

Ю. Г. Гуцуляк,  
к. е. н., завідувач Косівським відділом проблем гірського землекористування,  
Івано-Франківський інститут АПВ УААН

## ВПЛИВ КОНТУРНОСТІ ТА ВІДДАЛІ МІСЦЕПОЛОЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА РЕЗУЛЬТАТИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ КАРПАТСЬКОГО РЕГІОНУ

*У статті висвітлено питання впливу контурності земельних ділянок та віддалі місцеположення земельних ділянок від населених пунктів, пунктів збуту продукції на вартість земельної ділянки за економічною оцінкою земель. Розглянуто практичне застосування економічної оцінки земель без урахування та з урахуванням поправочних коефіцієнтів за контурність при плануванні урожайності сільськогосподарських культур.*

### ВСТУП

Початковими даними для економічної оцінки земель є кількість продукції з гектара оцінюваних земель і витрати на її виробництво. На їх основі обчислюються економічні показники, що характеризують ефективність виробництва: валовий, чистий і диференціальний доходи, собівартість одиниці продукції, окупність витрат, рівень рентабельності та ін.

Показниками економічної оцінки земель є: продуктивність угідь (урожайність сільськогосподарських культур або вартість валової продукції рослинництва в кадастрових цінах); окупність витрат (відношення продукції в натуральному чи вартісному виразі до виробничих витрат); диференціальний рентний дохід.

Визначення вартості землі та формування ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, власне, і базується на оцінці сільськогосподарських земель, яка в Україні проводиться за двома напрямками. Перший напрям оцінки земель здійснюється за якісними параметрами, які характеризують природні якості та властивості ґрунтів, і називається

бонітуванням ґрунтів. Другий напрям оцінки сільськогосподарських земель називають економічною оцінкою земель, і він характеризується параметрами, які розкривають суспільно-економічну цінність земель.

Матеріали економічної оцінки землі необхідні для науково обґрунтованого використання землі, диференційованого підходу до планування, спеціалізації, правильної оцінки результатів виробничої діяльності, оцінки земельної ділянки при комерційній діяльності, оподаткуванні.

Земля в сільськогосподарському виробництві виступає одним із найважливіших виробничих ресурсів, тому, як і будь-який інший засіб виробництва, повинна мати відповідну вартість і ціну. Визначення реальної вартості землі є одним із найголовніших питань на етапі становлення ринку сільськогосподарських земель, оскільки від цього залежить в цілому сама сутність ефективного функціонування земельного ринку. Встановлення вартості землі має важливе значення для оподаткування та приватизації земельних ділянок, укла-

дання майнових угод стосовно землі та права її оренди на вторинному ринку землі, встановлення сервітутів, пов'язане з обмеженням у використанні земельних ділянок, реорганізація сільськогосподарських підприємств, розробки та реалізації інвестиційних проектів, отримання кредитів під заставу землі, перетворення, ліквідація і приватизація несільськогосподарських підприємств, міжгалузевий перерозподіл земель і відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, організація господарської діяльності сільськогосподарських підприємств тощо.

З метою проведення порівняльного аналізу ефективності використання земель використовуються матеріали економічної оцінки земель. Для різного цільового призначення дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або в грошовому виразі. У процесі економічної оцінки визначають економічний ефект від використання різних за якістю земель з врахуванням різного рівня продуктивності праці. Залежно від цілей і завдань економічну оцінку земель поділяють на загальну і часткову [2, с. 62]. Загальна оцінка земель передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Часткова економічна оцінка земель передбачає визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах.

Виходячи з конкретних завдань і призначення, різні аспекти економічної оцінки землі мають різні показники. При визначенні економічної оцінки землі в Україні використовують такі показники: продуктивність — при загальній оцінці або урожайність — при частковій оцінці; окупність затрат та диференціальний дохід, використовуються як при загальній, так і при частковій економічній оцінці земель. У країнах із ринковою економікою існують загально визнані підходи до оцінки землі сільськогосподарського призначення. Всі вони, на відміну від України, базуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін та додаткової продуктивності землі.

