

Б'ЄКТИВНА НЕОБХІДНІСТЬ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: теоретичні та методичні аспекти*

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО,

Національний науковий центр
«Інститут аграрної економіки»

За період після 1988 року відбулися значні зміни в аграрному секторі економіки: підвищення цін на промислову продукцію, яка споживається сільським господарством (техніка, паливо, добрива, будівельні матеріали тощо), що призвело до значного підвищення собівартості сільськогосподарської продукції; змінилися умови і ціни реалізації сільськогосподарської продукції; скоротилося внесення добрив, а відповідно, погіршилася родючість ґрунтів, що вплинуло на урожайність сільськогосподарських культур; урізноманітнилися форми господарювання на землі.

Нині в Україні докорінно змінюються форми виробничих та земельних відносин у бік формування реального господаря землі, зацікавленого у своїй праці. Отже, й оцінка землі набуває дещо іншої спрямованості. На даному етапі суспільного розвитку вона потрібна для регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу з метою одержання банківського кредиту, при міні, даруванні, оренді, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів

виробництва, визначенні розміру внеску при створенні акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, для оподаткування землекористувачів з метою створення рівних умов виробництва на землях різної якості та місцезнаходження, для охорони земель від нерационального використання, від необґрунтованого переведення їх з одних видів угідь в інші, для визначення компенсації за вилучення земель для несільськогосподарських потреб, для створення умов функціонування земельного ринку, встановлення ринкової вартості земельних ділянок при укладанні цивільно-правових угод, для економічного стимулювання за раціональне використання земель та їх охорону тощо.

Виходячи із різноманітності завдань сучасної оцінки земель, необхідно визначитися з її головним показником, тобто критерієм.

Відповідно до земельного законодавства України основою для нормативної грошової оцінки земель є дані економічної їх оцінки. Спільним критерієм цих оцінок є диференціальний (рентний) дохід.

Тому згідно з теорією і враховуючи велику практику проведення оцінки сільськогосподарських угідь, науковцями ННЦ «Інститут економіки» (д.е.н., професора Федорова М.М., академіка УААН, д.е.н. Месель-Веселяка В.Я.) досліджено, що найбільш аргументованим для економічної і нормативної грошової оцінки земель є методич-

* Закінчення. Початок у №8-2015.

ний підхід, який передбачає використання єдиного оціночного критерію — нормативного диференціального (рентного) доходу. Цей показник є різницевою величиною між вартістю урожаю (нормативною продуктивністю) конкретної агропромислової групи ґрунтів і витратами на вирощування зернових культур (без кукурудзи). Межею відліку нормативного диференціального (рентного) доходу є рівень рентабельності виробництва зернових культур, що забезпечує розширене його відтворення.

Ринкові відносини у товарному виробництві змінили погляд на методичний підхід щодо фактичних показників урожайності і витрат (складових диференціального рентного доходу). Проведений аналіз урожайності зернових культур (без кукурудзи) за багаторічний період свідчить про те, що на фактичній урожайності відбивається різний рівень внесення добрив, система обробітку ґрунту, догляду за рослинами. Отже, різницю в урожайності (продуктивності) на різних ґрунтах не можна відносити лише за рахунок відмінностей в якості ґрунтів.

Більш об'єктивним показником, який може слугувати в якості нормативного при оцінці земель, це нормативна (природна) врожайність зернових культур (без кукурудзи), одержана в умовах польових дослідів без внесення добрив.

Для визначення природної врожайності використовуються багаторічні дані польових дослідів, які розміщені на основних типах ґрунтів і охоплюють майже всю територію України. Вони проводяться Агрохімслужбою і Географічною мережею польових дослідів, сільськогосподарськими дослідними станціями і науково-дослідними інститутами НААН. Дані про врожайність узагальнюються за культурами і їх групами в розрізі агропромислових груп ґрунтів з урахуванням опідоленості, оглеєності, еродованості та засолення. Нормативна врожайність за рахунок при-

родної родючості ґрунту визначається на контрольних варіантах, де добрива не застосовувалися.

