться ціни продажу ділянок (без урахування деревостану), які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

До елементів порівняння належать:

- ◆ правовий режим земельної ділянки;
- ◆ умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- ◆ дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- ◆ особливості місця розташування (тип лісорослинних умов, пояс та розряд лісових такс, умови використання прилеглої території тощо);
- ◆ фізичні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки, орієнтація та крутизна схилу, режим ґрунтових вод та заболоченість, таксаційні виділи тощо);
- ◆ типовий деревостан та вік рубки головного користування.

Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, може здійснюватися шляхом виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку) [4, с.14].

10.3.3. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів

Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок.

При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

Очікуваний дохід від продажу визначається шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою, з урахуванням, зокрема, таких характеристик, як: місце розташування, якість води, характер використання водного об'єкта, наявність будівель та інших споруд.

Чистий операційний дохід, що підлягає капіталізації, обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, рівень яких визначається шляхом аналізу їх на ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

Якщо водний об'єкт використовується з метою ведення рибного господарства, рентний дохід обчислюється в порядку, передбаченому для визначення рентного доходу для сільськогосподарських угідь.

До витрат на земельні поліпшення включаються ринкові витрати, пов'язані із створенням водного об'єкта та будівництвом гідротехнічних споруд.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки (включаючи можливі виплати відповідних сум компенсації), вартості гідротехнічного будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування та прибутку інвестора. До витрат на земельні поліпшення включаються також витрати на оплату маркетингових послуг.

У разі визначення ринкової вартості при існуючому використанні земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначаються з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначається за методикою оцінки забудованих земельних ділянок.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої каналами та водотоками (річками, струмками), визначається як вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою [4, с.14].

10.3.4. Оцінка забудованих земельних ділянок

При оцінці забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на ринку від оренди землі або забудованої земельної ділянки (земельних поліпшень) за умови її найефективнішого використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язковому порядку включаються витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість.

До операційних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При оцінці забудованих земельних ділянок визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

При зіставленні цін продажу подібними визначаються забудовані земельні ділянки, що мають:

♦ однакову функцію використання землі і характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);

♦ спільний район розташування;

♦ близькі фізичні характеристики (розмір, конфігурація, ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, фізичний стан об'єктів нерухомого майна).

На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:

♦ правовий режим земельної ділянки;

♦ умови продажу та пов'язане з ним фінансування;

♦ дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових цін на нерухомість);

♦ особливості місця розташування;

♦ фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови;

♦ умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються на основі їх прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції, комерціалізовані медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

Вартість землі може бути від'ємною величиною у випадках, коли сума витрат на ліквідацію непридатних для використання будівель або екологічно небезпечних об'єктів, розміщених у їх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком.

Об'єкт оцінки визначається як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок, за наявності таких істотних ознак:

♦ виконання об'єктом специфічних суспільно-економічних функцій (неприбуткових і прибуткових);

♦ територіальна розосередженість ринку товарів та послуг;

♦ особливе географічне положення;

♦ тривалий період маркетингу у порівнянні з об'єктами, що користуються попитом, тощо.

За відсутності ринкових даних про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок оцінка землі ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками.

За цих умов вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, пов'язаними із змінами характеру використання.

Розрахунок очікуваного доходу може базуватися на визначенні додаткових надходжень без зміни характеру використання земельної ділянки, включаючи можливі надходження від побічних продуктів, які отримує власник, та компенсаційні виплати з бюджету відповідно до законодавства [4, с.14].

10.3.5. Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою

Для оцінки права оренди земельної ділянки застосовуються такі методичні підходи:

- ♦ зіставлення цін продажу;
- ♦ капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ділянки.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди визначається на рівні цін продажу прав оренди подібних земельних ділянок з урахуванням розбіжностей, що впливають на їх ціну, - умов і дати продажу; місця розташування, фізичних характеристик, наявності обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки; терміну оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки визначається як медіанне чи модальне значення скоригованих цін продажу права оренди подібних об'єктів.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря за формулою:

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^i \frac{Доі}{(1 + C_k)^i}, \quad (10.5)$$

де ➤ $Ц_{пк}$ - вартість права оренди земельною ділянкою, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

➤ $Доі$ - додатковий дохід орендаря за 1-й рік (у гривнях);

➤ t - період оренди земельної ділянки, у роках;

Додатковий дохід обчислюється як різниця між чистим операційним або рентним доходом та орендною платою, визначеною договором оренди.

При визначенні вартості права оренди землі для забудованої земельної ділянки доцільно застосовувати принцип залишку для землі, що передбачає розподіл додаткового доходу між фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки може бути від'ємною величиною, коли орендна плата, визначена договором оренди, буде більшою, ніж рентний дохід або чистий операційний дохід, а також у випадках, коли витрати, пов'язані з освоєнням та облаштуванням земельної ділянки (знос будівель, знешкодження екологічно небезпечних об'єктів тощо), перевищують ціну земельної ділянки.

Оцінка права обмеженого користування чужою земельною ділянкою проводиться з урахуванням впливу на визначене використання земельної ділянки (її функціональну цілісність, забудову, можливості найбільш ефективного використання тощо).

При цьому оцінка таких прав може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких вони встановлені, та земельних ділянок, обтяжених цими правами.

Вартість таких прав визначається як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки до і після їх встановлення.

Вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

У випадках, передбачених законодавством, при визначенні вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу [4, с.14].

10.3.6. Процедура проведення експертної грошової оцінки

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться відповідно до порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в такій послідовності:

- ✦ обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- ✦ визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- ✦ складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- ✦ збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- ✦ визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- ✦ вибір та обґрунтування методичних підходів;
- ✦ визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- ✦ складання звіту про оцінку.

До звіту включаються:

- ✦ назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди - для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери - для фізичних осіб;
- ✦ мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✦ основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- ✦ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- ✦ аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✦ обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

♦ визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

♦ сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

♦ висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

♦ розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;

♦ величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку [4, с.14].

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Нормативно-правова база оцінки земель.
2. Що являється інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок?
3. Які основні поняття вживаються в Методиці грошової (експертної) оцінки земель?

4. Методи оцінки земель.
5. Розкриття поняття і порядок проведення оцінки земельних ділянок методом капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
6. Поняття і порядок проведення оцінки земельних ділянок методом зіставлення цін продажу подібних ділянок.
7. Поняття і порядок проведення оцінки земельних ділянок методом, який базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
8. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільсько-господарські угіддя.
9. Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.
10. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів.
11. Оцінка забудованих земельних ділянок.
12. Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком.
13. Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.
14. Процедура проведення експертної грошової оцінки.

10.4. Порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок

На виконання пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. N 1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” Державний Комітет України по земельних ресурсах Наказом N 2 09.01.2003 р. затвердив Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, який застосовується для проведення експертної грошової оцінки при укладанні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, у тому числі для цілей справляння державного мита, крім угод оренди дарування та довічного утримання

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- ✦ обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- ✦ визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- ✦ складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- ✦ збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;

- ✦ визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки, вибір та обґрунтування методичних підходів;
- ✦ визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- ✦ складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку та укладання договору про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди. В оціночній практиці визначають наступні види вартості:

★ **Ринкова вартість** – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між покупцем та продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу;

★ **ліквідаційна вартість** – це вартість, що може бути отримана за умов продажу об'єкта оцінки в строк, що є значно коротшим за термін експозиції подібного об'єкта, протягом якого він може бути проданий за ціною, що дорівнює ринковій вартості;

★ **інвестиційна вартість** – це вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;

★ спеціальна вартість – це сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується при наявності нетипової мотивації чи особливої зацікавленості потенційного покупця в укладенні угоди.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен переконатися в тому, що він володіє щодо оцінюваного об'єкта достатнім обсягом інформації. У разі необхідності заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу.