В умовах функціонування ринку землі вартість земельних ділянок має базуватися на їх грошовій оцінці. Важливим фактором впливу на вартість землі в умовах ринку повинно

бути місцеположення земельної ділянки в залежності від її цільового використання. Наприклад, для земель сільськогосподарського призначення, необхідно враховувати технологічні умови земельної ділянки, що оцінюється, але перш за все, необхідно виділити ті фактори, які із врахуванням природно-економічних умов в найбільшій мірі впливають на її продуктивність. У Карпатському регіоні треба виділити наступні фактори, які необхідно враховувати при оцінці земель: контурність та віддалі між місцеположенням земельної ділянки до населених пунктів, пунктів збуту продукції.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою цієї статті є дослідження впливу контурності та віддалі місцеположення земельних ділянок від населених пунктів, пунктів збуту продукції, від чого залежать розходи всіх видів транспорту на переїзди при обробітку ґрунту та перевезення вантажу на результати економічної оцінки землі сільськогосподарського призначення в умовах Карпатського регіону.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Питання про врахування контурності земельних ділянок при оцінці земель сільськогосподарського призначення досліджувалося багатьма авторами. Результати дослідження показують, що із зменшенням контура земельної ділянки ціна її зменшується внаслідок збільшення затрат на виробництво сільськогосподарської продукції. При цьому необхідно відмітити, що такі висновки базуються на логічній залежності: із зменшенням площі контура земельної ділянки зменшується її довжина гону. Практично така залежність може бути не у всіх випадках. Наприклад, дві земельні ділянки, одна має площу 30 га, а друга — 15 га, не можна вважати різноякісними лише тому, що площа їх різна. Якщо довжина гону обидвох земельних ділянок складає по 1000 м, то ширина першої ділянки буде 300 м, а другої — 150 м, і при обробітку одного гектара в кожній з ділянок затрати на механізовані роботи будуть однаковими. Це свідчить про те, що основним фактором при врахуванні контурності земельних ділянок при оцінці земель повинна бути довжина гону земельної ділянки.

У довідковій літературі з нормування механізованих польових робіт в землеробстві на території України виділяють шість класів земельних ділянок, з довжиною гону до 200 м, 200—300 м, 300—400 м, 400—600 м, 600—1000 м і

**Таблиця 1. Визначення середньозважених балів оцінки земель із врахуванням поправочних коефіцієнтів за контурність по виробничих підрозділах та підприємству "Верховина"**

№ польових сівозмін	№ полів	Кількість ділянок (контурів)	Середній розмір ділянки (контура)	Площа полів, га (P)	Бал оцінки (Б <sub>1</sub> )	Балогектари (P*Б <sub>1</sub> )	Бал оцінки із врахуванням поправочного коефіцієнта за конурність (Б <sub>2</sub> )	Балогектари (P*Б <sub>2</sub> )
Виробничий підрозділ №1								
1	1	2	39,4	78.8	93	7333	92	7281
	2	3	26,0	78.1	100	7810	99	7720
	3	3	26,5	79.5	100	7950	96	7644
	4	9	8,7	78.0	96	7498	93	7242
	5	10	7,5	75.3	75	5647	71	5320
	<b>27</b>	<b>14,4</b>	<b>389.7</b>	<b>93</b>	<b>36238</b>	<b>90</b>	<b>35207</b>	
2	1	6	13,8	83.1	60	5012	58	4866
	2	5	16,1	80.3	84	6715	80	6451
	3	10	7,9	79.3	68	5360	62	4903
	4	2	42,7	85.5	86	7336	83	7066
	5	4	19,4	77.5	56	4334	55	4261
	<b>27</b>	<b>15,0</b>	<b>405.7</b>	<b>71</b>	<b>28757</b>	<b>68</b>	<b>27547</b>	
Виробничий підрозділ №2								
3	1	3	23,9	71.8	83	5991	82	5870
	2	6	12,3	73.7	71	5206	67	4936
	3	12	6,2	73.9	66	4862	58	4264
	4	11	6,5	71.8	61	4356	55	3942
	5	18	4,0	72.9	85	6173	75	5489
	6	17	4,2	71.6	78	5577	71	5060
	<b>67</b>	<b>6,5</b>	<b>435.7</b>	<b>74</b>	<b>32165</b>	<b>68</b>	<b>29564</b>	
Виробничий підрозділ №3								
4	1	23	4,5	104.2	68	7084	62	6510
	2	42	2,4	100.8	63	6307	53	5317
	3	21	4,7	99.3	52	5176	47	4720
	4	12	8,6	102.7	60	6153	55	5637
	5	10	9,9	99.0	55	5437	51	5085
	6	7	14,0	98.2	48	4728	43	4250
	<b>115</b>	<b>5,2</b>	<b>604.2</b>	<b>59</b>	<b>34885</b>	<b>52</b>	<b>31519</b>	
5	1	1	38,8	38.8	84	3259	84	3259
	2	1	38,8	38.8	84	3259	84	3259
	3	1	38,7	38.7	84	3251	84	3251
	4	2	19,5	39.0	84	3276	81	3168
	5	2	20,8	41.7	84	3502	79	3293
	<b>7</b>	<b>28,1</b>	<b>197.0</b>	<b>84</b>	<b>16548</b>	<b>82</b>	<b>16230</b>	
По сівозмiнах								
	1	27	14,4	389.7	93	36238	90	35207
	2	27	15,0	405.7	71	28757	68	27547
	3	67	6,5	435.7	74	32165	68	29564
	4	115	5,2	604.2	58	34885	52	31519
	5	7	28,1	197.0	84	16548	82	16230
Всього по підприємству								
		<b>243</b>	<b>8,4</b>	<b>2032</b>	<b>73</b>	<b>148593</b>	<b>69</b>	<b>140067</b>
В т.ч. по виробничих підрозділах								
	1	54	14,7	795.4	82	64995	79	62754
	2	67	6,5	435.7	74	32165	68	29564
	3	122	6,6	801.2	64	51433	60	47749

