

В оцінювальній практиці немає сталої методики оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Тому потрібно розробити єдиний методичний підхід, за допомогою якого можна буде врахувати критерії дозволеного і невиснажливого використання земель та принцип найбільш ефективного використання, сформувавши єдині критерії визначення ключових елементів розрахунку і єдину базу для визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Виникає необхідність створення єдиної бази для визначення вартості сільськогосподарських угідь, що дасть змогу сформувавши єдиний інформаційний простір про вартість земельних ділянок, який необхідний в умовах переходу до розвинутого ринку земель.

ВИСНОВКИ

Методологія оцінювання земель, яка ґрунтуватиметься на ринкових принципах і дасть змогу враховувати критерії дозволеного і невиснажливого використання земель сільськогосподарського призначення за принципом найефективнішого їх використання, має стати

масове оцінювання земель сільськогосподарського призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Мартин А.Г. Оціночне зонування земель сільськогосподарського призначення: наук.-практ. аспекти / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій та кадастр. — 2005. — № 1. — С. 69–77.
2. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: Прилож. к журн. «Имущественные отношения в Российской Федерации». — М., 2004.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
4. Носов С. Оценка земельных участков земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. — М.: Изд. дом «Русская оценка», 2004.
5. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости / А.П. Ромм // Вопросы оценки. — 1999. — № 2. — С. 49–57.
6. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) [Електронне джерело]. Режим доступу: <http://uspap.org/>

УДК 332.37

МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ПОТЕНЦІАЛУ ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Р.М. Гулінчук

науковий співробітник

Інститут агроекології і природокористування НААН

Досліджено питання оцінювання економічного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та ефективності їх використання. Здійснено порівняльну оцінку методичних підходів до оцінювання вартості земель сільськогосподарського призначення, їхньої ефективності та наведено методичку оцінювання економічного потенціалу земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: економічний потенціал, сільськогосподарські угіддя, ефект, ефективність, додана вартість, продуктивність.

В умовах планової економіки практично вся земля, в тому числі й сільськогосподарського призначення, перебувала у власності держави, яка жорстко регламентувала порядок її використання відповідно до цільових установок. При цьому до всіх користувачів землі в аграрному секторі доводилися обґрунтовані завдання з виробництва сільськогосподарської продукції, підкріплені виділенням відповід-

них ресурсів, в умовах фіксованих цін на всі види товарів. За окремими господарюючими суб'єктами земельні ділянки закріплювалися єдиними земельними масивами, що сприяло підвищенню ефективності їх оброблення і практично виключало наявність покинутих і необроблюваних земель. Радикальні економічні реформи 90-х років кінця минулого століття, орієнтовані на роздержавлення економіки че-

рез приватизацію майна і землі, привели до трансформації всієї системи земельних відношень і породили цілий ряд проблем, пов'язаних з падінням ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, зниженням їхньої родючості, порушенням науково обґрунтованих систем землеробства, появою безгоспних земель і т. ін. У зв'язку з цим особливої актуальності набувають питання підвищення ефективності використання потенціалу продуктивних земель сільськогосподарського призначення та формування умов сталого відтворення земельних ресурсів.

Ефективність використання продуктивних земель безпосередньо пов'язана з рівнем розвитку земельних відносин, які були предметом дослідження таких великих учених, як Д. Кейнс, В. Ленін, К. Маркс, А. Маршалл, Д. Рікардо, Ж.Б. Сей, А. Сміт, Ж.Р. Тюрго, А. Чаянов та ін. Сучасні аспекти управління земельними ресурсами, а також процесом їх відтворення відображені в працях І. Буздалова, А. Варламова, С. Волкова, В. Добриніна, А. Ємельянова, І. Загайтова, В. Закшевського, Н. Комова, Е. Крилатих, Н. Кузнецова, О. Леппке, П. Лойко, В. Милосердова, А. Міндріна, В. Назаренко, В. Постолова, В. Печонкіна, Б. Пошкуса, А. Сагайдак, Д. Тернових, В. Узуна, А. Улезько, І. Хіцкова, В. Хлистун, Н. Шагайда, А. Шишкіна, Г. Шмельова, А. Югая та інших дослідників.

Однак, незважаючи на значну кількість досліджень з проблеми використання земель у сільському господарстві, багато теоретичних і методичних питань, пов'язаних з ефективністю відтворення продуктивності земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах, вивчені не до кінця.