Зацікавлені особи залучають експертів для виконання робіт з оцінки земельних ділянок при їх продажу та укладанні інших цивільно-правових угод у випадках, передбачених нормативними та законодавчими актами України. Підставою для проведення експертної грошової оцінки є договір між експертом та замовником.

Договором може бути передбачено проведення експертом оцінки конкретного об'єкта оцінки, ряду об'єктів оцінки або довгострокове обслуговування замовника за його заявами.

У передбачених законодавством випадках експертна грошова оцінка, у тому числі повторна, може бути проведена експертом на підставі постанови (ухвали) суду, арбітражного суду, третейського суду, а також за рішенням уповноваженого органу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання питань щодо об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно включати визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Можлива форма договору приведена нижче.

ДОГОВІР _____

на проведення експертної оцінки земельної ділянки
 “ _____ ” 2001р. Місто _____

Ми, що нижче підписались _____

(назва юридичної особи, яка проводить оцінку)

іменоване в подальшому “Виконавець”, в особі _____

(посада, прізвище, ім’я та по батькові керівника)
 діючого на підставі повноважень, наданих _____

(назва установчого документу)

з однієї сторони та

(назва підприємства замовника)

в особі _____,

(посада, прізвище та ініціали керівника підприємства)

який діє на підставі _____

(назва установчого документу)

іменований як “Замовник” з другої сторони, уклали даний договір про наступне:

Предмет договору

Замовник доручає, а Виконавець в межах договірної ціни відповідно до проектно-кошторисної документації приймає на себе виконання експертної

(визначення _____ на _____ з _____)

вид вартості _____ дата оцінки _____ мета оцінки _____

грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована за адресою:

(повна адреса місця розташування земельної ділянки)

Вартість робіт

Загальна вартість робіт визначається кошторисною вартістю і затверджується даним договором, і становить _____ грн.

(_____)

(сума прописом, у гривнях)

Договірна ціна є динамічною і може бути переглянута за таких умов:

- ✦ зміна обсягів і складу робіт;
- ✦ подорожчання, спричинене інфляційними процесами;
- ✦ прийняття нових законодавчих чи нормативних актів, що впливають на вартість робіт;
- ✦ суттєва відмінність фактичних умов виробництва від проектних, передбачити, які при узгодженні ціни Виконавець не міг.

Перегляд договірної ціни викладається в письмовій формі та підписується сторонами у встановленому порядку.

Розрахунки і платежі

До початку робіт “Замовник” проводить передоплату в обсязі 50% кошторисної вартості.

За умови зростання інфляції змінюється залишок кошторисної вартості пропорційно до величини коефіцієнта інфляції.

При 100% попередній оплаті кошторисна вартість не переіндексовується.

Кінцевий розрахунок між Виконавцем та Замовником проводиться згідно Акту здачі-прийняття передбачених цим договором робіт не пізніше 25-ти банківських днів після дати його підписання.

Виконання робіт

Роботи, зазначені в цьому договорі, виконуються у відповідності з діючими в Держкомземі України інструкціями, настановами, методичними рекомендаціями.

До початку робіт “Замовник” надає наступні матеріали (копії):

- ✦ Свідоцтво про державну реєстрацію (перереєстрацію) підприємства.
- ✦ Матеріали на земельну ділянку, які посвідчують право користування нею або матеріали попереднього вибору земельної ділянки.
- ✦ Генеральний план забудови з технічними та фінансовими характеристиками.
- ✦ Розпорядження про затвердження списку земельних ділянок, що підлягають продажу.

◆ Рішення “Про надання дозволу на оформлення матеріалів продажу” (виконком, адміністрація).

◆ Довідку підприємства, організації про: земельний податок (вказати річну суму податку); витрати на управління (зарплата основних працівників); експлуатаційні витрати (поточний ремонт будівель та споруд); витрати на пожежну сигналізацію, охорону об’єкта, санобробку; витрати на комунальні послуги (електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та каналізація); інші витрати; витрати на освоєння та забудову ділянки.

В процесі виконання робіт Виконавець залучає також інші матеріали і документи необхідні для проведення експертної оцінки земельної ділянки.

Терміни виконання робіт

Терміни виконання робіт, вказаних в п. 0 даного Договору, складають _____ календарних днів.

Початком виконання робіт вважається дата поступлення авансових платежів на рахунок Виконавця при наявності наведених в п. 0 матеріалів (при відсутності цих матеріалів роботи не починатимуться).

Термін здачі виконаних робіт може бути продовжений при невиконанні Замовником своїх зобов’язань.

В термін дії договору не входять терміни проходження державної землепорядної експертизи, затвердження та погодження матеріалів на оцінювану земельну ділянку.

Відповідальність та звільнення від неї

При затримці приймання виконаних робіт з вини Замовника він сплачує Виконавцю за кожен день затримки пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни, але не більше 10% ціни Договору.

За порушення термінів розрахунків за Виконані роботи у відповідності з п. 0 даного Договору Замовник сплачує Виконавцю пеню в розмірі подвійної ставки НБУ від суми основного боргу за кожен день такого протермінування.

При затримці виконання та здачі робіт передбачених цим Договором Виконавець сплачує Замовнику пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни робіт.

Виплата штрафних санкцій не звільняє сторони від виконання зобов'язань за Договором.

Всі майнові претензії Сторони вирішують шляхом переговорів. У випадку недосягнення згоди спірне питання може бути передане на розгляд Арбітражного суду у встановленому законодавством порядку.

Сторони звільняються від матеріальної відповідальності на період дії форс-мажорних обставин, якщо такі будуть мати місце під час виконання зобов'язань за даним Договором.

В разі виникнення форс-мажорних обставин, сторона, для якої такі обставини наступили, зобов'язана повідомити про це іншу сторону на протязі 5 робочих днів з дня виникнення таких обставин.

Доказом форс-мажорних обставин є довідка, видана уповноваженим на те органом.

Суперечки, що можуть виникнути з даного договору, вирішуються в установленому чинним законодавством порядку.

Порядок здавання-приймання робіт

Замовник не має права до підписання Акту приймання виконаних робіт використовувати матеріали (звіт) експертної оцінки земельної ділянки.

Після завершення робіт Замовнику передаються наступні матеріали:

- ◆ звіт про експертну оцінку земельної ділянки (1 примірник), який відповідає чинному законодавству (інструкція Держкомзему).

Інші умови договору

Даний Договір набуває чинності з дати поступлення авансових платежів на рахунок Замовника і діє на період виконання сторонами своїх зобов'язань відповідно до даного Договору та чинних додатків до нього.

Даний договір складений в 2-х примірниках, що мають однакову юридичну силу.

Один примірник залишається у Виконавця, другий передається Замовнику.

Всі зміни та доповнення до даного Договору є чинними, якщо вони викладені в письмовій формі та підписані повноважними представниками сторін [14].

Юридичні адреси та реквізити сторін

Замовник:

(назва підприємства замовника)

(адреса)

тел.: _____, факс: _____

р/р _____

(назва установи банку, відділення)

МФО _____ код ЗКПО _____

Виконавець:

(назва підприємства замовника)

(адреса)

тел.: _____, факс: _____

р/р _____

(назва установи банку, відділення)

МФО _____ код ЗКПО _____

Керівник підприємства:

(підпис) (ініціали, прізвище)

МП

Керівник підприємства:

(підпис) (ініціали, прізвище)

МП

Договір на проведення оцінки укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник.

Замовниками оцінки можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Істотними умовами договору на проведення оцінки є:

- ◆ зазначення об'єкту оцінки;
- ◆ мета, з якою проводиться оцінка;
- ◆ вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- ◆ дата оцінки;

- ◆ строк виконання робіт з оцінки майна;
- ◆ розмір і порядок оплати робіт;
- ◆ права та обов'язки сторін договору;
- ◆ умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- ◆ відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- ◆ порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Передбачені законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах – за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці.