більше 1000 м. З метою визначення загальних затрат праці на механізовані роботи на всій площі земельної ділянки, яка оцінюється, необхідно знати довжину гону даної земельної ділянки та коефіцієнт, який відображає відношення затрат праці на даній земельній ділянці до затрат праці на ділянці з довжиною гону 1000 і більше метрів. Цей коефіцієнт є поправочним в результаті оцінки земельних ділянок з врахуванням контурності земельних угідь.

Отримані коефіцієнти необхідно врахову-

вати при оцінці земельної ділянки. Так, наприклад, земельна ділянка площею 6,5 га, грошова оцінка одного гектара ріллі за економічною оцінкою земель із виробництва зернових культур — 5650 грн, а середня довжина гону 450 м виконаємо розрахунок вартості земельної ділянки за формулою (1):

$$V_{\text{зак}} = V_{\text{за}} * K_k * P \quad (1),$$

де  $V_{\text{зак}}$  — вартість земельної ділянки із врахуванням коректування;

$V_{\text{за}}$  — вартість земельної ділянки 1 га за економічною оцінкою земель;

$K_k$  — коефіцієнт коректування;

$P$  — загальна площа земельної ділянки.

Виконавши арифметичні дії, ми отримаємо вартість земельної ділянки яка на 6% нижча від її вартості за економічною оцінкою земель. Наведені розрахунки досить об'єктивно відображають вартісну різницю однакових у вартості за економічною оцінкою земель. Про об'єктивність наведених розрахунків свідчить те, що діапазон показників поправочних коефіцієнтів знаходиться в межах від 0,78 до 1,00, що складає 22%, на нашу думку, неврахованих факторів.

Враховуючи поправочні коефіцієнти за контурність земельних діля-

нок, на прикладі сільськогосподарського підприємства "Верховина", яке згідно природно-сільськогосподарського районування території, знаходиться в передгірно-лісовій провінції Карпат, зробимо порівняльний аналіз в плануванні урожайності сільськогосподарських культур, що сприяє матеріальній зацікавленості працівників у підвищенні продуктивності праці шляхом більш ефективного використання ріллі.

При плануванні урожайності сільськогос-

подарських культур підприємства "Верховина", яке працює на госпрозрахунку, необхідно правильно визначити госпрозрахункову програму в рослинництві, суть якої полягає в тому, що виходячи з державних закупівельних цін на сільськогосподарську продукцію, необхідно визначити кожному виробничому підрозділу з урахуванням природно-економічних умов об'єм виробництва валової продукції в натуральному і грошовому виразі, ліміти витрат і плановий фонд матеріального заохочення. Найбільшу складність представляє обгрунтоване визначення урожайності сільськогосподарських культур у розрізі полів сівозміни, сівозмін та виробничих підрозділів.

На нашу думку, найбільш обгрунтованим показником урожайності сільськогосподарських культур для внутрігосподарської організації виробництва повинна бути диференційна урожайність сільськогосподарських культур, яка ґрунтується на показниках економічної оцінки земель.