Тому в цій статті наводяться дослідження методичних питань оцінювання економічного потенціалу сільськогосподарських угідь та ефективності їх використання.

В умовах приватної власності і ринку земля є об'єктом купівлі-продажу, що потребує формування системи оцінювання її споживчих властивостей нарівні з будь-якими іншими товарами.

Відповідно до теорії трудової вартості, земля як фактор відтворення не має власної вартості, оскільки вона авансується всьому суспільству як загальне природне надбання. В рамках цієї теорії праця як фактор виробництва не пов'язана з генезисом землі. Але, залучаючись до системи товарно-грошових відносин, земля набуває свою ціну. Таким чином, парадигма теорії трудової вартості призводить до виникнення парадоксу: земля не має вартості, але має ринкову ціну. Така ситуація пов'язана з тим, що суспільство оцінює не витрати

праці на «виробництво» землі, а саму землю як джерело благ, які вона може принести.

Анохін С.І. вважає, що в основу принципів визначення вартості земель сільськогосподарського призначення повинні бути покладені правила і моделі економічної поведінки при формуванні вартості товару на вільному ринку. На підставі цього він пропонує виділити чотири групи цих принципів. Першу групу, на його думку, становитимуть принципи, засновані на уявленнях користувача: принцип очікування (характеризує зміни вартості в часі), принцип заміщення (означає адекватність об'єктів вартості з однаковою корисністю). До другої групи він включає принципи, пов'язані з об'єктом власності: принцип економічної величини (визначає оптимальний розмір власності, необхідної для отримання заданого рівня прибутку за конкретних умов), принцип збалансованості (забезпечує відповідність типу землекористування оптимальному поєднанню залучених до процесу виробництва землі, праці і капіталу), принцип поділу майнових прав на земельну ділянку (визначає, що ринкова вартість земельної ділянки залежить від зміни її цільового призначення, дозволеного використання, прав інших осіб на земельну ділянку), принцип залишкової продуктивності (можливість отримання чистого доходу, після оплати витрат на землю, праця, капітал). До третьої групи належать принципи, пов'язані з ринковим середовищем: принцип залежності (визначає зміну вартості землі під впливом різних факторів і вплив цих змін на вартість кінцевого продукту та інших об'єктів вартості), принцип відповідності попиту та пропозиції (ринкова вартість об'єкта залежить від попиту та пропозиції на ринку, а також від конкуренції покупців і продавців) [1].

У дореволюційній Росії основою економічного оцінювання землі була її прибутковість. З приходом радянської влади приватну власність на землю було скасовано, що призвело до припинення оцінювання земель у приватному секторі, тоді як оцінювання земель, що опинилися в державній і кооперативно-колгоспній власності, стояло на досить високому рівні. З переходом на ринкові відносини і поверненням приватної власності на землю виникла потреба переглянути всю систему оцінювання земель, що склалася в радянський період у наслідок їх перетворення на предмет купівлі-продажу.

Цікавий зарубіжний досвід економічного оцінювання землі. Так, у США існує економічна класифікація продуктивних земель, критеріями якої, окрім природних факторів, є такі економічні показники, як структура землекористування, розмір господарства, рівень

інтенсифікації, місце розташування господарства і т. д. Основою для проведення оцінювання продуктивних земель є: ґрунтова карта, яка відображає результати бонітування, дані про рівень врожайності сільськогосподарських культур на різних ґрунтах, рівень виробничих витрат, ціни, які склалися на отриману з землі продукцію, віддаленість земельної ділянки від об'єктів інфраструктури і місць реалізації та споживання продукції та ін. Як правило, для оцінювання земель використовують методика, розроблену Службою охорони ґрунтів США. Вона дає змогу врахувати характер і крутизну схилів, поширення еродованих ґрунтів та інтенсивність процесів ерозії, кам'янистість, схильність до повеней, рівень залягання ґрунтових вод, будову й потужність ґрунтового профілю, характер зволоження і родючості ґрунтів.

Для кожного ґрунтового типу орних земель розраховують чистий дохід як різницю між вартістю валової продукції і витратами виробництва на одиницю площі. Найвищий чистий дохід приймається за 100 балів і порівнюється з тим, який отримано на інших землях. Таким способом оцінюють рілля, луки і пасовища, а потім через чистий дохід переводять у рілля. Оцінювання всіх земель визначається середньозваженим балом, який є основою для землекористування та землевпорядкування в різних штатах [2].

