

УДК 332.64:332.3:631/635

## **УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

**О.Є.Новіков**, здобувач

*Миколаївський державний аграрний університет*

*У статті пропонується удосконалена методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.*

*В статье предлагается усовершенствованная методика денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения.*

Проблема удосконалення існуючої методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення набула неабиякої актуальності з переходом сільськогосподарських підприємств на сплату

фіксованого сільськогосподарського податку, в основу якого закладено нормативну грошову оцінку. Беручи до уваги, що фіксований сільськогосподарський податок сплачується в рахунок дванадцяти податків та зборів і становить для степової зони України від 0,3 до 0,5 % грошової оцінки одиниці площі певних сільськогосподарських угідь [2], невідповідність нормативної грошової оцінки фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації в системі податкового навантаження на сільськогосподарські підприємства.

Проблема оцінки землі досліджувалася в різних аспектах в наукових працях таких вчених: Карнаухової Є.С., Магазінщикова Т.П., Маракуліна П.П., Новаковського Л.Я., Положія В.М., Струмліна С.Г., Третяка А.М., Харченка Б.З. Однак, переважна більшість досліджень з цих питань розглядає альтернативні методики оцінки, що, наш погляд, не повністю відображає специфіку грошової оцінки сільськогосподарських угідь на сучасному етапі становлення ринкових відносин.

Мета досліджень полягає в удосконаленні існуючої методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Розглянувши сучасну методику грошової оцінки землі, ми відмітили її недоліки, серед яких — використання рентного доходу. Останній являє собою суму диференційної ренти I та диференційної ренти II. Але якість землі характеризується розміром саме диференційної ренти I і ніяким чином не пов'язана із вмістом землекористувача господарювати.

Так, за існуючою методикою для визначення рентного доходу використовується фактична урожайність. Відомо, що урожайність є виміром родючості, тобто якості землі. Але ж на неї впливає не тільки якість земельної ділянки, а й інші фактори, які пов'язані з господарською діяльністю підприємця. Так, якщо невчасно посіяти або зібрати урожай (що останнім часом простежується майже у всіх господарствах внаслідок нестачі техніки та пального), урожайність може бути нижчою від запланованої, не говорячи вже про потенційну урожайність певного сорту.

На термін проведення агрозаходів впливає, в свою чергу, рівень капіталозабезпеченості, капіталоозброєності господарства. При цьому основні засоби виробництва повинні відповідати досягненням НТП, а сьогодні в господарствах Миколаївської області

використовуються основні засоби застарілі не тільки морально, а нерідко й ті, які відслужили свій фізичний термін експлуатації.

Всі ці чинники та багато інших схожого характеру впливають на урожайність, але вони характеризують, як встановлено, не якість землі, а якість праці землероба. Так, Докучаєв В. вважав, що оцінювати землю за фактичною урожайністю було б несправедливо, так як земля, в яку вкладено знання та працю має вищу урожайність, ніж земля, про поліпшення якої господар піклувався мало [7].

Під “нормальною” урожайністю він розумів таку величину урожаю, яку б приносили орні землі певної місцевості або певного ґрунтового різновиду, за умови застосування на них однакових середніх умов обробітку [1].

Таким чином, в основу оцінки землі повинна лягти саме нормативна урожайність, бо сама земля створена природою і оцінювати ми повинні той рівень родючості (а звідси — урожайності та доходності), який здатна забезпечити сама земля, без втручання людини.

Ми пропонуємо використовувати нормативну урожайність найбільш рентабельної культури — озимої пшениці, оскільки вона вирощується практично на всіх ґрунтах, та в структурі посівних площ займає найбільшу питому вагу. Так, протягом 1999-2004 рр. в структурі посівних площ основних сільськогосподарських культур Миколаївської області питома вага озимої пшениці складала в середньому 37,0% [3].

Розрахувати нормативний рівень урожайності можна за допомогою формули (1) [3]:

$$Y_n = B_{cp} \cdot \underline{C} \cdot \underline{C}_{1cp}, \quad (1)$$

де  $Y_n$  — нормативний рівень урожайності озимої пшениці, ц/га;

$B_{cp}$  — середньозважений бонітет поля, господарства, адміністративного району, природно-сільськогосподарського району, області, бал;

$\underline{C}$  — ціна 1 балу ґрунту в урожаї озимої пшениці, ц/бал;

$\underline{C}_{1cp}$  — середньозважений поправочний коефіцієнт до бонітетів ґрунтів по озимій пшениці після чистого пару.

Розрахована, за допомогою формули (1), нормативна урожайність

озимої пшениці для Миколаївської області становить 24,17 ц/га.

Наступним етапом розрахунку грошової оцінки є визначення витрат на виробництво продукції. Ці витрати також мають бути нормативними, тобто вони повинні встановлюватися в науково-дослідних установах і відображати той рівень, який необхідний для отримання нормативної (природної) урожайності.

Для розрахунку витрат нами використано технологічну карту та витрати на вирощування озимої пшениці, рекомендовані для степової та лісостепової ґрунтово-кліматичних зон [4]. При цьому не були враховані витрати праці, палива, енергомашин та сільсько-господарських машин, пов'язані із підготовкою та внесенням органічних та мінеральних добрив, засобів захисту рослин. Не враховано і їх вартість. Тобто, визначалися витрати на отримання нормативної (природної) урожайності, яку здатна забезпечити земля за допомогою своїх природних властивостей.

