

26 млн т) та зросли обсяги експорту в країни ЄС. Так аграрної продукції за дев'ять місяців 2016 р. було експортовано на 7,89 млрд дол. США (зернобобові культури — 33,8%, соя — 25, кукурудза на зерно — 15,6, гречка — 15, ріпак — 0,8, овочеві культури — 2,1, плодово-ягідні — 2,5%). Загалом, у 2016 р. засіяли 27 млн га.

На початок 2017 р., за перший квартал експорт української аграрної продукції збільшився на 38,3% порівняно з відповідним періодом 2016 р., що становить 4,6 млрд дол. США. Основними країнами, до яких експортувалась українська продукція є (у млн дол. США): Індія — 683,2, Єгипет — 454,5, Іспанія — 297,4, Іран — 254,7, Італія — 227,5, Туреччина — 226,4 [1].

ВИСНОВКИ

Земельні ресурси є одним із найважливіших чинників соціально-економічного розвитку держави. Україна входить до рейтингу найбагатших країн за складом ґрунтів та біопродуктивних угідь. Загальна площа земель України становить 58 млн га, з яких 42,7 — сільськогосподарські землі, у т.ч. 32,5 млн га. — посівні площі. На сьогодні 50,02 млн га земель перебуває під мораторієм. Проте більшість пайовиків областей України повністю або частково планують продати землю, що на практиці не можна реалізувати. Нами проведено топ 10 латифундистів України, які обробляють доволі значну частину сільськогосподарських земель.

УДК 332.64

СУЧАСНА МЕТОДИКА ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Б.О. Аврамчук*
аспірант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Запропоновано сучасну методика проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення на прикладі Черкаської обл., що передбачає обґрунтування розрахунку ставки капіталізації рентного доходу та диференціальної земельної ренти.

Ключові слова: *землі сільськогосподарського призначення, економічна оцінка, диференціальна земельна рента, ставка капіталізації, метод кумулятивної побудови.*

Головною метою економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення є висвітлення впливу попиту та пропозиції на продукцію сільського господарства як відоб-

Високий результат їх діяльності спостерігався в 2016 р. — було зібрано 26 млн т пшениці, що сприяло зростанню експорту. Основними країнами експортерами є Індія, Єгипет, Іспанія, Іран, Італія, Туреччина.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельна реформа: фермери чи латифундисти? Хто більше зацікавлений у збереженні мораторію? [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://vysnovky.com/analytics/economics/2610-zemelna-reforma-fermeri-chi-latifundisti>
2. Крамар О. Фермери vs агрохолдинги [Електронний ресурс] / О. Крамар. — Режим доступу: <http://tyzhden.ua/Economics/195072/PrintView>
3. Кузьмич А. Чи готові українці повірити владі й виставити на продаж землю? [Електронний ресурс] / А. Кузьмич. — Режим доступу: <https://zt.20minut.ua/Podii/chi-gotovi-ukrayintsi-poviriti-vladi-y-vistaviti-na-prodazh-zemlyu-10626578.html>
4. Тищенко О. Чого бояться українські латифундисти? [Електронний ресурс] / О. Тищенко. — Режим доступу: <http://hvylya.net/analytics/economics/chogo-boyatsya-ukrayinski-latifundisti.html>
5. Трофименко П.І. Шляхи оптимізації структури земельного фонду України / П.І. Трофименко, І.Ф. Карась, Н.В. Трофименко, О.В. Зубова // Вісник ЖНАЕУ. — 2016. — № 2(56), т. 1. — С. 71–77.

раження стану продовольчої безпеки у країні, регіоні або світі. В основу досягнення такої мети було покладено визначення впливу земельних ресурсів на результат сільськогосподарської діяльності як чинника виробництва.

В умовах розвинених земельних відносин, тобто за відкритого і функціонуючого ринку

*Науковий керівник — д.е.н, доц. А.Г. Мартин.