В основі оцінювання ринкової вартості всіх земель, у тому числі й земель сільськогосподарського призначення, лежить теорія земельної ренти, або надлишкового доходу, що утворюється при використанні землі в процесі сільськогосподарського виробництва. Розмір цього доходу залежить не тільки від якості землі та сукупності природно-кліматичних факторів, а й визначається ще й цінами на продукцію, її собівартістю та ставкою відсотка на капітал і т. ін.

Деякі вчені [2] вважають, що оцінку ринкової вартості землі можна використати в разі залучення земельних ділянок в обіг, в тому числі з метою їх приватизації, передачі в довірче управління або передачі в оренду; при наданні природних ресурсів та об'єктів у користування на правах оренди, концесії, на правах угоди про розподіл продукції на торгах; при встановленні кадастрової оцінювання землі; при вилученні (викупі) земельних ділянок для державних або місцевих потреб; при реквізиції земель; при визначенні початкової ціни земельної ділянки на торгах; при підведенні підсумків конкурсів з продажу прав на земельні ділянки; при заставі земельних ділянок, що перебувають у державній та місцевій власності; при визначенні цін продажу земельних ділянок без процедури

торгів; при визначенні збитків і втрат, викликаних неправомірними діями землекористувачів; при оцінюванні екологічного збитку; при визначенні економічної ефективності прийнятих містобудівних рішень; при оцінюванні наслідків установлення обмежень і обтяжень щодо використання земельних ділянок та в інших випадках, передбачених законодавством про оцінювальну діяльність.

Земля, як і будь-який інший ресурс, володіє певним потенціалом, який, з одного боку, характеризує її споживчі властивості і якість, а з іншого — є базисом оцінювання ефективності її використання на основі визначення рівня реалізації даного потенціалу. Очевидно, що з позицій суспільства ефективність використання продуктивних земель повинна визначатися, насамперед, не обсягом продукції, одержуваної на одиницю земельної площі, а рівнем реалізації потенціалу землі як базового ресурсу сільськогосподарського виробництва. Проте досягнення максимально можливого рівня використання потенціалу земельних ресурсів не завжди економічно виправдане, оскільки, відповідно до закону спадної віддачі ресурсів, додаткове вкладення коштів у реалізацію потенціалу при досягненні критичних значень може призвести до падіння ефективності таких вкладень, що потребує комплексного вирішення оптимального розподілу та перерозподілу ресурсів при визначенні обсягів фінансування відтворювальних процесів на рівні господарюючих суб'єктів різних організаційно-правових форм.

Поряд з цим продуктивний потенціал земель сільськогосподарського призначення може бути збільшений у процесі господарської діяльності як внаслідок додаткового внесення органічних і мінеральних добрив у межах науково обґрунтованих норм, так і поліпшення фізичних і хімічних характеристик ґрунтів за рахунок застосування сівозмін і технологій мінімального обробітку ґрунту, здійснення заходів по боротьбі з вітровою, водною ерозією і дефляцією ґрунтів, по зниженню кислотності та антропогенного навантаження та ін.

Диференціація земель за якістю передбачає і відмінності в їхньому потенціалі. Для відображення відмінностей у якості земельних ресурсів найчастіше використовують бонітетні оцінки або кадастрову вартість земель. В основі бонітування ґрунтів лежить порівняльна оцінка їхньої природної родючості та групування їх за природними діагностичними властивостями, що впливають на врожайність сільськогосподарських культур, при порівнянних рівнях агротехніки та інтенсивності землеробства. Порівнянність агрокліматичних умов та інтенсивності землеробства забезпечується через

зонування територій. Бонітетна оцінка, яка є відносним показником визначеним, як правило, за 100-бальною шкалою, характеризує тільки порівняльну якість ґрунту. У ряді випадків її коригують з урахуванням коефіцієнтів поправок на гідротермічні, рельєфні, гідрологічні та інші умови місцевості.

