

УДК 332.334

## ПОЛІПШЕННЯ ОЦІНКИ ПРИДАТНОСТІ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА В РИНКОВИХ УМОВАХ

*С. Радомський, к. е. н., Ю. Дума, здобувач  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** У статті 200 Земельного кодексу України [4] та статті 1 Закону України “Про оцінку землі” вказується, що “економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність землі, ефективність її використання та дохідність з одиниці площі” [6].

Ціна на землю в країнах Європи є досить диференційованою, що залежить від якості ґрунту, місця розташування та попиту, зорієнтованого в основному на використання землі в несільськогосподарських цілях. Найвищі ціни на землю в Північній і Західній Європі, у регіонах з найвищою густотою населення. Наприклад, ціна 1 га орної землі в Німеччині і Голландії становить близько 15 тис. євро, натомість у Франції – 3,2 тис. євро [8, с. 31].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Цінними й перспективними, на наш погляд, є зауваження Д. Бабміндри про те, що “методологія та теорія нормативної і експертної грошової оцінки, які застосовуються, не відповідають ринковим моделям вартості землі. Вартість земельної ділянки має формуватись лише за ринковими факторами. Грошова оцінка земельної ділянки не повинна поділятися на нормативну й експертну, а має бути єдина. Для земель сільськогосподарського призначення основним фактором є бонітетна оцінка якості ґрунтів. Для земель несільськогосподарського призначення таким фактором повинно бути їх місце розташування [1, с. 6].

**Постановка завдання.** Наше завдання – провести аналіз та дати характеристику оцінки придатності земель для сільськогосподарського виробництва в ринкових умовах з метою її покращання.

**Виклад основного матеріалу.** Вартість землі передусім залежить від її сільськогосподарської придатності. Враховуючи недосконалість існуючих методик її оцінки, ми пропонуємо підхід польських учених, адаптований до вітчизняних умов. Зокрема, нами використано метод IUNG (Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa (Pulawy)).

Для оцінки придатності земель рекомендується враховувати чотири складові:

$$Wb = Wb_1 + Wb_2/2 + Wb_3/2 + Wb_4, \quad (1)$$

де  $Wb_1$  – якість землі;

$Wb_2$  – рельєф – топографія території;

$Wb_3$  – водний режим;

$Wb_4$  – агроклімат.

Для оцінки вартості землі можуть бути застосовані методи ринкових цін. Зокрема, особливо придатним, новим може бути так званий порівняльно-ціновий метод.

У методі IUNG якість ґрунту оцінюється у двох поняттях: топографія, територія, водні і кліматичні (агроклімат) умови. Між відібраними елементами середовища існують більш або менш тісні зв'язки.

Вважаємо за доцільне погодитися з В. М. Кілочком, що стосовно земель, які використовуються у сільськогосподарському виробництві, зміни, що відбулися за останнє десятиріччя, торкнулися тільки економічних і частково суб'єктивних чинників. Що стосується продуктивної здатності землі, то при деякому зниженні її загального рівня не спостерігається істотних змін у співвідношенні якості земель на різних ділянках [5, с. 27].

Ми погоджуємося з думкою вчених, які вважають, що для оцінки придатності земель для сільськогосподарського виробництва, передусім продукції рослинництва, треба брати до уваги не тільки класи бонітування земель, а й інші характеристики території, зокрема топографію місцевості, водні умови і агроклімат. Цілком погоджуючись із тим, що під час бонітування ґрунтів певною мірою враховані ці параметри разом із якістю земель, зауважимо таке:

1. Природні неґрунтові чинники (клімат, топографія, водні умови території) в таблиці класів орних земель враховані недостатньо. Відсутність чітко встановлених критеріїв оцінки якості цих чинників (їх впливу на продуктивність ґрунту) спричинила, що в процесі бонітування вони розглянуті дуже обмежено.

2. Бонітування ґрунтів було проведено з урахуванням їх продуктивності, досягнутої в умовах екстенсивного розвитку сільського господарства за низького рівня виробництва. Таблиця ґрунтових класів опрацьована давно із застосуванням застарілих методик і технік. З переходом до інтенсивного господарювання з'ясувалось, що окремі ґрунтові одиниці виявились оціненими неправильно, не враховуючи умов виробництва 80-х, 90-х, а тим більше пізніших років.