земель сільськогосподарського призначення, вартість сільськогосподарських угідь можна буде визначати порівняльним методом, який нині найповніше відображає стан попиту та пропозиції на ринку землі і дає змогу найточніше обчислити ринкову вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Тому на сьогодні є економічна оцінка сільськогосподарських земель, що відображає різницю між ринковою вартістю земельних ділянок (висвітлює попит і пропозицію на землі сільськогосподарського призначення як високодохідну діяльність) та капіталізованим рентним доходом (висвітлює попит і пропозицію на продукцію сільського господарства як відображення рівня продовольчої безпеки регіону, країни тощо).

Дослідженнями у сфері актуалізації та оновлення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні займалися такі вчені, як Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, А.І. Пантелеймонов, Ю.М. Вагін [2, 3].

Щодо методів розрахунку ставки капіталізації рентного доходу, то цій проблематиці присвячено праці С.І. Буряка, В.О. Мельничука [1, 4].

Метою статті є обґрунтування сучасної методики економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах, що передбачає розрахунок ставки капіталізації та диференціальної земельної ренти, на прикладі Черкаської області.

В умовах розвинених земельних відносин економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення за кожною сільськогосподарською культурою, що вирощується у визначеній адміністративно-територіальній одиниці, рекомендується здійснювати за методикою, запропонованою на рис. 1.

Основними перешкодами у проведенні економічної оцінки сільськогосподарських земель є відсутність належної методики визначення ставки капіталізації рентного доходу та методики визначення диференціальної земельної ренти [1, с. 12].

Для розрахунку ставки капіталізації було обрано метод кумулятивної побудови [1, с. 14], згідно з яким ставка капіталізації обчислювалася як сума депозитної ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій за кожен окремий рік (середнє значення між короткостроковими та довгостроковими депозитами) і середнього стандартного тарифу агрострахування.

Депозитні ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій були розраховані на основі даних Національного банку України (табл. 1).

Стандартні страхові тарифи для страхування майбутнього врожаю озимих зернових сільськогосподарських культур затверджено наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України за № 131 від 07.04.2016 р. Але слід наголосити, що ці тарифи залежать від середньої врожайності озимої пшениці (32–42 ц/га) для Черкаської обл., що не відображає реального стану врожайності пшениці навіть за 2011–2015 рр. Тому під час розрахунку тарифів агрострахування для земель з урожайністю нижче 32 ц/га та вище 42 ц/га було використано метод інтерполяції (табл. 2).

Розрахунок ставок капіталізації методом кумулятивної побудови [1, с.15] наведено у табл. 3.

Диференціальний рентний дохід визначено за формулою (табл. 4):

$$P_{\text{дн}} = Y \times (C - B - B \times C_p), \quad (1)$$

де $P_{\text{дн}}$ — диференціальний рентний дохід, грн/га; Y — урожайність зернових, ц/га; C — ціна реалізації зерна, грн/ц; B — витрати на виробництво зерна, грн/ц; C_p — середня рентабельність економіки.

У дослідженні норма рентабельності, що законодавчо закріплена на рівні 35% [5, с. 5], була визначена як середня рентабельність економічної діяльності в Україні за кожен окремий рік (2011 по 2015 рр.), оскільки стає можливим висвітлення переваги сільськогосподарського виробництва над іншими видами економічної діяльності як рентного виду діяльності. Така перевага існує завдяки використанню землі як чинника виробництва, крім її використання як базису для ведення діяльності.

Розрахунок економічної оцінки 1 га земель сільськогосподарського призначення (табл. 5) проведено за формулою:

$$EO = P_{\text{дн}} \div C_k, \quad (2)$$

де EO — економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення, визначена шляхом прямої капіталізації диференціального рентного доходу, грн/га; $P_{\text{дн}}$ — диференціальний рентний дохід, грн/га; C_k — ставка капіталізації, визначена методом кумулятивної побудови (у вигляді десяткового дробу).

Проведений розрахунок засвідчив, що в результаті економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення мають і негативні показники (табл. 4). Вони були одержані внаслідок негативного значення диференціальної земельної ренти на тих чи інших землях за деякі роки. Це спричинено негативною або нижчою від середньої в Україні рентабельністю вирощування сільськогосподарських культур.