З позицій приватного власника продуктивних земель, їхній потенціал можна оцінити через обсяг доходів, який він може отримати від використання землі або передачі її в оренду. Якщо розглядати потенціал земельних ресурсів з точки зору їхніх користувачів, то його доцільно визначати виходячи з цільових критеріїв розвитку господарюючих суб'єктів різних організаційно-правових форм. З позицій місцевих і регіональних власників землі сільськогосподарського призначення розглядаються як джерело формування бюджетів відповідного рівня і як ресурс для виробництва сільськогосподарської продукції, необхідної для продовольчого забезпечення населення та забезпечення розвитку сільських територій. На державному рівні потенціал сільськогосподарських угідь відображає їхню можливість забезпечувати продовольчу безпеку країни.

Виходячи з цього, доцільно розрізняти два рівні визначення економічного потенціалу земель сільськогосподарського призначення: рівень територій (регіон, район, сільське поселення) і рівень господарюючих суб'єктів.

Під економічним потенціалом земельних ресурсів сільськогосподарського призначення першого рівня розуміється вартість валової продукції рослинництва, яку можна отримати з обмеженого за територією земельного масиву (в масштабах регіону, місцевих утворень, сільських територій) при залученні в господарський обіг усіх продуктивних земель, що знаходяться в його межах, дотриманні принципів їхнього раціонального використання та умови виходу на рівень справді можливої врожайності сільськогосподарських культур на основі використання сучасних агротехнологій. Очевидно, що структура посівних площ при оцінюванні економічного потенціалу конкретних територій повинна визначатися, виходячи зі стратегії їхнього розвитку.

Розмір сільськогосподарських угідь для оцінювання їхнього економічного потенціалу повинен бути визначений з урахуванням їхнього цільового використання. Для орних земель визначається оптимальна структура посівних площ, для сінокосів правомірне виділення поліпшених сінокосів, а для пасовищ — створення штучних пасовищ. Для земель під багаторічними насадженнями розраховується структура плодкових і ягідних насаджень.

Рівень дійсно можливої врожайності пропонується визначати на основі методів програмування врожайності, виходячи із середньостатистичних метеорологічних умов (рівень температур і випадання опадів протягом вегетаційного періоду окремих сільськогосподарських культур; прихід фотосинтетичної активної радіації і ступінь її засвоєності та ін.) Слід брати до уваги ліміти впливу вологозабезпеченості посівів і ґрунтової родючості.

Для оцінювання вартості валової продукції сільського господарства можна використовувати кілька критеріїв: рівень поточних цін на окремі види продукції, рівень середніх цін за 3–5 попередніх років, рівень постійних цін та ін. При цьому необхідно намагатися уникнути помилкової оцінки прогнозованої кон'юнктури ринку або провести різноманітні розрахунки при різних, найбільш імовірних сценаріях коливання цін.

У загальному вигляді формула розрахунку економічного потенціалу ЕП сільськогосподарських угідь територій так [4]:

$$EP = \sum_{j \in k} C_k P_{jk} X_{jk},$$

де X_{jk} — розмір сільськогосподарських угідь j -го виду при k -му виді цільового використання; P_{jk} — продуктивність сільськогосподарських угідь j -го виду при k -му виді цільового використання; C_k — вартісна оцінка продукції, отриманої при k -му виді цільового використання сільськогосподарських угідь.

Оскільки значна частка продукції рослинництва використовується як корм, то для частини сільськогосподарських угідь, що виділяються для формування кормової бази, можна додатково оцінювати їхні потенціали, що виражається через вартісну оцінку обсягів валової продукції тваринництва.

На рівні господарюючих суб'єктів економічний потенціал слід оцінювати виходячи з внутрішньої сутності різних форм ведення господарської діяльності: для структур підприємницького типу — через обсяг потенційного прибутку, для кооперативів і селянських (фермерських) господарств, що не використовують найманої праці — через обсяг валового доходу, для господарств населення — через обсяг вироблених продуктів харчування для власного споживання та реалізації в разі виникнення надлишків.

Витрати виробництва для розрахунку розміру прибутку і валового доходу мають визначатися виходячи з технологій, що дозволяють забезпечити рівень дійсно можливої продуктивності різних видів сільськогосподарських угідь при тому чи іншому способі гос-

подарювання залежно від рівня концентрації виробництва.