Якість ґрунтів пропонується оцінювати у двох площинах: за класами бонітування і економічною оцінкою землі за 100-бальною шкалою. При цьому найкращі ґрунти приймають за 100 балів і для кожного їх типу встановлюють відповідні коефіцієнти.

Загальний показник якості сільськогосподарських угідь визначають за формулою

$$W_{ek} = W_{bo} + W_0, \quad (2)$$

де  $W_{bo}$  – середній показник бонітування угідь, визначений за формулою

$$W_{bo} = A \cdot b \cdot W_0, \quad (3)$$

де  $A$  – площа ґрунтів відповідного  $i$ -го класу бонітування;

$b$  – коефіцієнт перерахунку відповідного типу ґрунту в умовні гектари;

$W_0$  – середня оцінка землі, розрахована аналогічно до середнього класу бонітування.

Топографія місцевості має як опосередкований, так і безпосередній вплив як на формування організаційно-виробничої і галузевої структури господарства, уклад

інших умов господарювання і локалізації та ефективність діяльності господарюючого суб'єкта.

Зазначимо, що це особливо впливає на витрати на транспорт, обсяг механізованих робіт і витрати на них та, безперечно, урожайність, стосується водних умов, мікроклімату, водної і вітрової ерозії.

У методиці IUNG пропонується рельєф ґрунту оцінювати за 10-бальною шкалою (табл. 1).

Таблиця 1

Оцінка різних типів рельєфу території для сільськогосподарського виробництва

Тип конфігурації	Горизонтальна форма рельєфу	Оцінка, балів
I	Територія дуже придатна, плоскорівнинна, схил до 2°	10,0 – 8,1
II	Територія придатна, слабохвиляста, переважаючий схил від 2° до 4°	8,0 – 6,1
III	Територія середньопридатна, горбиста, зі схилом від 4° до 7°	6,0 – 4,1
IV	Територія малопридатна, високохвиляста зі схилом від 7° до 10°	4,0 – 2,1
V	Територія дуже непридатна, гірська, схил понад 10°	2,0 – 0,1

Середню оцінку рельєфу території здійснюють за формулою

$$W_{rel} = \frac{\sum W_i + P_i}{100}, \quad (4)$$

де  $W_{rel}$  – показник рельєфу території;

$W_i$  – частка в загальній поверхні відповідного  $i$ -го типу рельєфу;

$P_i$  – кількість балів відповідного  $i$ -го типу рельєфу.

Із збільшенням крутості схилів посилюються поверхневий стік, лінійна і площинна ерозії. Це сприяє механічному виносу продуктів забруднення, які можуть накопичуватися у різних формах [3, с. 27].

Від механічного складу залежать структура, пористість, вологоємність та інші фізичні властивості ґрунтів. Він визначає водний, повітряний і тепловий режими, впливає на міграцію хімічних елементів. Механічний склад ґрунтів є одним із головних показників їх родючості і визначає низку агрохімічних характеристик, а також ефективність удобрення [2, с. 28].

Оцінку водного середовища здійснюємо за десятибальною шкалою. Достатньо придатною, на наш погляд, з цією метою може бути спрощена оцінка, запропонована польськими вченими (табл. 2). Як зазначають автори, такий поділ балів не пов'язаний із залежністю продуктивності землі від стану її вологості, а

зумовлений ризиком виробництва на таких землях. Відповідно, наприклад, ризик недоодержання нормального рівня врожайності на землях III категорії є в чотири рази меншим, ніж на землях зі сталим надлишком води. Натомість на полях із постійною нестачею води такий ризик у десять разів вищий порівняно з ділянками з оптимальною вологістю.

Таблиця 2

Бонітування вологості сільськогосподарських земель

Категорія вологості	Характеристика	Оцінка, балів
I	Території з переважанням земель з частим і тривалим надлишком води	2,5
II	Території з переважанням земель з періодичним надлишком води	6,0
III	Землі з тривалим у міру оптимальним зволоженням	10,0
IV	Землі з переважною періодичною нестачею води	4,0
V	Землі з переважною постійною нестачею води	1,0

Оскільки дуже важливо врахувати вплив надто сухих земель (із сильною нестачею води), то пропонується оцінку водних умов проводити на основі двох показників. Перший із них ( $W\delta b1$ ) є добутком двох множників: частки окремих категорій земель з відповідною вологістю і кількості балів, наданих цим категоріям. Він визначається за формулою

$$W\delta b1 = \frac{\sum_{i=1}^n U_i \cdot P_i}{100}, \quad (5)$$

де  $U_i$  – питома вага  $i$ -тої категорії вологості сільськогосподарських угідь у досліджуваному ареалі;

$P_i$  – кількість балів, наданих  $i$ -тій категорії вологості;

$n$  – кількість категорій вологості досліджуваної території.