Проведення робіт організовує замовник. Він гарантує необхідні умови для отримання вихідної інформації і захист експерта від тиску з метою зміни результатів оцінки. У разі відсутності такого запису, при наявності тиску, договір може бути розірвано експертом в односторонньому порядку у разі, коли в процесі роботи експерта виникає потреба в проведенні аудиторської перевірки наданих документів, термін дії договору автоматично продовжується на термін проведення аудиторської перевірки.

Вартість робіт з експертної грошової оцінки визначається за домовленістю сторін і підтверджується кошторисом, зразок якого наведено нижче. Забороняється встановлювати вартість робіт у залежності від оціночної вартості об'єкта оцінки.

Вартість отримання вихідних даних обумовлюється окремим пунктом договору.

Включення в договір на проведення робіт з експертної грошової оцінки умов, що пов'язують факт або момент оплати роботи експерта з фактом або моментом продажу об'єкта оцінки чи інших майнових операцій з ним, забороняється.

Кінцеві розрахунки за проведену експертну грошову оцінку проводяться після підписання сторонами Акту виконаних робіт.

Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних необхідних для проведення оцінки, має бути спрямований на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується наступна інформація:

- ♦ документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- ♦ матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- ♦ відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- ♦ інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;
- ♦ дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісгосподарської продукції;
- ♦ проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;
- ♦ інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

А К Т

про виконанні роботи згідно договору № _____ від “ ____ ” _____ 2000 р.
“ ____ ” _____ 2001 р.
місто _____

Ми, що нижче підписалися, Виконавець

_____ (назва юридичної особи, яка проводить оцінку)

в особі _____

_____ (посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника)

з однієї сторони та Замовник:

_____ (назва підприємства Замовника)

в особі _____ з другої сторони,

_____ (посада керівника, прізвище та ініціали)

склали цей акт про наступне:

1. Виконавець вчасно виконав у повному обсязі роботи згідно договору № _____ від “ ____ ” _____ 200__р. з експертної грошової оцінки земельної ділянки, якою користується

_____ (назва підприємства)

яка розташована за адресою _____

_____ (адреса місця розташування земельної ділянки)

2. Звіт про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення відповідає усім вимогам Держкомзему України та чинному законодавству, містить у собі всю необхідну інформацію про застосовані методи оцінки, обґрунтування найбільш ефективного використання земельної ділянки та її оцінну вартість.

3. В результаті проведених робіт підготовлені звіти про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення — 3 примірники. Два примірники передаються замовнику, третій залишається у виконавця.

4. Роботи виконані в повному обсязі, зауважень і претензій немає.

5. Вартість виконаних робіт складає _____ грн.
(_____)

6. Цей акт є підставою для проведення взаємних кінцевих розрахунків і платежів між Виконавцем і Замовником.

Замовник:

Виконавець:

(назва підприємства Замовника)

(назва підприємства Замовника)

Керівник _____ / _____ /

Керівник _____ / _____ /

МП

МП

При аналізі та обґрунтуванні висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, які отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найефективніше використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найефективнішим використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання,

застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується **на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок**, слід застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на **капіталізації чистого операційного або рентного доходу**, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується **на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення** слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати **метод залишку для землі чи метод розподілення доходу**.

Відповідно до **методу залишку для землі** вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

Результати роботи з оцінки оформляються у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

До звіту включаються:

- ♦ назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди (для юридичних осіб);

прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери (для фізичних осіб);

- ♦ мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

- ♦ основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

- ♦ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;

- ♦ аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

- ♦ обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

- ♦ визначення (розрахунків) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

- ♦ сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

- ♦ висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними;

До звіту додаються відповідні розрахунки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

- ♦ розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;

♦ величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

Якщо відповідно до договору про оцінку передбачена або можлива публікація результатів оцінки (ознайомлення з ними третьої сторони), разом із звітом про оцінку суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен подати завізований ним текст передбачуваної публікації.

Мінімальний обсяг інформації, що має містити публікація про результати оцінки, може включати:

- ♦ найменування, кваліфікацію і статус суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання;
- ♦ посилання на нормативно-правові акти, відповідно до яких виконана оцінка;
- ♦ дату оцінки;
- ♦ вид вартості;
- ♦ усі прийняті припущення та обмеження, що мали місце при виконанні оцінки.

Підготовлений звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок рецензується згідно із законодавством [14].

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. З яких етапів складається проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
2. Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі.
3. Що є підставою для проведення експертної грошової оцінки?
4. Яка інформація міститься в договорі на проведення експертної оцінки земельної ділянки?
5. Що є істотними умовами договору на проведення оцінки земельних ділянок?
6. Яка інформація міститься в акті про виконання робіт згідно договору?

7. Яка інформація використовується при збиранні, обробленні та аналізі вихідних даних, необхідних для проведення оцінки?
8. Принцип найкращого і найефективнішого використання земельних ділянок.
9. Суть методу розподілення доходу.
10. Суть методу розвитку землі.
11. Порядок складання звіту з експертної оцінки земельних ділянок.

10. 5. Шість функцій грошей

В практиці експертної оцінки земельних ділянок в умовах України широке застосування має дохідний метод та його різновиди. Суть цього методу полягає в тому, що вартість земельних ділянок визначається як поточна вартість доходів, які отримані за прогнозний період. При оцінці вартості земельних ділянок, що приносять дохід, важливо визначити грошові суми, які будуть інвестовані в нього і отримані від цих інвестицій у процесі їх функціонування. Визначення розмірів цих грошових сум дозволяє зробити висновок про те, чи забезпечать дані інвестиції позитивну ставку прибутку, при якій надходження грошових коштів перевищать їх відтік на покриття майбутніх витрат. Гроші мають різну теперішню і майбутню вартість, адже самий дорогий в цьому світі - час його не можна повернути. Вкладений в справу капітал згодом приносить процент, який, в свою чергу, використовується для отримання ще більшого процента.

Гривня, отримана завтра, вартує менше, ніж гривня, отримана сьогодні. Це зумовлене тим, що, по-перше, гроші згодом приносять дохід; а по-друге, інфляційні процеси знецінюють гривню. Для визначення поточної вартості завтрашньої гривні необхідно провести відповідні розрахунки.

Нижче розглядаються шість функцій грошей, які часто використовуються в практиці оцінки. Ці функції базуються на складному відсотку.

Час вимірюється періодами або інтервалами, які складають день, місяць, квартал, рік і т.д.

Складний (кумулятивний) відсоток означає, що отриманий процент, встановлений на депозит разом з первинними інвестиціями, стає частиною основної суми. У наступний період часу він нарівні з первинним

депозитом вже сам приносить процент. Простий процент не передбачає отримання прибутку з процента. Спеціальні таблиці шести функцій грошової одиниці допомагають експертам-оцінювачам вести розрахунки з використанням складних процентів. Таблиці складаються з шести колонок, в яких вміщені значення, отримані виходячи з шести функцій грошової одиниці (таблиця 10.1.):

Перша функція накопичення суми грошової одиниці ;

МВ \Rightarrow майбутня вартість грошової одиниці;

Друга функція накопичення грошової одиниці за період;

МВА \Rightarrow майбутня вартість одиничного анuitету;

Третя функція чинник фонду відшкодування ;

ФФ \Rightarrow фактор фондозаміщення;

Четверта функція поточна вартість грошової одиниці ;

ТВ \Rightarrow теперішня вартість грошової одиниці;

П'ята функція поточна вартість анuitету;

ТВА \Rightarrow теперішня вартість анuitету;

Шоста функція внесок на амортизацію грошової одиниці .

ВА \Rightarrow внесок на амортизацію грошової одиниці.

Перша [пряма] функція складного процента. Накопичення суми грошової одиниці - майбутня вартість грошової одиниці

При розрахунку ставки доходу на інвестиції, як основного критерію при виборі інвестиційного проекту, використовується ефект складного процента, тобто розрахунок і облік процента на отриманий процент.

Передбачається, що 100 грн. депоновані на спеціальному рахунку і приносять щорічний дохід , який нагромаджується (див. табл. 10.2.).