На даний час, через відсутність єдиного підходу до оцінювання економічного потенціалу земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, додатковими показниками оцінювання землі як ресурсу сільськогосподарського виробництва слугують показники ефективності її використання. Природно, ці показники в першу чергу, відображають загальний рівень розвитку господарюючого суб'єкта та ефективність його виробничо-фінансової діяльності, оскільки отримання продукції неможливе без докладання праці й капіталу. Разом з тим при непрямому оцінюванні часто можна розкрити такі характеристики віддачі землі (як економічного ресурсу), як інтенсивність використання, рівень виробничої продуктивності різного виду сільськогосподарських угідь і т. ін.

У загальній постановці сутність ефективності, як правило, трактується як «вираз продуктивності суспільної праці або в більш конкретній формі — як величина отриманого у виробництві ефекту на одиницю витрат або використовуваних ресурсів». Економічна ефективність суспільного виробництва, на якому рівні розвитку вона не розглядалася б, яким не був би її абсолютний результат, може бути виявлена тільки через визначення «корисного ефекту», тобто перевищення абсолютного результату над сукупними вкладеннями суспільної праці [5].

У загальному вигляді ефективність прийнято розглядати як результативність, яка визначається відношенням ефекту діяльності до необхідних для його отримання затрат.

Вчені В.Л. Аничин і А.С. Ліцуков [6] вважають, що економічний ефект від використання землі виражається в абсолютному результаті виробничої діяльності, що виражається в кількості отриманої продукції і зміні стану земельних ресурсів. Для його розрахунку вони пропонують застосовувати балансовий метод і метод грошових потоків, використовуваний при оцінюванні ефективності інвестиційних проєктів, підкреслюючи при цьому, що відповідно до концепції національного обліку основною формою економічного ефекту є додана вартість, для оцінювання якої в ринкових цінах стосовно землі використовується формула

$$ДВ = (ВП - МЗ - СОК) + (ВК - ВП),$$

де ДВ — додана вартість, створена за рік; ВП — вартість валової продукції в ринкових цінах; МЗ — матеріальні витрати; СОК — споживання основного капіталу (амортизаційні відрахування); ВК — вартість землі на кінець року; ВП — вартість землі на початок року

Істотним недоліком цієї методики оцінювання економічного ефекту від використання землі є те, що автори, на жаль, не вказали, яка саме вартість землі слід використовувати в розрахунках і на основі якої методики її можна визначити, що істотно ускладнює використання такої методики на практиці. Не знайшлося в цій методиці і відповідей на питання про облік витрат на незавершене виробництво.

Велика кількість дослідників [7–9] вважають за необхідне, поряд з економічною, виділяти також ефективність еколого-економічну, яка відображатиме процес зміни якості земельних угідь, збереження дарованих природою умов для розвитку рослин та забезпечення екологічної безпеки. З ними можна погодитися в тому, що еколого-економічна ефективність дає змогу отримати уявлення про те, ціною яких змін земельних ресурсів досягнуто економічного ефекту.

Ми розуміємо еколого-економічну ефективність не лише з точки зору економічної ефективності, коли прибутки вищі за витрати, й враховуючи екологічну компоненту, тобто досягнення найкращого результату за найменшою шкодою для природних ресурсів та навколишнього природного середовища в цілому.

Не заперечуючи необхідності урахування зміни екологічних характеристик земельних ресурсів у процесі сільськогосподарського виробництва, слід зазначити, що стрункої системи показників еколого-економічної ефективності використання продуктивних земель у сільському господарстві не існує. Як правило, йдеться про показники, які передбачають співвіднесення доходів, отриманих у результаті проведення природоохоронних заходів і витрат на їхнє здійснення. Сутність таких показників можна обґрунтувати теоретично, тоді як на практиці вичленувати цей самий додатковий дохід не є можливо. Крім того, витрати на проведення більшості екологічних заходів можуть призвести в коротко- і середньостроковій перспективі навіть до зниження економічної ефективності. Деякі автори [10] пропонують відносити до показників еколого-економічної ефективності, наприклад, «витрати на проведення комплексу екологічно спрямованих заходів системи землеробства», що суперечить внутрішній сутності категорії «ефективність», яка передбачає співвіднесення ефекту з витратами. Або такі показники, як підвищення цінності земельних угідь в результаті поліпшення екологічної якості, родючості ґрунтів, алгоритм розрахунку яких не розкривається.

Очевидно, що, розглядаючи землю як елемент системи суспільного виробництва, слід вести мову і про соціальну ефективність ви-

користання земельних ресурсів, що відбиває, з одного боку, рівень задоволення суспільства продуктами харчування і формування продовольчого базису відтворення населення, а з іншого — забезпечує стійкість розвитку сільських територій та відтворення самого сільського способу життя.

