

УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О.І.Котикова, кандидат економічних наук, доцент
Миколаївський державний аграрний університет

У статті запропоновано напрям вдосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення через запровадження спеціального коефіцієнта якості (Кя), мета якого – скоригувати грошову оцінку землі залежно від показників якості по видам угідь (залежно від крутизни схилів).

Ключові слова: грошова оцінка, землі сільськогосподарського призначення, спеціальний коефіцієнт якості, якість угідь, крутизна схилів.

Проблема оцінки землі в нашій країні існувала давно. За часів Радянського Союзу потрібна була інформація про економічну ефективність виробництва продукції сільського господарства на землях різної якості, яка використовувалась при встановленні планів обсягів закупівлі продукції та обґрунтуванні закупівельних цін. Через диференціацію закупівельних цін на сільськогосподарську продукцію здійснювався частковий перерозподіл ренти, що створювалася у сільгоспідприємствах, розміщених на кращих землях, на користь господарств, що знаходилися в гірших умовах.

На сучасному етапі завдання економічної оцінки землі докорінно змінилися: по-перше, немає потреби в закупівельних цінах, оскільки держава закупає лише частину виробленої продукції з метою стабілізації ринку сільськогосподарської продукції та забезпечення продовольчої безпеки країни; по-друге, напрям спеціалізації та структуру посівних площ визначає сам землекористувач; по-третє, бальні показники економічної оцінки земель втратили свою актуальність в ринкових умовах, оскільки не несуть в собі інформації про грошову цінність землі. Отже, постала потреба в такій економічній оцінці землі, яка б відповідала умовам ринку. Очевидно, такою оцінкою є грошова оцінка земель. Однак, як показують досліджен-

ня, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення не відповідає вимогам сучасного землекористування.

Так, станом на **01.01.09** року грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в Миколаївській області складає **9010** грн за 1 га сільськогосподарських земель в середньому, з них: по ріллі – **9458** грн, по багаторічних насадженнях – **33351** грн, по сіножатях – **2542** грн, по пасовищах – **2451** грн (табл. 1).

Таблиця 1

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення станом на 01.01.09*

| Назва адміністративного району | Сільсько-господарські угіддя | з них: | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--------|------------------------|----------|----------|
| | | рілля | багаторічні насадження | сіножаті | пасовища |
| Арбузинський | 9280 | 9737 | 11239 | - | 2504 |
| Баштанський | 9235 | 9462 | 45167 | - | 2318 |
| Березанський | 9369 | 8975 | 47990 | 2143 | 2173 |
| Березнегуватський | 7821 | 8956 | 6621 | - | 2276 |
| Братський | 8988 | 9652 | 9372 | - | 2701 |
| Веселинівський | 9594 | 10268 | 32827 | - | 2925 |
| Вознесенський | 8343 | 9487 | 15989 | 2844 | 2517 |
| Врадіївський | 7110 | 8701 | 12191 | - | 2580 |
| Доманівський | 8259 | 9222 | 8657 | 2650 | 2585 |
| Єланецький | 8356 | 9207 | 7229 | - | 2574 |
| Жовтневий | 9798 | 9033 | 44342 | 2155 | 2267 |
| Казанківський | 7917 | 8645 | 6264 | 2494 | 2451 |
| Кривоозерський | 10777 | 11345 | 14681 | 3255 | 2901 |
| Миколаївський | 10399 | 10193 | 52405 | - | 2248 |
| Новобузький | 7900 | 7821 | 8226 | 2234 | 2397 |
| Новоодеський | 7794 | 8794 | 5674 | - | 2248 |
| Очаківський | 11927 | 8749 | 48491 | 2430 | 2157 |
| Первомайський | 9840 | 10438 | 12212 | - | 2607 |
| Снігурівський | 10321 | 10704 | 56481 | 2167 | 2260 |
| В середньому по області | 9010 | 9458 | 33351 | 2542 | 2451 |

* розраховано за даними Головного управління Держкомзему у Миколаївській області

Між тим, сільгоспугіддя в межах одного району мають різні показники якості: серед ріллі є особливо цінні землі, серед сіножатей та пасовищ є поліпшенні угіддя, крім того є зрошувані землі, оцінка яких вочевидь має бути вищою.