Другий показник  $W\delta b2$  розраховується за питомою вагою угідь, що належать до IV і V категорій водних умов. При цьому приймається, що 0 балів надається сухим землям (власне IV і V категорій), а інші оцінюються в 10 балів:

$$W\delta b2 = \frac{(100 - U) \cdot 10}{100} = \frac{100 - U}{10} = 10 - 0 = 0,1U, \quad (6)$$

де  $U$  – питома вага земель IV і V категорій вологості.

Узагальнення обох зазначених показників проводять на основі середньої арифметичної:

$$W\delta b = \frac{W\delta b1 - W\delta b2}{2}. \quad (7)$$

Ці умови оцінюють за 15-бальною шкалою. При цьому прийнято низку умов. Зокрема, урожайність визначається в зернових культурах:

урожайність 28 29 30 31 32 33 34 35  
 бали 1 3 5 7 9 11 13 15 [1, с. 14].

Показник агрокліматичних умов в конкретному господарстві визначається за формулою

$$Wba = A + pa, \quad (8)$$

де  $Wba$  – показник бонітування агроклімату;

$A$  – кількість балів падіння урожайності в цілих числах;

$p$  – кількість балів за приріст 1 ц/га;

$a$  – надлишок урожайності понад ціле число  $A$ .

Прийняти урожайність як основу для визначення бала агроклімату ми вважаємо недоцільним принаймні з двох причин: по-перше, середня урожайність зернових культур сильно детермінована структурою площ посіву зернових, особливо насиченням кукурудзою на зерно; по-друге, середня урожайність зернових саме завдяки зміні структури посівів як реакції на зміну кон'юнктури ринку сильно коливається за роками. Тому, на нашу думку, варто для розрахунків брати урожайність пшениці. З огляду на те, що її варіація в областях України за останні роки є в межах 12,1 – 19,6 ц/га, вважаємо за доцільне кожен бал агроклімату прирівнювати до 1 ц/га пшениці. Як вихідну умову, з урахуванням перспективності галузі, приймаємо, що урожайність в 30 ц/га прирівнюємо до 5 балів агроклімату. Тоді шкала оцінки агроклімату матиме такий вигляд (табл. 3).

Таблиця 3

Шкала бальної оцінки агроклімату

Урожайність пшениці, ц/га	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Оцінка, балів	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

При цьому на землях з урожайністю нижче 26 ц/га приймається оцінка в 1 бал, а понад 40 ц/га – оцінка 15 балів, оскільки такі відхилення більшою мірою є свідченням рівня господарювання конкретного господарюючого суб'єкта. Відповідно формула оцінки агроклімату матиме такий вигляд:

$$Wba = A + a, \quad (9)$$

де  $A$  – кількість балів у цілих числах;

$a$  – надлишок (додаток) до певного цілого числа урожайності.

Оцінка наведених чотирьох показників як складових елементів сільськогосподарської придатності земель дозволяє встановити синтетичний показник. При цьому цілком можна погодитись, що передусім треба скоригувати два показники (топографії місцевості  $Wdt$  і водних умов  $Wbv$ ), оскільки вони враховані в бонітуванні сільськогосподарських угідь. Тому вплив цих показників рекомендують зменшити наполовину. Тоді показники придатності земель для сільськогосподарського виробництва визначатимуться за методом IUNR:

$$Wb = Wba + \frac{Wdt}{2} + \frac{Wbv}{2} + Wba. \quad (10)$$

Запропонована оцінка придатності земель до сільськогосподарського виробництва, на нашу думку, може мати декілька значень:

1) вказує на можливості досягнення певного рівня господарювання конкретного суб'єкта;

2) може бути підставою для визначення цільового використання земель (зонування земель), зокрема сільськогосподарського та несільськогосподарського (будівництво, рекреація, заняття підприємницькою діяльністю);

3) визначення вартості землі.

**Висновки.** Запропонована методика може використовуватись як на рівні адміністративно-територіального поділу територіальних одиниць, так і для господарюючих суб'єктів і окремих земельних ділянок.