У перший рік 100 грн. принесуть 10 грн. у вигляді процента (10% від 100 грн. = 10 грн.). У кінці року залишок коштів на спеціальному рахунку становитиме 110 грн. (100 грн. + 10 грн. = 110 грн.). Якщо далі вся сума в 110 грн. буде протягом другого року знаходитися на депозиті, то до кінця другого року процент на неї становитиме вже 11 грн. (10% від 110 грн. = 11 грн.). Якщо весь залишок буде залишатися на депозиті, то до кінця п'ятого року залишок становитиме вже 161,05 грн., що і показано в табл. При простому проценті в 10% щорічний дохід складе 10 грн. Через п'ять років накопичена сума становитиме 150 грн. (100 грн. + 50 грн. = 150 грн.). Різниця від різних форм депозиту становила 11,05 грн. [7].

Таблиця 10.1

Таблиця складних процентів шести функцій грошей.

Ро- ки	Майбутня вартість грошової одиниці, МВ	Майбутня вартість одичного ануїтету, МВА	Фактор фондоза- міщення, ФФ	Теперішн я вартість грошової одиниці, ТВ	Теперішн я вартість ануїтету, ТВА	Внесок на амортиза цію, ВА
1	2	3	4	5	6	7
1	1,100000	1,000000	1,00000000	0,909091	0,90909	1,1000000
2	1,210000	2,100000	0,4761905	0,826446	1,73554	0,5761905
3	1,331000	3,310000	0,3021148	0,751315	2,48685	0,4021148
4	1,464100	4,641000	0,2154708	0,683013	3,16987	0,3154708
5	1,610510	6,105100	0,1637975	0,620921	3,79079	0,2637975
6	1,771561	7,7156100	0,1296074	0,564474	4,35326	0,2296074
7	1,948717	9,487171	0,1054055	0,513158	4,86842	0,2054055
8	2,143583	11,4435888	0,0874440	0,466507	5,33493	0,187440
9	2,357948	13,579477	0,0736405	0,424098	5,75902	0,1736405
10	2,593742	15,937425	0,0627454	0,385543	6,14457	0,1627454
11	2,853117	18,531167	0,0539631	0,350494	6,49506	0,1539631
12	3,138428	21,384284	0,0467633	0,318631	6,81369	0,1467633
13	3,452271	24,522712	0,0407785	0,289664	7,10336	0,1407785
14	3,797498	27,974983	0,0357462	0,263331	7,36669	0,1357462
15	4,1772487	31,772482	0,0314738	0,239392	7,60608	0,1314738
16	4,594973	35,949730	0,0278166	0,217629	7,822371	0,1278166
17	5,054470	40,544703	0,0246641	0,197845	8,02155	0,1246641
18	5,559917	45,599173	0,0219302	0,179859	8,20141	0,1219302
19	6,115909	51,159090	0,0195464	0,163508	8,036492	0,1195469
20	6,727500	57,274999	0,014596	0,148644	8,51356	0,1174596

10.5.1. Таблиці складного процента

У зв'язку з тим, що функції складного процента часто використовуються в розрахунках грошових потоків і в оцінці вартості, необхідно познайомитися зі спеціальними таблицями шести функцій грошової одиниці, що містять заздалегідь розраховані елементи (окремі множники) складного процента. Розрахунок складного процента в спеціальній таблиці (колонка 2) здійснюється за наступною формулою:

$$MB = (1 + СП)^t, \quad (10.6.)$$

де MB \Rightarrow депозитна сума після t періодів, якщо вкладена 1 грн.;

СП \Rightarrow періодична ставка процента;

$t \Rightarrow$ число періодів;

Для іншої величини депозитної суми розрахунок проводять за формулою:

$$MB = TB(1 + СП)^t, \quad (10.7)$$

де TB \Rightarrow сума на депозиті.

Якщо інвестор знає з таблиці, скільки буде коштувати одна грн. через 10 років при щорічному накопиченні в 10%, то він буде знати, скільки до кінця 10 років буде коштувати і інвестована ним сума, наприклад, у 5000 грн. Для цього вартість 1 грн. до кінця 10-літнього періоду, взята в спеціальній таблиці складного процента (колонка 1), множиться на 5000 грн. ($2,594 \times 5000 = 12\,970$ грн.).

У таблиці 10.1 приведено витяг з спеціальної таблиці складного процента при щорічному накопиченні і ставці 10% для 1 грн.

Накопичення грошових коштів може відбуватися частіше, ніж рік: щодня, щомісяця, щоквартально або кожне півріччя. При частому накопиченні грошових коштів ефективна ставка процента знижується. Розрахунок проводиться за основною формулою $MB = (1 + СП)^t$ з певним її коректуванням, число років (t), протягом яких відбувається накопичення, множиться на частоту накопичення протягом року (якщо накопичення здійснюється раз в квартал – то на 4, якщо раз в місяць – то на 12), а номінальна річна ставка процента ділиться на частоту накопичення.

10%-та номінальна річна ставка при поквартальному накопиченні, означає, що щорічно раз в квартал нараховуються 2,5%. Якщо накопичення відбувається щомісяця, то щомісячний процент, що нараховується, становитиме 0,833 (10: 12).

Таблиця 10.2.

**Дані по депозиту 100 грн. при складному і простому
проценті (ставка = 10%)**

Рік	Депозит	Складний процент	Простий процент
0		100,00	100,00
1	Отриманий процент Залишок на кінець року	10,00 110,00	10,00 110,00
2	Отриманий процент Залишок на кінець року	11,00 121,00	10,00 120,00
3	Отриманий процент Залишок на кінець року	12,10 133,10	10,00 130,00
4	Отриманий процент Залишок на кінець року	13,31 146,41	10,00 140,00
5	Отриманий процент Залишок на кінець року	14,64 161,05	10,00 150,00

Друга [зворотна] функція складного процента – це поточна вартість грошової одиниці (теперішні вартість грошової одиниці, табл. 10.2).

|| *★ Поточна вартість грошової одиниці (вартість реверсії,) – це величина, зворотна накопиченій сумі одиниці.*

$$TV = \frac{MB}{(1 + CIT)^t}, \quad (10.8)$$

де MB ➔ депозитна сума після t періодів, якщо вкладена 1 грн;

СП \Rightarrow періодична ставка процента;

t \Rightarrow число періодів;

ТВ \Rightarrow поточна вартість грошової суми, яка буде отримана в майбутньому.

$$\text{Якщо } MB = 1 \text{ грн, то } TB = \frac{1}{(1 + СП)^t}, \quad (10.9)$$

Коефіцієнт поточної вартості грошової одиниці використовується для оцінки поточної вартості відомого (або того, що прогнозується) одноразового надходження грошових коштів з урахуванням заданого процента (з урахуванням ставки дисконту).

Завтрашня грошова одиниця вартує менше, ніж вона вартує сьогодні, а на скільки – це залежить, по-перше, від розриву у часі між відтоком і надходженням грошових коштів, по-друге, від величини необхідної ставки процента (ставки дисконту).

Якщо ставка дисконту дорівнює 10 пунктам, то 100 грн., які ми отримаємо через рік, мають поточну вартість в 90,91 грн. Для перевірки проведемо зворотну процедуру. Якщо сьогодні інвестор має в своєму розпорядженні грошову суму в 90,91 грн. і може отримати протягом року 10%, то дохід, отриманий за рахунок процентів, становитиме 9,09 грн. У цьому випадку через рік залишок збільшиться до 100 грн. (90,91 + 9,09 = 100).

Зв'язок проведених розрахунків з оцінкою вартості полягає в наступному. Допустимо, інвестору необхідно визначити, скільки треба заплатити сьогодні за об'єкт, що оцінюється, щоб отримати від нього дохід в 10% річних, а через 2 роки його продати, наприклад, за 10 млн. грн. Якщо інвестор має намір отримати 10% на вкладений капітал, то сума, яку він може запропонувати за об'єкт сьогодні - 8,264 млн. грн.