Це стосується і фактичних виробничих витрат як одного із важливих чинників формування земельної ренти. В розрахунок диференціального рентного доходу для визначення нормативної грошової оцінки земель їх покладати не можна. В умовах перехідної економіки (від планово-розподільної до ринкової) відбулися суттєві зміни в цінній політиці на товари промислового походження, що споживаються сільським господарством. В результаті цих змін значною мірою зросли витрати на виробництво сільськогосподарських культур. Причому, темпи зростання виробничих витрат не відповідають рівню урожайності. Іншими словами, тіснота кореляційного зв'язку між витратами і врожайністю різко знизилась. Експериментальні розрахунки з грошової оцінки земель дають підстави стверджувати, що використання фактичних виробничих витрат у розрахунках не забезпечує об'єктивності оцінки агропромислових груп ґрунтів. Найоптимальнішим варіантом визначення необхідної вартості виробничих активів є обчислення технологічної (нормативної) собівартості продукції залежно від урожайності зернових культур (без кукурудзи). Однак, слід обов'язково враховувати особливості природно-економічних умов шляхом складання технологічних карт для конкретного регіону (зони).

Таким чином,

вихідними даними для побудови алгоритму розрахунку нормативного диференціального (рентного) доходу (основного критерію грошової оцінки земель) на вирощуванні зернових культур (без кукурудзи) є: врожайність зернових культур, прийнята для розрахунків у якості нормативної, нормативні (технологічні) витрати на вирощування зернових культур

(без внесення добрив) і середня реалізаційна або біржова ціна зернових культур (без кукурудзи), яка приймається єдиною для відліку диференціального (рентного) доходу на всіх агрогрупах ґрунтів.

Такий методичний підхід забезпечує здійснення нормативної грошової оцінки кожної агропромислової групи ґрунтів, на підставі якої складаються оціночні шкали, а на їх основі здійснюється оцінка окремої земельної ділянки або всього земельного масиву господарюючого суб'єкта.

Для розробки шкал грошової оцінки необхідно сформувати базу нормативної (природної) врожайності зернових культур (без кукурудзи) по кожному природно-сільськогосподарському району в межах адміністративної області. З цією метою:

- на основі дослідних даних на агропромислових групах ґрунтів природно-сільськогосподарського району встановлюється нормативна врожайність зернових культур (за природною родючістю ґрунту на контрольних варіантах без внесення добрив) з урахуванням гранулометричного складу ґрунту;
- здійснюється аналіз показників урожайності зернових культур (без кукурудзи) із залученням фізико-хімічних та агрохімічних показників ґрунтів (вміст гумусу в орному шарі ґрунту — %, обмінна кислотність — рН, вміст в орному шарі рухомого фосфору й обмінного калію);
- визначаються коефіцієнти поправок нормативів урожайності на основі матеріалів останньої паспортизації полів і відповідних фізико-хімічних та агрохімічних критеріїв;
- обчислюється показник нормативної врожайності зернових культур (без кукурудзи) з поправками на сучасний рівень родючості певної агрогрупи ґрунтів.

■ перевіряється відповідність рівня врожайності сільськогосподарської культури показникам бонітету ґрунтів через тісноту зв'язку, що вимірюється коефіцієнтом кореляції.

За результатами досліджень по 6-му природно-сільськогосподарському району Волинської області (поліської зони) встановлено, що тіснота кореляційного зв'язку між балами бонітету окремих агрогруп ґрунтів і нормативною природною врожайністю зернових культур (без кукурудзи), коливається в межах від 0,87 до 0,72 (тісний зв'язок), від 0,69 до 0,57 (середній зв'язок) і від 0,36 до 0,11 (слабкий кореляційний зв'язок). Показники слабого кореляційного зв'язку вказують на необхідність з'ясування причин незначної залежності, оскільки кореляційний аналіз їх не розкриває, а лише констатує наявність такого зв'язку.