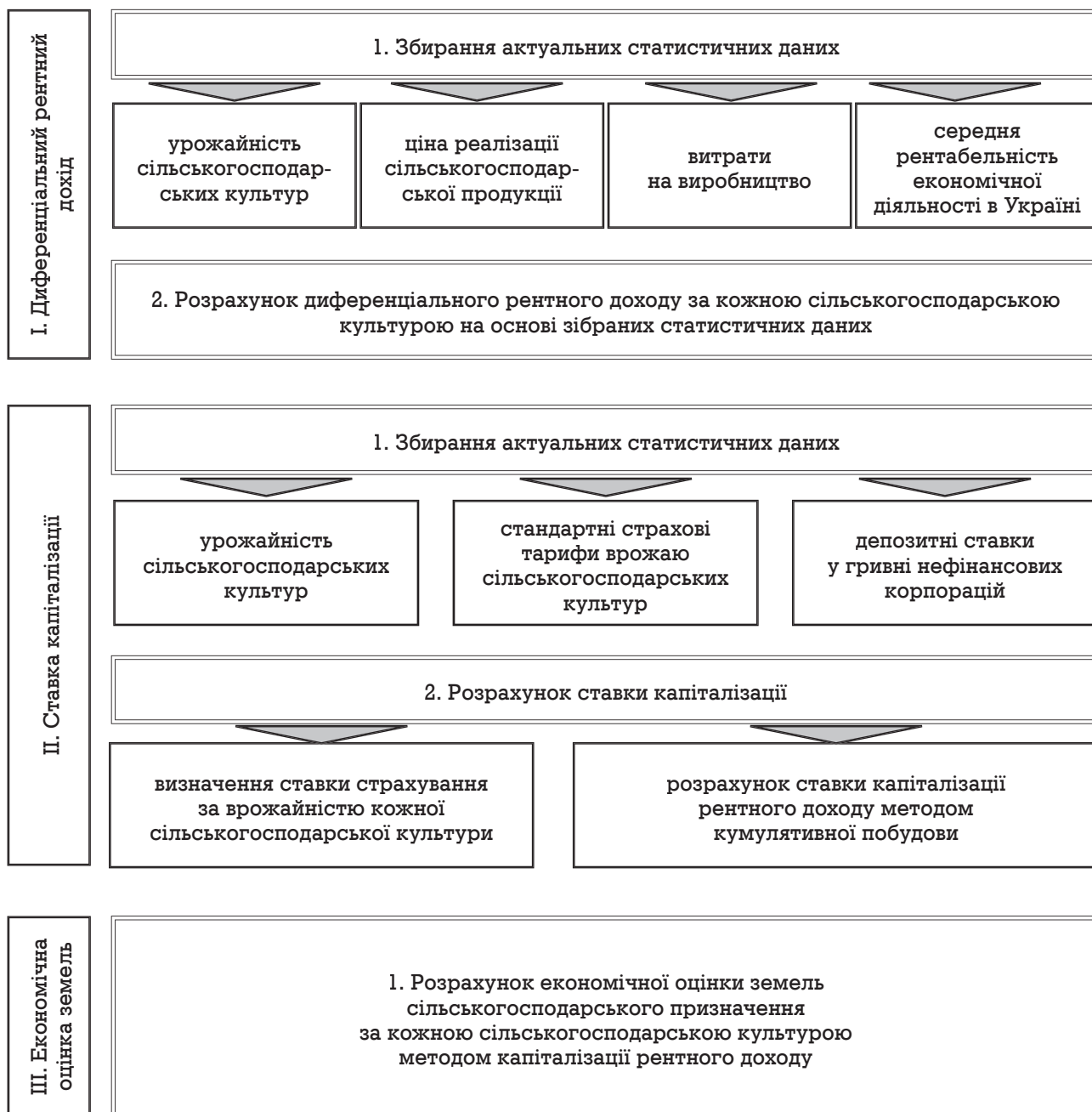


Рис. 1. Запропонована методика проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення

Таблиця 1

Депозитні ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій за період з 2011–2015 рік, %

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Черкаська область	8,5	12,9	10,2	12,4	14,7

Джерело: розроблено на основі даних Національного банку України.