Бутко І.В. зазначає, що використання земельних ресурсів буде ефективним у тому випадку, якщо можна максимально поєднувати економічні інтереси суспільства в цілому, груп та окремих людей, вирішувати соціальні проблеми і не допустити перевищення екологічних обмежень [11].

Поряд з категорією «ефективність» при описі окремих аспектів використання землі часто використовується і така категорія, як «раціональність».

На нашу думку, між ефективністю і раціональністю існує пряма залежність, тобто поняття «раціональне використання» значно ширше і включає в себе поняття «ефективне використання».

Є.Г. Лисенко [9] пропонує поряд з «ефективністю використання землі» оцінювати і «ефективність землекористування», використовуючи її для оцінювання виходу необхідної суспільству продукції з одиниці земельної площі.

Проаналізувавши різні точки зору [12], можна зробити висновок про об'єктивну необхідність використання досить складної системи взаємопов'язаних показників ефективності, що відображають її окремі аспекти. При цьому сутність ефективності використання землі, на їхню думку, полягає у використанні земельних ресурсів, що відповідає сукупним інтересам суспільства, власників і користувачів землі, що забезпечує найбільш доцільне та економічно вигідне використання корисних властивостей землі в процесі виробництва, оптимальну взаємодію з навколишнім природним середовищем, охорону і відтворення земельних ресурсів.

Узагальнивши думки різних вчених-економістів щодо методології визначення ефективності використання землі в сільському господарстві, деякі вчені [13] пропонують використовувати такий показник, як прибутковість бало-гектара, оскільки саме він забезпечує достовірність економічної оцінки землі з урахуванням її ґрунтової родючості. У його основі лежить перерахунок сільськогосподарських угідь у кадастрові гектари, що дає змогу вирівняти між собою різні за продуктивністю ґрунти для об'єктивного і реального оцінювання ефективності використання землі. При цьому при розрахунку прибутковості бало-гектара потенційного ефекту потрібно використовувати виручку від реалізації продукції; суму

потенційної виручки від реалізації продукції тваринництва слід визначати з урахуванням частки витрат на корми власного виробництва в структурі собівартості продукції тваринництва; фізична площа сільськогосподарських угідь буде переведена в кадастрові гектари; продуктивний потенціал ґрунтів оцінюватиметься не балами бонітету, а сукупним ґрунтовим балом.

Досить цікавий підхід, І.С. Козубенка та Д.В. Дудника. Вони пропонують розраховувати не ефективність використання землі як такої, а ефективність економічного управління землями сільськогосподарського призначення, рекомендують використовувати методику і використовувати для цього такі показники, як «натуральні показники інтенсифікації, що характеризують вихід продукції на одиницю земельної площі; натуральні показники, що характеризують приріст продукції за певний період на одиницю площі; економічні показники, що характеризують відношення вартості валової продукції з 1 га землі до основних фондів організації; економічні показники, що характеризують собівартість продукції; економічні показники, що характеризують вихід валового і чистого доходу на 1 га земель сільськогосподарського призначення та ін.»[15].

ВИСНОВКИ

Поряд з традиційними показниками ефективності використання продуктивних земель (відношення результатів виробничо-фінансової діяльності у вартісному або натуральному вираженні до одиниці використовуваних земельних ресурсів) доцільно застосовувати показник рівня реалізації їхнього економічного потенціалу, який комплексно відображатиме досягнутий рівень ефективності використання землі та можливі резерви нарощування виробництва сільськогосподарської продукції.

Розглядаючи землю як ключовий елемент ресурсного потенціалу будь-якого господарюючого суб'єкта з позицій приватного власника земель, їхній потенціал оцінюється через обсяг доходів, який він може отримати від використання землі або передачі її в оренду. Якщо розглядати потенціал земельних ресурсів з точки зору їхніх користувачів, то його доцільно визначати, виходячи з цільових критеріїв розвитку господарюючих суб'єктів різних організаційно-правових форм. З позицій муніципальних і регіональних власників землі сільськогосподарського призначення розглядаються як джерело формування бюджетів відповідного рівня і як ресурс для виробництва сільськогосподарської продукції, необхідної для продовольчого забезпечення населення та