Використання земель у сільськогосподарському виробництві потребує оцінки їх придатності. З цією метою пропонується підхід, що забезпечує й оцінку привабливості для покупців земель для сільськогосподарського використання з урахуванням сукупності параметрів, що характеризують якість ґрунту, агроклімат, рельєф та водний режим.

#### Бібліографічний список

1. Бабміндра Д. 2010-й зустрічаємо вагомими здобутками / Д. Бабміндра // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 12. – С. 4-6.
2. Барановський В. А. Територіальні передумови переходу України на модель економічного сталого розвитку (причини картографічного дослідження) / В. А. Барановський. – К. : РВПС, 1998. – 123 с.
3. Бігун М. Ю. Радикальні підходи та практичні шляхи відновлення потужного лісового комплексу Закарпаття / М. Ю. Бігун // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 1. – С. 165-173.
4. Іваницький О. М. Підвищення екологічної стійкості та збалансованості розвитку водогосподарського комплексу в басейні р. Тиса на території Закарпатської області / О. М. Іваницький // Вісник Ужгородського національного університету : економіка. – 2001. – Вип. 9. – С. 274-280.
5. Кодекс України про адміністративні правопорушення. – К. : Атіка, 2002. – 192 с.
6. Про стандарти, технічні регламенти та процедури оцінки відповідності : Закон України від 01.12.2005 р. № 3164 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 12. – С. 101.
7. Радомський С. С. Екологічні проблеми земельних ресурсів та ґрунтів у сільському господарстві на сучасному етапі / С. С. Радомський, М. Г. Ступень, Є. С. Лавейкіна // Вісник Львівського національного аграрного університету : землевпорядкування і земельний кадастр. – 2008. – № 11. – С. 64-66.
8. Wstępna bonitaja agroklimatyczna Polsk. – Pulawy : IUNR, 1974. – S. 12-14. – (Seria R).

#### **Радомський С., Дума Ю. Поліпшення оцінки придатності земель для сільськогосподарського виробництва в ринкових умовах**

У статті проведено аналіз, дано характеристику оцінки придатності земель для сільськогосподарського виробництва в ринкових умовах з метою її покращання.

Використання земель у сільськогосподарському виробництві потребує оцінки їх придатності. Пропонується підхід, що забезпечує і оцінку привабливості

для покупців земель для сільськогосподарського використання з урахуванням сукупності параметрів, що характеризують якість ґрунту, агроклімат, рельєф та водний режим.

**Ключові слова:** вартість землі, оцінка землі, економічна оцінка землі, нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, топографія території, бонітування ґрунтів, рельєф території, оцінка придатності земель.

**Radomskyy S., Duma Y. Improved assessment of the suitability of land for agricultural production in market conditions**

Characterizes and improves the assessment of land suitability for agricultural production in market conditions is analyzed.

Land using in agricultural production requires an assessment of their suitability. To this end, an approach that provides an assessment of the attractiveness of land buyers for agricultural use, taking into account a set of parameters characterizing the quality of the soil, agroclimate, relief and water regime is proposed.

**Key words:** cost of land, estimation of land, economic land valuation, normative monetary estimation, expert monetary estimation, topography of the territory, agitation of soils, relief of the territory, assessment of land suitability.

**Радомский С., Дума Ю. Улучшение оценки пригодности земель для сельскохозяйственного производства в рыночных условиях**

В статье проведен анализ, дана характеристика оценки пригодности земель для сельскохозяйственного производства в рыночных условиях с целью ее улучшения.

Использование земель в сельскохозяйственном производстве требует оценки их пригодности. Предлагается подход, обеспечивающий и оценку привлекательности для покупателей земель для сельскохозяйственного использования с учетом совокупности параметров, характеризующих качество почвы, агроклимат, рельеф и водный режим.

**Ключевые слова:** стоимость земли, оценка земли, экономическая оценка земли, нормативная денежная оценка, экспертная денежная оценка, топография местности, бонитировка почв, рельеф территории, оценка пригодности земель.

*Стаття надійшла 29.03.2017*

УДК 322.2

**ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ВОДНОГО ФОНДУ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

*О. Микула, к. е. н., Т. Сусак, аспірант  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Основним призначенням нормативної грошової оцінки земель є обґрунтування розмірів платежів за землю, забезпечивши при цьому