Таблиця 2

**Розрахунок стандартного страхового тарифу агрострахування за врожайністю пшениці
за період 2011–2015 рр.**

Райони Черкаської обл.	Рік									
	2011		2012		2013		2014		2015	
	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%
Городищенський	42,2	6,9	45,6	5,7	48,8	4,6	50,6	4,0	60,2	1,3
Драбівський	29,9	11,0	40,9	7,1	42,6	6,4	51,1	4,0	42,3	6,9
Жашківський	49,2	5,5	43,0	6,4	47,4	5,2	49,1	4,6	54,8	2,8
Звенигородський	37,1	8,2	42,4	6,9	53,9	3,1	47,2	5,2	52,4	3,7
Золотоніський	30,4	10,7	49,5	4,3	48,3	4,9	57,1	2,2	46,0	5,5
Кам'янський	45,3	6,3	44,1	6,1	52,0	3,7	57,9	1,9	43,9	6,1
Канівський	24,7	13,5	46,8	5,2	42,6	6,4	53,2	3,4	50,3	4,3
Катеринопільський	41,3	7,1	40,8	7,1	48,2	4,9	55,6	2,6	53,1	3,4
Корсунь-Шевченківський	39,4	7,5	56,3	2,5	60,7	1,1	58,0	1,9	61,4	1,0
Лисянський	42,1	6,9	45,3	5,8	48,4	4,9	51,3	4,0	48,8	4,6
Маньківський	45,8	6,2	42,1	6,9	57,6	2,0	54,8	2,8	62,8	0,8
Монастирищенський	55,3	2,8	45,9	5,5	55,1	2,8	49,9	4,3	60,1	1,3
Смілянський	35,5	8,8	39,5	7,3	49,8	4,3	53,4	3,4	40,4	7,3
Тальнівський	41,1	7,1	41,8	6,9	49,6	4,3	49,6	4,4	46,5	5,3
Уманський	51,9	4,0	46,9	5,2	54,9	2,8	53,1	3,4	57,5	2,0
Христинівський	45,3	6,3	42,4	6,9	44,4	6,1	48,4	4,8	54,4	3,0
Черкаський	35,8	8,4	42,7	6,4	51,7	3,7	52,6	3,5	47,8	4,9
Чорнобаївський	30,8	10,5	42,5	6,2	54,8	2,8	54,7	2,8	43,5	6,2
Чигиринський	31,3	10,2	32,3	10,0	46,4	5,4	48,6	4,7	50,7	4,1
Шполянський	45,7	6,2	46,7	5,2	55,9	2,5	60,9	1,1	60,3	1,3
Загалом	40,0	7,3	44,9	5,8	52,4	3,7	53,7	3,1	52,7	3,4

Джерело: розраховано автором на основі Стандартних страхових тарифів.

Таблиця 3

**Ставки капіталізації диференціального рентного доходу від вирощування пшениці
за період 2011–2015 рр., %**

Райони Черкаської обл.	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	15,4	18,6	14,8	16,4	16,0
Драбівський	19,5	20,0	16,6	16,4	21,6
Жашківський	14,0	19,3	15,4	17,0	17,5
Звенигородський	16,7	19,8	13,3	17,6	18,4
Золотоніський	19,2	17,2	15,1	14,6	20,2
Кам'янський	14,8	19,0	13,9	14,3	20,8
Канівський	22,0	18,1	16,6	15,8	19,0

Закінчення таблиці 3

Райони Черкаської обл.	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Катеринопільський	15,6	20,0	15,1	15,0	18,1
Корсунь-Шевченківський	16,0	15,4	11,3	14,3	15,7
Лисянський	15,4	18,7	15,1	16,4	19,3
Маньківський	14,7	19,8	12,2	15,2	15,5
Монастирищенський	11,3	18,4	13,0	16,7	16,0
Смілянський	17,3	20,2	14,5	15,8	22,0
Тальнівський	15,6	19,8	14,5	16,8	20,0
Уманський	12,5	18,1	13,0	15,8	16,7
Христинівський	14,8	19,8	16,3	17,2	17,7
Черкаський	16,9	19,3	13,9	15,9	19,6
Чорнобаївський	19,0	19,1	13,0	15,2	20,9
Чигиринський	18,7	22,9	15,6	17,1	18,8
Шполянський	14,7	18,1	12,7	13,5	16,0
Загалом	15,8	18,7	13,9	15,5	18,1

Джерело: розраховано автором.