Порядок розрахунків диференційних показників урожайності сільськогосподарських культур наведений у табл. 2. На основі загальної економічної оцінки земель по валовому продукту проводимо оцінку земель в розрізі полів сівозміни, сівозмін, виробничих підрозділів та по підприємству "Верховина". Для зручності подальших розрахунків показники шкали оцінки земель в умовних гектарах переводимо в бали. Найбільш високий показник прийнятий за 100 балів. Після чого, робимо розрахунок середньозважених балів оцінки земель без урахування та із урахуванням поправочних коефіцієнтів за кон-

**Таблиця 2. Розрахунок диференційних показників урожайності сільськогосподарських культур в підприємстві "Верховина" на основі оцінки земель без урахуванням та з урахуванням поправочних коефіцієнтів за контурність**

№ п.п.	Назва культур	Посівна площа по підприємству		Урожайність культур на перспективу, ц/га	Ціна ба-лу*, ц/га	Розрахункова урожайність по виробничих підрозділах*, ц/га		
		га	%			№1	№2	№3
1.	Зернові, всього	1029	50,5	30,0	0,411	33,7	30,4	26,3
					0,435	34,4	29,6	26,1
	в тому числі:	473	23,3	30,2	0,414	33,9	30,6	26,5
	а) озими, всього				0,438	34,6	29,8	26,3
	з них: пшениця	374	18,4	30,0	0,411	33,7	30,4	26,3
					0,435	34,4	29,6	26,1
	жито	20	1,0	28,0	0,384	31,5	28,4	24,6
					0,406	32,1	27,6	24,4
	ячмінь	79	3,9	32,0	0,438	35,9	32,4	28,0
					0,464	36,6	31,5	27,8
	б) ярі, всього	556	27,2	29,7	0,407	33,4	30,1	26,0
					0,430	34,0	29,2	25,8
	з них: ячмінь	365	17,9	25,0	0,342	28,0	25,3	21,9
					0,362	28,6	24,6	21,7
овес	60	2,9	30,0	0,411	33,7	30,4	26,3	
				0,435	34,4	29,6	26,1	
кукурудза	100	4,9	50,0	0,685	56,2	50,7	43,8	
				0,725	57,3	49,3	43,5	
гречка	10	0,5	20,0	0,274	22,5	20,3	17,5	
				0,290	22,9	19,7	17,4	
вика	10	0,5	20,0	0,274	22,5	20,3	17,5	
				0,290	22,9	19,7	17,4	
2.	Технічні, всього	375	18,4	-	-	-	-	-
	в тому числі:	160	7,9	380,0	5,205	426,8	385,2	333,1
	цукровий буряк				5,507	435,0	374,5	330,4
	тютюн	60	2,9	22,0	0,301	24,7	22,3	19,3
					0,319	25,2	21,7	19,1
	льон	150	7,4	8,0	0,110	9,0	8,1	7,0
				0,116	9,2	7,9	7,0	
ріпак	5	0,2	15,0	0,205	16,8	15,2	13,1	
				0,217	17,1	14,8	13,0	
3.	Кормові, всього	628	31,1	-	-	-	-	-
	в тому числі:	75	3,7	400,0	5,479	449,3	405,4	350,7
	коренеплоди				5,797	458,0	394,2	347,8
	кукурудза на силос	151	7,5	300,0	4,110	337,0	304,1	263,0
					4,348	343,5	295,7	260,9
	багаторічні трави	356	17,5	280,0	3,836	316,6	283,9	245,5
					4,058	320,6	275,9	243,5
Баштанні	46	2,4	525,0	7,192	589,7	532,2	460,3	
				7,609	601,1	517,4	456,5	
<b>Всього</b>		<b>2032</b>	<b>100</b>	-	-	-	-	-

\* У чисельнику без урахування, а в знаменнику з урахуванням поправочних коефіцієнтів за контурність.

турність по полях сівозміни, та сівозмінах, що дало нам можливість визначити середньозважені бали оцінки земель по виробничих підрозділах та підприємству "Верховина" (табл. 1).

Таким чином, із даних табл. 1 видно, що найбільше відхилення між результатами оцінки земель проведеної без урахування та з урахуванням поправочних коефіцієнтів за контурність, між полями сівозмін і, відповідно, сівозмінами, у виробничому підрозділі № 3, сівозміна № 4. У даній сівозміні фактично і найбільша кількість ділянок (контурність) — 115 на площі 604,2 га, площа поля в середньому скла-

дає 5,2 га, а сівозміна №5 де є найменша кількість ділянок (контурність) — 7 на площі 197,0 га, площа поля в середньому складає 28,1 га, в кінцевому результаті мало вплинуло на різницю в оцінці земель.