Часте використання в практичних розрахунках коефіцієнта поточної вартості одиниці обумовило розробку спеціальних таблиць, за допомогою яких можна швидко знайти потрібний коефіцієнт поточної вартості одиниці. У спеціальній таблиці складного процента це звичайно колонка 4 (таблиця 3).

У разі більш частого дисконтування, ніж один рік, номінальна (річна) ставка дисконту ділиться на частоту інтервалів, а число періодів в році

множиться на число років. Число періодів в році приймається рівним або 4, або 12, якщо інтервалом є відповідно квартал або місяць.

Третя [пряма] функція складного процента: поточна вартість одиничного анuitету (теперішня вартість одиничного анuitету, колонка 5)

★ *Ануїтет (звичайний) серія рівновеликих платежів, перший з яких здійснюється через один період, починаючи з даного моменту, тобто платіж виготовляється в кінці періодів, що розглядаються.*

Теперішня вартість одиничного анuitету визначають за формулою:

$$TBA = \sum_{i=1}^t \frac{A}{(1+СП)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+СП)^t}}{СП}, \quad (10.10)$$

де СП \Rightarrow ставка процента;

t \Rightarrow число періодів;

TBA \Rightarrow теперішня вартість одиничного анuitету.

Ця ситуація може виникнути, якщо власник здає об'єкт в оренду і хоче отримувати щорічну орендну плату в 100 тис. грн. протягом наступних 4 років. При 10%-ній ставці дисконту поточна вартість першого орендного платежу в 100 тис. грн. через рік рівна 90,91 тис. грн. (100 тис. грн. $0,9091 = 90,91$ тис. грн.), другого орендного платежу – 82,64 тис. грн. (100 тис. грн. $0,8264 = 82,64$ тис. грн.), третього орендного платежу – 75,13 тис. грн., четвертого – 63,30 тис. грн. Таким чином, поточна вартість орендних платежів у розмірі 100 тис. грн. протягом подальших 4 років при 10% ставці дисконту складає 316,98 тис. грн.

Для практичного використання звичайного анuitету розроблені спеціальні таблиці (табл. 10.1. колонка 5). Феномен звичайного анuitету називається також чинником Інвуда за ім'ям американського вченого Вільяма Інвуда (1771-1843), що відкрив цей феномен.

Для побудови таблиці звичайного анuitету необхідно скласти дані поточної вартості одиниці за відповідне число років. Якщо періодичні платежі поступають частіше, ніж один раз в рік, номінальну (річну) ставку процента необхідно розділити на число періодів в році. Загальне число періодів дорівнює числу років, помноженому на число періодів у році.

Авансовий ануїтет

Якщо власник домовляється з орендарем про те, що він (орендар) буде здійснювати рівномірні авансові платежі за наступною схемою: перший платежі негайно після підписання контракту, а подальші рівні платежі – через певний період, то такі платежі називаються авансовим ануїтетом.

При авансовому ануїтеті перший платіж не дисконтується, оскільки він вноситься відразу, подальші ж надходження дисконтуються: другий платіж дисконтується з використанням чинника поточної вартості одиниці для першого інтервалу, який можна взяти з спеціальних таблиць складного процента (колонка 5). Для перетворення звичайного ануїтету в авансовий необхідно до чинника звичайного ануїтету, укороченого на один період, додати одиницю. При додаванні одиниці враховується перше надходження, яке здійснюється відразу після підписання контракту. Таким чином, при скороченні грошового потоку на один період до уваги приймається поточна вартість інших платежів.

Приклад. Орендна плата за користування майном підприємства становить 100 тис. грн. і виплачується за контрактом протягом 4 років до початку кожного року. Поточна вартість авансового ануїтету при ставці дисконту в 10% становить 348,68 тис. грн. і розподіляється таким чином: поточна вартість першого платежу – 100 тис. грн., другого – 90,91 тис. грн., третього – 82,64 тис. грн., четвертого – 75,13 тис. грн.

Використання двох чинників складного процента: поточної вартості одиниці і поточної вартості звичайного ануїтету.

Дохід від володіння об'єктом може бути отриманий: 1) у вигляді грошового потоку від орендних платежів за орендоване майно або від прибутку; 2) у вигляді одноразової виручки від продажу об'єкту. Для оцінки цих видів прибутків використовуються два різних чинники складного процента: для грошового потоку використовується чинник поточної вартості ануїтету (колонка 5 спеціальної таблиці складних процентів); для одноразового прибутку від продажу - чинник поточної вартості одиниці (колонка 4).

Приклад. Протягом 25 років у кінці кожного року підприємство приносить власнику дохід, 65 тис. грн. Власник вирішив продати підприємство за 500 тис. грн. Ставка дисконту становить 12%. Для оцінки теперішньої вартості прибутків підприємства у спеціальній таблиці складного процента (колонка 5) визначаємо поточну вартість анuitету. При ставці дисконту 12% і тривалості 25 років вона складає 7,8431. Перемноживши щорічний дохід на поточну вартість анuitету визначимо поточну вартість потоку прибутку за 25 років функціонування підприємства, яка становитиме 509 804 грн. (65 тис. грн. \times 7,8431).

Для оцінки поточної вартості прибутку від продажу підприємства через 25 років використовуємо чинник поточної вартості одиниці (колонка 4 спеціальної таблиці). Перемноживши отриманий дохід від продажу підприємства (500 тис. грн.) на чинник поточної вартості одиниці (0,0588), отримаємо поточну вартість прибутку від продажу підприємства (29,411 тис. грн.). Тоді загальна поточна вартість активів підприємства оцінюється у 539,215 тис. грн. (509,804 + 29,411). В даному прикладі використані два чинники складного процента: поточної вартості одиниці і поточної вартості звичайного анuitету.

Використання різних ставок дисконту доходів

Можлива ситуація, коли дохід від продажу може бути більшим або меншим, ніж 500 тис. грн., тобто має місце невизначеність (див. попередній приклад). Цю невизначеність можна врахувати, використовуючи для оцінки прибутку від продажу ставку дисконту не 12%, як для доходу від прибутку, а, наприклад, 15%. У цьому випадку оцінна поточна вартість складе:

65 тис. грн. \cdot 7,8431 = 509802 грн.;

500 тис. грн. \cdot 0,0304 = 15200 грн.;

Що разом становитиме 52500 грн. [7.]

Потоки доходів, що знижуються, та підвищуються

Надходження прибутку може відбуватися нерівномірно: грошовий потік може збільшуватися або зменшуватися. Наприклад, по роках прогнозного періоду щорічна орендна плата в зв'язку з інфляцією, може бути збільшена. Але орендна плата може бути і зменшена внаслідок зносу.

Оцінка грошових потоків, що змінюються з використанням складного процента, може бути проведена різними шляхами.

Приклад. Припустимо, що орендна плата за об'єкт, що орендується виплачується в кінці кожного року за наступною схемою:

роки 1-5 – 60 000 грн.

роки 6-25 – 70 000 грн.

Для оцінки грошового потоку від оренди використовується грошова ставка дисконту в 12%. Перепродаж не передбачений. У цьому випадку можливі три варіанти оцінки грошового потоку.

1). Оцінюється 25-літній потік щорічного доходу у 70 000 грн., а потім віднімається поточна вартість щорічного прибутку у 10 000 грн., що отримується протягом перших п'яти років.

2). Оцінюється 25-літній потік щорічного прибутку у 60 000 грн., потім додається поточна вартість щорічного прибутку у 10 000 грн., що одержується протягом останніх 20 років.

3). Оцінюється 25-літній потік щорічного прибутку у 60 000 грн. і додається поточна вартість щорічного прибутку у 10 000 грн., отриманого між п'ятим і двадцять п'ятим роками.

Четверта [зворотна] функція складного процента – внесок на амортизацію грошової одиниці (**колонка 6**)

Внесок на амортизацію грошової одиниці – це регулярний періодичний платіж в погашення кредиту, що приносить процентний дохід. Це величина, зворотна поточній вартості ануїтету.