Таблиця 4

Розрахунок диференціальної земельної ренти в регіоні

Райони Черкаської обл.	Диференціальна земельна рента, грн/га				
	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	960,7	450,3	343,5	2359,3	3878,2
Драбівський	-52,7	740,0	34,7	3766,8	2646,1
Жашківський	270,8	573,0	-14,9	1593,7	2166,9
Звенигородський	604,2	1180,5	999,9	2366,8	4253,6
Золотоніський	180,3	1562,1	266,7	2884,6	2154,4
Кам'янський	1034,7	1081,3	562,2	3040,2	3654,6
Канівський	770,3	1838,3	-773,7	-267,1	-931,5
Катеринопільський	1125,4	2352,1	1277,7	3882,1	6436,2
Корсунь-Шевченківський	192,4	2197,3	1015,0	2996,9	4382,8
Лисянський	1002,5	1122,1	868,8	3274,8	2351,4
Маньківський	1204,5	852,5	947,7	2968,0	6091,9
Монастирищенський	1244,3	-272,6	-1051,7	1721,8	4803,7
Смілянський	-427,6	49,4	401,3	2632,3	2534,3
Тальнівський	417,2	875,1	64,4	1910,7	2283,0
Уманський	1800,0	995,9	1091,1	2582,3	3667,0
Христинівський	483,6	376,5	24,4	1257,3	5422,1
Черкаський	-107,9	-1485,8	-624,3	442,8	4736,9
Чорнобаївський	627,2	464,6	-297,6	2446,1	2354,0
Чигиринський	-805,9	317,0	792,8	2087,5	3482,6
Шполянський	1142,6	1556,7	1079,8	4781,2	6049,1
Загалом	534,6	962,1	462,6	2670,2	3830,3

Джерело: розраховано автором.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення регіону
за період 2011–2015 рр., грн/га

Райони Черкаської обл.	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
Городищенський	6238,4	2421,2	2320,8	14 385,8	24 238,9
Драбівський	-270,4	3699,9	209,1	22 968,3	12 250,4
Жашківський	1934,0	2969,0	-96,9	9374,9	12 382,4
Звенигородський	3617,8	5962,0	7517,7	13 447,5	23 117,5
Золотоніський	939,1	9082,2	1766,0	19 757,5	10 665,5
Кам'янський	6991,2	5691,0	4044,9	21 260,4	17 570,4
Канівський	3501,2	10 156,2	-4661,0	-1690,8	-4902,6
Катеринопільський	7214,1	11 760,3	8461,6	25 880,7	35 558,8
Корсунь-Шевченківський	1202,4	14 268,2	8982,7	20 957,4	27 916,2
Лисянський	6509,5	6000,6	5753,4	19 968,2	12 183,4
Маньківський	8194,2	4305,8	7768,4	19 526,3	39 302,3
Монастирищенський	11 011,2	-1481,8	-8090,1	10 310,3	30 023,4
Смілянський	-2471,7	244,7	2767,4	16 659,8	11 519,7
Тальнівський	2674,3	4419,6	444,3	11 373,2	11 415,2
Уманський	14 400,1	5502,3	8393,2	16 343,8	21 957,9
Христинівський	3267,6	1901,6	149,8	7310,0	30 633,3
Черкаський	-638,6	-7698,5	-4491,1	2784,7	24 167,9
Чорнобаївський	3300,9	2432,6	-2288,9	16 092,6	11 263,3
Чигиринський	-4309,4	1384,4	5082,0	12 207,8	18 524,5
Шполянський	7772,5	8600,3	8502,7	35 416,3	37806,7
Загалом	3383,7	5145,0	3328,1	17 227,0	21 161,8

Джерело: розраховано автором.