забезпечення розвитку сільських територій. На державному ж рівні потенціал сільськогосподарських угідь відображає їхню можливість забезпечувати продовольчу безпеку країни. На підставі цього можна зробити висновок, що доцільно розрізняти два рівні економічного потенціалу земель сільськогосподарського призначення: рівень територій (регіон, район, сільське поселення) і рівень господарюючих суб'єктів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Анохин Е.И.* Понятие, принципы и методы оценки земель сельско-хозяйственного назначения [Электронный ресурс] / Е.И. Анохин // Проблемы современной экономики. — 2010. — № 3 (35). — Режим доступа: <http://www.m-economy.ru/>
2. *Ивасенко А.Г.* Зарубежный опыт оценки стоимости земли сельско-хозяйственного назначения / А.Г. Ивасенко // Вестник УГТУ-УПИ. — 2008. — № 4. — С. 80–85.
3. *Грибовский С.В.* Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
4. *Шишкин А.Ф.* Эколого-экономическая оценка сельскохозяйственных угодий как основа повышения эффективности сельскохозяйственного производства / А.Ф. Шишкин, Н.В. Шишкина, В.Э. Юшкова // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. — 2013. — № 6. — С. 29–33.
5. *Буздалов И.Н.* Хозяйственный механизм в агропромышленной сфере стран СЭВ / И.Н. Буздалов. — М.: Наука, 1988. — 318 с.
6. *Аничин В.Л.* Методы измерения экономического эффекта и эффективности использования сельскохозяйственных земель / В.Л. Аничин, А.С. Лицуков // Вестн. Курск. гос. сельхоз. академии. — 2010. — Т.6. — № 6. — С. 16–18.
7. *Волков С.Н.* Концепция управления земельными ресурсами и зем-леустройства сельских территорий в Российской Федерации / С.Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2013. — № 11. — С. 6–9.
8. *Долматова Л.Г.* Социо-эколого-экономические аспекты территори-ального планирования использования и охраны земельных ресурсов / Л.Г. Долматова. — Ростов Н/Д: Изд-во СКНЦ ВШ ЮФУ, 2012. — 258 с.
9. *Лысенко Е.Г.* Эколого-экономическая эффективность использования земли: теория, методология, практика / Е.Г. Лысенко. — Ростов Н/Д: Полиграф, 1994. — 198 с.
10. *Чогут Г.И.* Определение эколого-экономической эффективности использования сельскохозяйственных земель / Г.И. Чогут // Вестн. Воронеж. гос. ун-та. — 2005. — № 2. — С. 74–78.
11. *Бутко И.В.* Пути повышения эффективности воспроизводства и использования земельных ресурсов / И.В. Бутко // Вестн. Орлов. гос.ун-та. — 2012. — № 1. — С. 18–21.
12. *Шарафутдинова З.А.* Регулирование землепользования в регионе : Монография / З.А. Шарафутдинова, М.Н. Исянбаев. — Уфа: ИСЭИ УНЦ РАН, 2010. — 156 с.
13. *Столярова М.А.* Совершенствование методики оценки эффективности использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] / М.А. Столярова, О.В. Жердева // Теория и практика экономического развития. — 2013. — № 7. — Режим доступа: <http://teoriapRACTICA.ru/>
14. *Козубенко И.С.* Экономическое управление землями сельскохозяй-ственного назначения и методика оценки его эффективности / И.С. Козубенко, Д.В. Дудник // Политематич. сетевой электронный научн. журн. Кубан. гос. аграрн. ун-та. — 2012. — №8 (82). — Режим доступа: <http://ej.kubagro.ru/>

Новини Новини

Новини • Новини • Новини

НІМЕЦЬКО-УКРАЇНСЬКИЙ АГРАРНИЙ ДІАЛОГ ТРИВАЄ

Керівництво Держгеокадастру взяло участь у семінарі з представниками Товариства з управління та реалізації земель Федеративної Республіки Німеччина (BVVG) з обміну досвідом у сфері земельних відносин в рамках проекту «Німецько-український аграрний діалог». Експерти «Німецько-Українського аграрного діалогу» вже більше 10 років надають українським фахівцям консультації в сфері земельної реформи та імплементації європейських практик в Україні. Значущість цієї співпраці значно зросла після підписання Угоди про Асоціацію з ЄС і курсу на децентралізацію, прийнятого українською владою після перемоги Революції Гідності.