Слід зазначити, що при виконанні розрахунків рівня витрат на вирощування озимої пшениці було взято до уваги, що частина витрат відноситься на побічну продукцію. Так, питома вага витрат на основну продукцію у виробничій собівартості для озимих зернових культур складає 92% [4].

Крім цього, ми використали суму повних витрат, а не виробничих, оскільки, для того, щоб отримати прибуток та диференціальну ренту, продукцію треба продати. Так, витрати по реалізації продукції складають 10% від виробничих витрат [6].

Визначені нормативні витрати в середньому по Миколаївській області складають 743,07 грн. на 1 га посіву.

Виходячи з нормативних затрат на гектар посівів, природної урожайності, визначимо нормативну грошову оцінку землі. Результати наведено в таблиці 1.

Аналізуючи дані таблиці 1, слід відмітити, що розмір грошової оцінки землі залежить від терміну капіталізації. Так, якщо використано термін капіталізації 33 роки, що відповідає банківському відсотку за користування кредитом у 3,3%, то отримана нами грошова оцінка перевищує фактичну в 2 рази (середня фактична грошова оцінка земель Миколаївської області складає 7715 грн.). Якщо використано термін капіталізації 20 років, що відповідає

банківському відсотку за користування кредитом у 5%, то отрима-  
на нами грошова оцінка землі наближається до фактичної. Отри-  
ману за менший термін капіталізації грошову оцінку землі  
доцільно використовувати на перехідному етапі до ринку, що до-  
зволяє встановити нижчі ставки земельного податку, ніж за висо-  
кої грошової оцінки землі. Це, в свою чергу, дозволяє існувати  
сільськогосподарським підприємствам в умовах нестабільної еконо-  
міки та отримувати, хоч і невисокі, прибутки.

Таблиця 1

**Розрахунок нормативної грошової оцінки орних земель  
в Миколаївській області**

Показники	В середньому по Миколаївській області
Урожайність озимої пшениці, ц/га	24,17
Середньорічна ціна реалізації 1 ц зерна, грн.	56
Валова продукція з 1 га (ряд.1 * ряд.2)	1353,52
Виробничі витрати на 1 га, грн.	743,07
Прибуток (35%), грн.	260,07
Сума витрат і прибутку (ряд.4 + ряд.5), грн.	1003,14
Диференціальна рента I (ряд.3 - ряд.6), грн.	350,38
Диференціальна рента I ц. зерна (ряд.7 / ряд.2)	6,26
Абсолютна рента, ц	1,6
Сума диференціальної ренти I та абсолютної ренти, ц (ряд.8 + ряд.9)	7,86
Грошова оцінка гектара при $T_k=33$ роки, (ряд.2 * ряд. 10 * 33)грн.	14520
Грошова оцінка гектара при $T_k = 20$ років, (ряд.2 * ряд. 10 * 20) грн.	8799
Грошова оцінка 1 га, здійснена на 01.07.95 р. з урахуванням індексації, грн.	7715

Проте, після створення нормально функціонуючого ринково-  
го середовища в нашій країні в цілому і в аграрній сфері  
зокрема, доцільно проводити оцінку землі за вищим терміном  
капіталізації. Це дозволить більш точно відобразити високу  
якість українських земель.

За наведеною методикою, маючи шкали оцінки агровиробни-

чих груп ґрунтів, можна провести нормативну грошову оцінку землі, починаючи від ділянки, господарства, району, завершуючи і Україною в цілому.

Удосконалена методика грошової оцінки землі може бути використана як у конкретних господарствах, так і в Міністерствах і відомствах для проведення аналогічних розрахунків. При цьому зона диференціальної ренти І дозволяє побудувати науково-обґрунтовану систему єдиного оподаткування, орендної плати й інших показників. Крім цього, визначена нами грошова оцінка має слугувати важелем економічного стимулювання за раціональне використання та охорону земель, оскільки ґрунтується на природних властивостях.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Кузин В.Ф. Рентные отношения и хозрасчет в сельском хозяйстве.- М.: Экономика, 1987.-70с.
2. Про фіксований сільськогосподарський податок: Закон України // Відомості Верховної Ради. – 1999. – N 5-6. – ст.39
3. Статистичний щорічник Миколаївщини за 2004 рік.
4. Технологічні карти та витрати на вирощування сільськогосподарських культур/ За ред. Саблука, Д.І.Мазоренка, Г.Є.Мазнева.-К.:ННЦ ІАЕ, 2005.-402 с.
5. Харченко О.В. Основи програмування врожаїв сільськогосподарських культур: Навчальний посібник. – Суми: Видавництво "Університетська книга", 2002.- 400 с.
6. Ціни, витрати, прибутки агровиробництва та інфраструктура продовольчих ринків. За ред. О.М.Шпичака. – К.: ІАЕ, 2000.-585с.
7. Черемушкин С.Д. Основные принципы экономической оценки земли.- М.,-1962.