Зважаючи на те, що, як правило, сільське господарство — високо-рентабельна сфера діяльності, але водночас і з високою частотою ризику, головним чинником негативних показників земельної ренти є непередбачуваність природних умов, які значною мірою впливають на сільськогосподарське виробництво. Тому перспективна економічна оцінка сільськогосподарських угідь насамперед має передбачати: складну ставку капіталізації, обчислення якої є трудомістким процесом, що потребує відповідних наукових досліджень з урахуванням міжнародного досвіду; визначення диференціальної земельної ренти на основі регресійного аналізу, тобто за допомогою побудови лінії тренду для моделювання та прогнозування показників рентного доходу. Це дасть змогу врівноважити результати економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення

та уникнути від'ємних значень під час її розрахунку, що повніше відобразить реальний стан ринку земель сільськогосподарського призначення та їхню роль у сільськогосподарському виробництві.

ВИСНОВКИ

На основі результатів економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення регулювання земельних відносин може відбуватися за кількома напрямками:

- По-перше, це визначення сільськогосподарської цінності земельних ресурсів для забезпечення продовольчої безпеки країни шляхом порівняння рівня капіталізованого рентного доходу та ринкової вартості земельної ділянки.
- По-друге, — охорона особливо цінних і продуктивних земель сільськогосподарського

призначення, оскільки ґрунти України є одними з найбільш родючих у світі, про що свідчить порівняльний аналіз земельного законодавства країн, у яких урожайність сільськогосподарських культур є вищою, а природні властивості ґрунтів кращими або на рівні з українськими.

• По-третє, — перехід до відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення, за умов якого економічна оцінка може бути передумовою визначення початкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки включає у свій розрахунок ринкові умови попиту і пропозиції на продукцію сільськогосподарського виробництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Буряк Р.І. Сучасна методика капіталізації рентного доходу в сільському господарстві

України / Р.І. Буряк, Б.О. Аврамчук // Агро-світ. 2017. — № 15–16. — С. 11–16.

2. Добряк Д.С. Методичні засади економічної оцінки сільськогосподарських угідь / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2009. — № 3. — С. 3–7.

3. Мартин А.Г. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах / А.Г. Мартин, А.І. Пантелеймонов, Ю.М. Вагін // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 3. — С. 15–22.

4. Мельничук В.О. Економічні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / В.О. Мельничук // К., 2009. — 260 с.

5. Экономическая оценка земель Украинской ССР. — К.: Госагропром УССР «Укрземпроект», 1988. — 33 с.

УДК 332.2 : 631.15

НАУКОВО-МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ОПТИМІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ДЕГРАДОВАНИХ ТА МАЛОПРОДУКТИВНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ НА ЗАСАДАХ ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ РЕГІОНУ

О.В. Стадницька

аспірант кафедри землеустрою

Львівський національний аграрний університет

Обґрунтовано методичний підхід до вибору оптимального напрямку використання деградованих та малопродуктивних сільськогосподарських земель у контексті збалансованого землекористування з урахуванням регіональних екологічних та соціально-економічних особливостей. Запропоновано три альтернативні напрями використання деградованих та малопродуктивних сільськогосподарських земель: виробничий, природоохоронний та рекреаційний. Пріоритетність альтернатив оцінено за екологічним, економічним, соціальним та інституційним критеріями.

Ключові слова: деградовані та малопродуктивні землі, сільськогосподарські землі, збалансоване землекористування, багатокритеріальна оптимізація, метод аналізу ієрархій.

В Україні проблема поширення процесів деградації земель надзвичайно гостра. Деградовані та малопродуктивні землі становлять понад 19% (6,5 млн га) площі орних земель. За підрахунками фахівців Національної аграрної академії наук України, прямий збиток від ерозії щороку становить майже 5 млрд дол. США, а побічний збиток унаслідок втрати врожаю на еродованих ґрунтах — 1 млрд дол. [4]. Припинити поширення процесів деградації земель можна за умови переходу на екологічно зрівноважене, орієнтоване на принципи

збалансованого розвитку землекористування. Суть його полягає в обов'язковій узгодженості економічного, екологічного та суспільного розвитку, внаслідок чого не доведеться ризикувати можливістю майбутніх поколінь задовольнити свої власні потреби [11].

Значення охорони й менеджменту природних ресурсів, зокрема земельних, для екологічного та соціального розвитку людства різнобічно проаналізовано в матеріалах Світового саміту зі сталого розвитку, що відбувся в Йоганнесбурзі. Планом запровадження за-