З метою визначення обґрунтованої урожайності сільськогосподарських культур у розрізі виробничих підрозділів ми визначили ціну бала для кожної культури за формулою (2).

$$Ц_6 = \frac{У_x}{Б_x} \quad (2),$$

де  $Ц_6$  — ціна бала;

$У_x$  — планова урожайність сільськогосподарських культур по підприємству, ц/га;

$Б_x$  — середньозважений бал оцінки земель по підприємству.

Після визначення ціни бала, визначаємо диференційну урожайність сільськогосподарських культур у виробничих підрозділах підприємства "Верховина", перемноживши ціну бала по господарству на середньозважений бал виробничого підрозділу, отримуємо диференційну урожайність сільськогосподарських культур кожної культури по виробничих підрозділах без урахування та із урахуванням поправочних коефіцієнтів за контурність (табл. 2).

Провівши розрахунок диференційних показників урожайності сільськогосподарських культур по полях сівозміни, сівозмінах і виробничих підрозділах, ми вводимо поправочні коефіцієнти за контурність. Із даних табл. 2, видно зміни в диференційних показниках урожайності сільськогосподарських культур.

Таким чином, проведення розрахунків диференційних показників урожайності сільськогосподарських культур забезпечує принцип матеріальної зацікавленості працівників у підвищенні продуктивності праці шляхом більш правильного розподілу оплати праці та використання земельних ресурсів. Разом з тим, дані оцінки земель дають можливість коректувати структуру посівних площ по виробничих підрозділах, виходячи з правила — цінніші землі використовувати під посіви цінніших культур, що без додаткових витрат забезпечить більшу економічну ефективність.

Згідно нормативів затрат праці на виробництво сільськогосподарської продукції [1, с. 173] нами проведений розрахунок оптимальної віддалі між місцеположенням земельної ділянки (пункту знаходження грузу) і населеним пунктом, пунктами збуту продукції (пункт перевезення грузу). Із даних розрахунків видно, що оптимальна віддаль, це

віддаль до 3 км, а із збільшенням її збільшуються накладні витрати, дохід знижується, а відповідно і знижується вартість земельної ділянки.

Як приклад, в 1978 році, у Верховинському районі, Івано-Франківської області, який за природно-сільськогосподарським районуванням території України, відноситься до Гірської області Карпат, Карпатська гірсько-лісова природно-сільськогосподарська провінція де 72,5% від сільськогосподарських угідь займають сінокоси і пасовища, було побудовано комплекс для утримання овець на 10 тис. голів вартістю 1 млн 700 тис. крб. Проектом було передбачено стійлове утримання поголів'я. Однак, через неврахування місцеположення земельних ділянок до новозбудованого комплексу, при проведенні розрахунків витрат на заготівлю кормів (транспортні витрати), в кінцевому результаті виявилися абсолютно нерентабельними, оскільки вартість заготівлі кормів перевищувала вартість виробленої продукції, а це вовна, шкіра і м'ясо, на 30—40%. Це при тому, що у 1980 році комплекс було заповнено тільки на 70%. Виходу із ситуації яка склалася не було знайдено, кількість поголів'я почали різко скорочувати. У 1983 році в комплексі утримувалося всього 500 голів, а комплекс поступово розібрали.

## ВИСНОВКИ

Наведені розрахунки досить об'єктивно відображають вартісну різницю однакових у вартості за економічною оцінкою земель, а це свідчить про те, що поправочні коефіцієнти за контурність земельних ділянок та віддалі місцеположення земельної ділянки від населених пунктів, пунктів збуту продукції необхідно враховувати при оцінці земельної ділянки та при плануванні урожайності сільськогосподарських культур. Диференційний підхід до планування урожайності сільськогосподарських культур буде сприяти матеріальній зацікавленості працівників в підвищенні продуктивності праці шляхом більш ефективного використання ріллі.

## Література:

1. Нормативи затрат праці на виробництво сільськогосподарської продукції. — К.: Держсільгоспвидав УРСР, 1983, — 175 с.

2. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; ред. Ступень М.Г. — Львів: Новий Світ-2000, 2003. — 336 с.

Стаття надійшла до редакції 04.08.2009 р.