Амортизація в цьому випадку – це погашення (відшкодування, ліквідація) боргу протягом певного часу. Внесок на амортизацію кредиту математично визначається як відношення одного платежу до первинної основної суми кредиту. Внесок на амортизацію одиниці рівний обов'язковому періодичному платежу за кредитом, що включає процент і виплату частини основної суми. Це дозволяє погасити кредит і проценти по ньому протягом встановленого терміну.

Як показано вище, 1 грн., очікувана до отримання в кінці кожного року протягом 4 років, має при 10% річній ставці поточну вартість 3,1698. Перша гривня буде коштувати 0,90909 грн., друга – 0,8264 грн., третя – 0,7513 грн., четверта – 0,6830 грн. Сума за чотири роки становитиме 3,1698 грн. ($0,90909 + 0,8264 + 0,7513 + 0,6830$). Це поточна вартість ануїтету.

Величина внеску на амортизацію одиниці рівна зворотній величині поточної вартості ануїтету, тобто внесок на амортизацію 1 грн. складає

величину, зворотну 3,1698 грн. При кредиті в 3,1698 грн. під 10% річних щорічний платіж на його погашення протягом 4 років рівний 1 грн.

Математичне відношення одного платежу до первинної основної суми кредиту, тобто внесок на амортизацію кредиту, складає 0,315477 (1: 3,1698).

Ця величина показує розмір періодичного платежу для погашення боргу за кредитом 3,1698 грн. Таким чином, для того, щоб повністю погасити борг, – його первинну суму і ту, що нараховують на залишок 10% річних за кожну гривню кредиту по закінченні кожного року протягом чотирьох років, необхідно виплачувати 0,315477 грн.

Чим вища процентна ставка або коротше амортизаційний період, тим вищим повинен бути обов'язковий періодичний внесок. І, навпаки, чим нижча ставка процента і/або більш тривалий період виплати кредиту, тим нижчий розмір регулярного внеску.

Кожний внесок на амортизацію одиниці включає процент і виплату частини первинної основної суми кредиту.

Практичне використання чинника внеску на амортизацію одиниці обумовило розробку спеціальних таблиць (колонка 6), які містять значення цього чинника з розрахунку на 1 грн. кредиту або 100 грн. і т. д. При складанні таблиць використовується формула, зворотна формулі поточної вартості ануїтету:

$$BA = \frac{1}{TBA} = \frac{1}{\sum_{t=1}^t \frac{1}{(1+СП)^t}} = \frac{СП}{1 - \frac{1}{(1+СП)^t}}, \quad (10.11)$$

де $BA \Rightarrow$ внесок на амортизацію;

$TBA \Rightarrow$ теперішня вартість ануїтету;

$СП \Rightarrow$ періодична ставка проценту;

$t \Rightarrow$ число періодів.

Якщо умови видачі кредитів передбачають щомісячне або поквартальне погашення заборгованості, то номінальна ставка річного процента ділиться на частоту нарахування процента (відповідно на 12 або 4), а для того, щоб визначити загальне число періодів число періодів протягом року – множиться на загальне число років.

Як було показано вище, з бігом часу сума у процентах, що виплачуються меншає, оскільки меншає залишок (процент нарахування на залишок), а сума основних виплати зростає.

П'ята [пряма] функція складного процента: накопичення [зростання] одиниці за період. Майбутня вартість одиничного ануїтету (**колонка 2**).

Чинник накопичення одиниці дозволяє відповісти на питання про те, якою після закінчення усього встановленого терміну буде вартість серії рівних внесків, депонованих у кінці кожного з періодичних інтервалів. Якщо ми вкладаємо протягом трьох років 1 грн., то при ставці 10% річних гривня, депонована в кінці першого року, буде приносити процент протягом подальших двох років; гривня, депонована в кінці другого року, буде приносити процент протягом наступного одного року; гривня, депонована в кінці третього року, не принесе процентів зовсім.

Приклад. Підприємець хоче нагромадити певну суму для купівлі нерухомості, яка коштує 4,641 грн.

Він кожний рік (в кінці року) відкладає на депозит по 1 грн., яка приносить 10%-ний річний дохід. До кінця четвертого року він накопичить необхідну суму (4,641 грн.) і купує нерухомість. Процедура накопичення грошової суми для купівлі представлена у табл. 10.3.

Розрахунок спеціальних таблиць накопичення одиниці за період (t) здійснюється за наступною формулою:

$$MBA = (1 + СП)^{t-1} + (1 + СП)^{t-2} + \dots + (1 + СП)^1 = \frac{(1 + СП)^t - 1}{СП}, \quad (10.12)$$

$MBA \Rightarrow$ майбутня вартість одиничного ануїтету;

$СП \Rightarrow$ періодична ставка процента;

$t \Rightarrow$ число періодів.

Результати розрахунків вміщуються звичайно в колонку 2 спеціальної таблиці складного процента.

Шоста (зворотна) функція складного процента – чинник фонду відшкодування (**колонка3**).

Чинник фонду відшкодування показує суму, яку треба депонувати в кінці кожного періоду (періодичний депозит), щоб через задане число періодів залишок на рахунку становив 1 грн. При цьому враховується процент, що отримується по депозитах.

Для отримання 1 грн. через чотири роки при нульовому проценті необхідно депонувати в кінці кожного року по 25 копійок. Якщо ставка процента становитиме 10%, то по закінченні кожного року необхідно

Таблиця 10.3.

**Накопичення одиниці за період (Період 4, ставка 10%,
періодичний внесок 1 грн.)**

Процедура накопичення	Сума
Первинний депозит на кінець	1,00
Процент за перший період	0,00
Залишок на кінець першого періоду	1,00
Процент на кінець другого періоду	0,10
Депозит на кінець другого періоду	1,00
Залишок на кінець другого періоду	2,10
Процент на кінець третього періоду	0,21
Депозит на кінець третього періоду	1,00
Залишок на кінець третього періоду	3,31
Процент на кінець четвертого періоду	0,331
Депозит на кінець четвертого періоду	1,000
Залишок на кінець четвертого періоду	4,641

депонувати всього 21,5471 копійку. Різниця між 1 грн. і сумою чотирьох внесків ($4 \cdot 21,5471 = 86,1884$ копійок) дорівнює 13,8116 копійок, являє собою процент, що одержується по внесках.

У спеціальній таблиці складного процента чинник фонду відшкодування знаходиться звичайно в третій колонці. Чинник фонду відшкодування показує суму, яку необхідно депонувати в кожний період, щоб після закінчення заданого числа періодів залишок досяг 1 грн. Ця величина є зворотною чиннику накопичення одиниці за період (колонка 2).

Чинник фонду відшкодування дорівнює частині від внеску на амортизацію 1 грн., який в свою чергу складається з двох доданків: перший – ставка процента, другий – чинник фонду відшкодування або повернення інвестованої суми.

Чинник фонду відшкодування, розрахований при тому ж проценті, що і ставка по кредиту, є нормою погашення основної суми кредиту.

Для визначення чиннику фонду відшкодування також побудовані спеціальні таблиці (колонка 3). Число на перетині рядка періодів і відповідної колонки 3 показує, якими повинні бути рівновеликі періодичні платежі при вибраній ставці процента, щоб по закінченні всього терміну (заданого числа періодів) на рахунок була сума, рівна 1 грн.

При розрахунку таблиць використовується наступна формула:

$$\Phi\Phi = \frac{1}{MBA} = \frac{1}{(1+СП)^{t-1} + (1+СП)^{t-2} + \dots + (1+СП)^1}, \quad (10.12)$$

де $\Phi\Phi \Rightarrow$ фактор фондозаміщення;

$СП \Rightarrow$ періодична ставка процента;

$MBA \Rightarrow$ майбутня вартість одиничного анuitету;

$t \Rightarrow$ число періодів.

Кошти в фонд відшкодування можуть вноситися частіше, ніж раз в рік. У зв'язку з цим частіше можуть нараховуватися проценти (або щомісячні, або поквартальні, або раз в півроку). У цьому випадку річна ставка процента ділиться на число періодів в році, а загальне число періодів виходить шляхом множення числа років на число періодів в році [7].