На основі класифікації сільськогосподарських земель за придатністю їх для вирощування зернових культур (розробленої вченими Добряком Д.С., Канашем О.П., Розумним І.А.) визначено, що переважаючими в ґрунтовому покриві досліджуваного району Волинської області (зі слабким кореляційним зв'язком між урожайністю і балами бонітету) є агрогрупи ґрунтів, віднесені за шкалою придатності до IV класу (землі низької придатності) і III класу (обмежено придатні землі). І лише незначна частина ґрунтів цього оціночного району віднесена до II і I класу, тобто до земель середньої придатності та придатних земель. Тому для підтвердження рівня врожайності на певній агрогрупі ґрунтів потрібно додатково залучити із суміжних районів ґрунтові аналоги з тим, щоб можна було забезпечити статистичну достовірність розрахунків. Слід зауважити, що врожайність зернових культур на малопоширених ґрунтах, які займають незначну питому вагу у ґрунтовому покриві, а також

на малопродуктивних ґрунтах потребує додаткової інформації щодо її рівня.

Для удосконалення методичних підходів визначення показників нормативної грошової оцінки земель потрібен досконаліший підхід не лише до врожайності зернових культур, а й виробничих витрат на їх вирощування як визначальних критеріїв при обчисленні нормативного рентного доходу. При сучасній статистичній звітності не можна забезпечити достовірну інформацію про виробничі витрати, яку вимагає технологія проведення нормативної оцінки земель.

З переходом економіки держави на ринкові умови господарювання, де собівартість виробництва продукції формується під дією ринкових відносин, найоптимальнішим, на погляд вчених (Месель-Веселяка В.Я., Федорова М.М.), є обчислення нормативних виробничих витрат (за технологічними картами) залежно від урожайності зернових культур (без кукурудзи). Вони формуються на основі постійних, змінних а також загальновиробничих і загальногосподарських витрат.

Постійні витрати у розрахунку на 1 га вирощування зернових культур є однаковими незалежно від якості землі і природної врожайності та визначаються відповідно до виконання агротехнічних операцій (з відхиленнями по природно-економічних зонах країни). При цьому враховується норма виробітку та витрат пального на відповідний технологічний агрегат, витрати праці і її оплата, вартість витрачених матеріальних ресурсів (насіння, отрутохімікати), амортизація техніки і обладнання, витрати на поточний і капітальний ремонт.

Змінні витрати визначаються при збиранні врожаю відповідно до техніки, яка використовується. Норма виробітку залежить від урожайності зернових. Оскільки в розрахунках використовуються

дані про врожайність з дослідних ділянок на агрогрупах ґрунтів без внесення добрив (на контролі), з технологічних операцій необхідно виключати витрати на внесення добрив.

Такий методичний підхід включає потребу у збиранні фактичних даних про врожайність і витрати на виробництво продукції, що значною мірою економить кошти на проведення оцінки земель; підвищується значимість показника нормативної грошової оцінки земель, оскільки за таким підходом є можливість одержати не лише сучасні показники оцінки, а й оціночні показники на перспективу, з урахуванням використання у сільськогосподарському виробництві новітніх технологій та запровадження інновацій; спрощується техніка коригування показників, яка дозволяє вносити корективи одночасно з внесенням змін до технологічних карт з вирощування зернових культур; посилюється надійність показників оцінки земель за диференціальним доходом, що підтверджується з одного боку — багаторічними дослідними даними врожайності зернових культур на різних за якістю ґрунтах, а з другого — обґрунтованими нормативами виробничих витрат, необхідних на вирощування певного рівня врожайності, закладеного до технологічної карти.

Визначення показників нормативної грошової оцінки за новим методичним підходом дасть можливість об'єктивно оцінити земельні ділянки різних суб'єктів господарювання в аграрній сфері, здійснити справедливий перерозподіл земельної ренти на користь сільського господарства через запровадження земельного податку і орендної плати за землю залежно від її нормативної грошової оцінки. За таких умов будуть забезпечені сталі надходження коштів від плати за землю до Державного і місцевих бюджетів.