10.5.2. Взаємозв'язки між функціями складного процента

Всі шість функцій складного процента будуються з використанням загальної базової формули складного процента $(1 + СП)^t$, що характеризує накопичену суму одиниці. Всі п'ять функцій складного процента є похідними від першої (прямої) функції складного процента - накопиченої функції одиниці (майбутньої вартості одиниці). Кожна з функцій передбачає, що гроші, постановлені на депозит, доти - поки знаходяться на ньому, приносять процент. В основу кожного чинника постановлений ефект складного процента, при якому отриманий процент переводиться в основну суму.

Важливим співвідношенням функцій складного процента є наступне: сума чинника фонду відшкодування (колонка 3) і періодичного процента рівна внеску на амортизацію однієї гривні. Це співвідношення показує, що внесок на амортизацію одиниці є сумою двох елементів, на що було звернена увага вище. Один елемент - процент (дохід на інвестиції), другий - відшкодування капітальних вкладень (повернення інвестиційних коштів). Розраховуючи платежі по кредиту на основі внеску на амортизацію однієї гривні, позичальник виплачує протягом терміну погашення кредиту основну суму кредиту плюс процент. Якщо виплачується лише процент, то позичальник на окремому рахунку акумулює основну суму виходячи із значень чинника відшкодування. Враховуючи, що фонд відшкодування

приносить процент по тій же ставці, що і кредит, по закінченні терміну кредиту залишок фонду відшкодування використовується для погашення залишку заборгованості по основній сумі кредиту. Таким чином, внесок на амортизацію однієї гривні (колонка 6) завжди перевищує періодичну ставку процента незалежно від терміну кредиту [7].

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ:

1. Поняття простого та складного відсотка при експертній оцінці земельних ділянок.
2. Основні поняття при експертній грошовій оцінці земельних ділянок.
3. Майбутня вартість грошової одиниці.
4. Теперішня вартість грошової одиниці.
5. Теперішня вартість одиничного ануїтету.
6. Поняття авансового ануїтету.
7. Використання двох чинників складного процента.
8. Використання різних ставок дисконту доходів.
9. Потоки доходів, що знижуються та підвищуються.
10. Поняття внеску на амортизацію грошової одиниці.
11. Поняття майбутньої вартості одиничного ануїтету.
12. Поняття чинника фонду відшкодування.
13. Взаємозв'язки між функціями складного проценту.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Конституція України. – Київ, 1996. 3с.
2. Земельний кодекс України. – Київ, 1992.
3. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 року №15 “Про порядок ведення державного земельного кадастру”.
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”. Київ, 2002.
5. Гнаткович Д.І. Земельний кадастр: економіка землепользования. – Львов, Вища школа, 1986. – 136с.
6. Гаврилук Ф.Я. Бонитировка почв. – М.: Высшая школа, 1975.
7. Григорьев А.Н. Оценка недвижимости. М.: Высшая школа, 1999 р.
8. Еталон технічної документації з грошової оцінки земель населених пунктів. – Київ. 1997. – 38с.
9. Михасюк І.Р., Маланчук М.М. Земельний кадастр і диференціальна рента. – Львів, Вид-во держ. Університету, 1971.
10. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах. – Львів, 1995. – 68с.

КОРОТКИЙ СЛОВНИК ТЕРМІНІВ

Абрис земельної ділянки – креслення, зроблене в польових умовах від руки з позначенням на ньому промірів, потрібних для складання точного плану.

Абсолютна земельна рента – форма земельної ренти, яку сплачують власникові за земельну ділянку незалежно від її родючості й місця розташування.

Балансова вартість – це ринкова вартість земельної ділянки при існуючому її використанні на дату оцінки або затрати на придбання земельної ділянки, яка застосовується для бухгалтерського обліку.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природнокліматичних умовах.

Бал оцінки земель – одиниця виміру порівняльної оцінки земель. Приймається переважно від 1 до 100.

Валовий дохід – сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку.

Вартість – суспільне визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки.

Вибір – 1) операція, що входить до всякої цілеспрямованої діяльності і яка полягає у цільовому звуженні множини альтернатив; 2) прийняття рішення.

Власність – належність кому-небудь земельної ділянки з правом володіння, користування та розпорядження нею. Згідно з Конституцією України земля може перебувати у державній, комунальній, приватній власності та власності юридичних осіб.

Власність на землю юридичних осіб – власність на земельну ділянку, право на яке набувається і реалізується юридичними особами (ст. 14 Конституції України).

Відчуження – право власника на відмову від володіння землею.

Відчуження земельної ділянки – передача земельної ділянки у власність іншій фізичній чи юридичній особі. Відчуження є платне (купівля—продаж) і безплатне (дарування спадщини). Відчуження може здійснюватись і в примусовому порядку за вироком суду.

Власник земельної ділянки – особа, яка володіє сукупністю трьох правомочностей на власність: володіння, користування, розпорядження.

Встановлення меж – закріплення в правовому документі межі власності із узгодженою і зареєстрованою точною лінією розмежування.

Вартість землі – вартість власності, яка визначена різними методами і дає різні оцінки вартості землі в грошовому виразі.

Геодезична площа земельної ділянки – це площа проекції межі ділянки на площину проекції, в якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі.

Геодезична зйомка – процес визначення точного просторового стану пунктів на поверхні землі. Геодезична мережа є основою топографічної і кадастрової зйомки.

Грошова оцінка – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки.

Державна власність на землю – власність на земельні ділянки, якими розпоряджаються органи державної влади. У відповідності із ст. 116 Конституції України об'єктами державної власності управляє Кабінет Міністрів України відповідно до закону.

Довідка про власність – коротке викладення документів і факторів, які доводять право власності на земельну ділянку або володіння земельною власністю.

Державний акт на право приватної власності – це документ, що посвідчує право на земельну ділянку. Право тимчасового користування землею, в т. ч. на умовах оренди, оформляється договором.

Дата оцінки – дата, яка вказана в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населеного пункту, земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що розміщені за населеними пунктами, на яку проведена оцінка, а при проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки – дата, на яку складено висновок експерта про її оцінну вартість.

Диференціальна земельна рента – це додатковий чистий дохід власників землі і землекористувачів, пов'язаний з використанням середніх та кращих за родючістю і розташуванням щодо ринку земель.

Диференціальний рентний дохід – це дохід, який можна очікувати на земельних ділянках під сільськогосподарськими угіддями різної якості та місцеположення.

Договір дарування земельної ділянки – договір, за яким одна сторона передає безоплатно іншій стороні земельну ділянку (її частину) у власність.

Диференціальний дохід є доходом, який являє собою додаткову частину чистого доходу, який створюється більш продуктивною працею на землях кращої якості при гірших умовах виробництва. Він є кількісною характеристикою відносної родючості земель, яка виражається розмірами економії суспільних затрат на оцінюваних землях порівняно з менш родючими землями. диференціальний дохід виражає значення економічної ефективності використання земель з одночасним врахуванням їх якості та рівня інтенсивності землеробства.

Диференціальна земельна рента забезпечується відмінностями в природних умовах, які визначають додатковий дохід, що виробляється при однакових затратах на різних по якості і місцезоміщенню земельних ділянках.

Диференціальна рента – це різниця між суспільною та індивідуальною ціною виробництва сільськогосподарської продукції.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за ґюказниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економіко-планувальна зона – частина території населеного пункту, що має однорідні просторові якості, переважно однотипний характер використання і окреслюються чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні рубежі тощо).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експерт з оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Заставна вартість – це сума ймовірної ринкової ціни земельної ділянки, визначеної на дату застави та вартості створюваних земельних поліпшень за рахунок кредитних ресурсів.

Земельно-оціночне районування полягає у визначенні однорідних територій з характерними регіональними ознаками сільськогосподарського використання земель, пов'язаних із природними й економічними умовами. Зонування територій населених пунктів полягає в економіко-планувальному розділі їх частин, що мають однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і окреслюються чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні рубежі тощо).

Земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок іншої господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Земля – найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами і є головним засобом виробництва в сільському та лісовому господарстві, а також просторовим (операційним) базисом для розміщення всіх галузей народного господарства.

Земельний податок – обов’язкова плата, що стягується з юридичних та фізичних осіб за користування земельними ділянками.

Земельно-інформаційна система (ЗІС) – система збору, обробки, збереження і розповсюдження інформації про землю.

Земельна ділянка – частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельна реформа в населених пунктах — різні процеси, які пов’язані із змінами в галузі землеволодіння і землекористування в конкретному районі (кварталі).

Землекористування – вид використання землі, включаючи характер рослинності на її поверхні.

Загальна межа – це межа, при якій точна лінія, що розмежовує ділянки, не встановлюється.

Застава – один із способів забезпечення зобов’язань. Відповідно до Закону України “Про заставу” на підставі застави кредитор має право в разі невиконання боржником забезпеченого заставою зобов’язання одержати задоволення з вартості земельної ділянки.

Земельний кадастр – система обліку кількості та якості земель, їх оцінки, яка призначена для забезпечення державних органів влади, органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб вірогідними і необхідними відомостями про природний, господарський стан, правовий режим земель з метою організації раціонального використання та охорони земель, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування плати за землю.

Земельні торги – продаж земельної ділянки за конкурсом або аукціоном з наступним укладенням договору купівлі-продажу з особою, яка виграла аукціон або конкурс.

Земельні відносини – суспільні та особисті відносини між фізичними (або) юридичними особами з приводу землі як особливого об’єкта власності і землекористування як об’єкта із засобу господарювання та здійснення інших видів суспільної діяльності.

Земельні правовідносини – земельні відносини, що виникають, здійснюються та припиняються на підставі норм земельного права.

Земельна ділянка ідеальна – частина земельної ділянки декількох житлових будинків, яка не може бути встановлена на місцевості для окремого житлового будинку за умов її місцезнаходження, природних та планувальних особливостей, фізичних параметрів.

Земельна ділянка резервна – територія, призначена за затвердженою містобудівною документацією для будівництва об'єктів різного функціонального призначення, не освоєна на час проведення розподілу території мікрорайону на земельні ділянки прибудинкових територій, а також територія, яка може бути встановлена на місцевості для розміщення будівництва або інших видів використання території за умов дотримання чинного законодавства, будівельних і санітарних норм.

Земельна частка реальна – частина земельної ділянки окремого житлового будинку, межі якої можуть бути встановлені на місцевості.

Земельна рента – частина додаткового продукту, яка створюється безпосередньо виробниками в сільському господарстві та присвоюється власниками землі; або виникла з появою земельної власності, або різниця між валовим доходом, який одержується із земельної ділянки і процентами на вкладений у ділянку капітал, заробітною платою і прибутком. Земельна рента являє собою суму диференціальної ренти і абсолютної ренти.

Земельний баланс – систематизовані дані статистичної звітності про наявність, розподіл земельного фонду між категоріями земель, за власниками землі і землекористувачами, складом угідь, якісною характеристикою та оцінкою землі на території відповідних рад.

Зональні фактори оцінки землі – фактори, які проявляються в межах всієї або значної частини території населеного пункту і коригують її базову вартість.

Зонінг території міста – зонування території міста з урахуванням місцеположення земельних ділянок відносно центрів громадського обслуговування, магістральних, інженерно-транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їх функціонального призначення.

Житлова одиниця – окрема квартира в житловому будинку, відносно якої розраховується нормативна площа прибудинкової території.

Житлова територія – це територія житлового кварталу (мікрорайону), яка розподіляється на прибудинкові території для надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок та спорудження житлових будинків, об'єктів у кварталі (мікрорайоні).

Інвентаризація земель – облік і перевірка в натурі (на місцевості) наявності й господарського стану використання земель.

Індексна кадастрова карта (план) – спеціальна кадастрова карта (план) розміщення кадастрів облікових одиниць в межах адміністративно-територіальних утворень, яка містить межі облікових одиниць, їх нумерацію.

Інвестиційна вартість – це приріст ринкової вартості земельної ділянки в результаті інвестицій у земельні поліпшення.

Кадастрова оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру, базується на визначенні величини різних показників цінності землі: її біокліматичний потенціал, бонітет ґрунту, урожайність, загальна продуктивність сільськогосподарських угідь, співвідношення продуктивності й затрат, величини земельної ренти тощо.

Кадастровий номер – унікальний (не по всій території України) номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

Кадастровий квартал – компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами.

Кадастрова зона – сукупність (об'єднання) земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів на території сільської (селищної) ради, або об'єднання кадастрових кварталів у населених пунктах.

Кадастрова облікова одиниця – земельна ділянка, кадастровий квартал, кадастрова зона, адміністративна одиниця.

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання.

Комунальна власність на землю – власність на землю, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, районів у містах, а також об'єкти їх спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Локальні фактори оцінки землі – фактори, які проявляються в межах окремої земельної ділянки і коригують її цінність (вартість) в межах економіко-планувальної зони.

Межа – це матеріальні об'єкти, які позначають межі земельної ділянки, або умовна лінія на поверхні, яка розділяє дві узаконені ділянки.

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

Моніторинг – система спостережень за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення й ліквідації наслідків негативних процесів.

Нормативна грошова оцінка земель – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що визначений по встановлених і затверджених нормативах без врахування попиту і пропозиції на ринку землі.

Непрофесійна оцінка земель – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначається цим законом.

Охорона земель – система правових, організаційних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання, запобігання необґрунтованому

вилученню земель із сільськогосподарського обороту, захист від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості ґрунтів, продукт лісового фонду, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки.

Рента – регулярно одержуваний дохід із землі або капіталу, який не потребує від одержувача підприємницької діяльності.

Рентний дохід – виражена в грошовій формі частина доходу від реалізації продукції, яка утворюється завдяки рентному ефекту.

Ринкова ціна – договірна ціна, реалізована в результаті переговорів між покупцем і продавцем, які обов’язково добре інформовані, вільні від тиску або діяли незалежно.

Система оцінки земель – це сукупність взаємопов’язаних технологічних, організаційно-правових, економічних і методичних заходів з оцінювання та ведення кадастрової оцінки земель у складі земельного кадастру.

Функціональне використання земельної ділянки – це використання ділянки, що відповідає класифікації земельних угідь і забудованих земель згідно обліку в державному земельному кадастрі.

Ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця або покупця.

Чистий операційний дохід – різниця між прогнозованою сумою надходить від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов’язаними з одержанням валового доходу.

Навчальний посібник

Ступень Михайло Григорович
Гулько Роман Йосипович
Залуцький Іван Романович
Микула Олег Ярославович
Ковалишин Олександра Федорівна
Кисіль Любов Федорівна
Шпик Наталія Романівна
Музика Наталія Миронівна
Нестеренко Галина Богданівна
Радомський Степан Степанович

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Навчальний посібник

*За загальною редакцією доктора економічних наук,
доцента М.Г. Ступеня*

Відповідальний за випуск *С.В.Піча*
Технічний редактор *О.І. Гуцуляк*
Комп'ютерна верстка *О.М. Легедза*

Підписано до друку з оригінал-макета 15.02.2005.
Формат 60х84/16. Папір офсетний. Гарнітура Тип Таймс.
Умовн. друк. арк. 19,25.

Оригінал-макет виготовлений у видавничій організації “Новий Світ-2000”
а/с № 2623, м. Львів–60, 79060, Україна
E-mail: novyisvit2000@org.lviv.net
Тел/факс: (032) 295-41-46.

Свідцтво про видавничу діяльність і розповсюдження видавничої продукції:
серія № 59 ДК від 25.05.2000 року, видане Державним комітетом інформаційної
політики, телебачення та радіомовлення України.

Віддруковано видавництвом “Новий Світ-2000”