В результаті, недосконалість існуючої грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення спричиняє соціальні, екологічні та економічні конфлікти. Частково вирішити проблему можна, застосувавши спеціальний коефіцієнт якості (Кя), мета запровадження якого скоригувати грошову оцінку землі залежно від показників якості по видам угідь.

Розрахунок коефіцієнту якості (Кя) пропонуємо визначати за формулами:

1) для ріллі з крутизною схилу 0^0 за формулою 1:

$$Кя = 1 + Аі, \quad (1)$$

де Кя – коефіцієнт якості угідь; Аі – відношення площі цінної продуктивної ріллі до загальної площі по району;

2) для ріллі з крутизною схилу $0-1^0$ за формулою 2:

$$Кя = 1 - Аі \cdot 0,1, \quad (2)$$

3) для ріллі з крутизною схилу $1-2^0$ за формулою 3:

$$Кя = 1 - Аі \cdot 0,2, \quad (3)$$

4) для ріллі з крутизною схилу $2-3^0$ за формулою 4:

$$Кя = 1 - Аі \cdot 0,3, \quad (4)$$

5) для ріллі з крутизною схилу $3-5^0$ за формулою 5:

$$Кя = 1 - Аі \cdot 0,4, \quad (5)$$

6) для ріллі з крутизною схилу $5-7^0$ за формулою 6:

$$Кя = 1 - Аі \cdot 0,5, \quad (6)$$

7) для ріллі з крутизною схилу $>7^0$ за формулою 7:

$$Kя = 1 - A_i \cdot 0,6. \quad (7)$$

У результаті застосування запропонованого коефіцієнта якості грошова оцінка ріллі зміниться таким чином: по більшості районів зросте (від 6,5 тис. грн в Доманівському районі до 723,1 тис. грн в Снігурівському), а по Арбузинському (на 4,2 тис. грн) та Братському (на 4,6 тис грн) районам зменшиться (табл. 2).

Таблиця 2

**Визначення коефіцієнту якості (Кя)
та грошової оцінки для ріллі***

| Назва адміністративного району | Коефіцієнт якості (Кя) | Грошова оцінка фактична | | Грошова оцінка розрахункова (з урахуванням Кя) | | Відхилення грошової оцінки розрахункової від фактичної | |
|---|------------------------|-------------------------|------------------|--|------------------|--|------------------|
| | | 1 га, грн | всього, тис. грн | 1 га, грн | всього, тис. грн | 1 га, грн | всього, тис. грн |
| Арбузинський | 0,986 | 9737 | 89,6 | 9597 | 88,3 | -140 | -1,3 |
| Баштанський | 0,932 | 9462 | 79,5 | 8814 | 74,0 | -648 | -5,4 |
| Березанський | 0,938 | 8975 | 17,1 | 8422 | 16,0 | -553 | -1,1 |
| Березнегуватський | 0,937 | 8956 | 71,6 | 8394 | 67,2 | -562 | -4,5 |
| Братський | 0,984 | 9652 | 86,9 | 9498 | 85,5 | -154 | -1,4 |
| Веселинівський | 0,950 | 10268 | 33,9 | 9758 | 32,2 | -510 | -1,7 |
| Вознесенський | 0,971 | 9487 | 64,5 | 9207 | 62,6 | -280 | -1,9 |
| Врадіївський | 0,967 | 8701 | 15,7 | 8416 | 15,1 | -285 | -0,5 |
| Доманівський | 0,977 | 9222 | 96,8 | 9007 | 94,6 | -215 | -2,3 |
| Єланецький | 0,959 | 9207 | 67,2 | 8825 | 64,4 | -382 | -2,8 |
| Жовтневий | 0,912 | 9033 | 19,0 | 8240 | 17,3 | -793 | -1,7 |
| Казанківський | 0,942 | 8645 | 55,3 | 8147 | 52,1 | -498 | -3,2 |
| Кривоозерський | 0,963 | 11345 | 46,5 | 10926 | 44,8 | -419 | -1,7 |
| Миколаївський | 0,936 | 10193 | 13,3 | 9542 | 12,4 | -651 | -0,8 |
| Новобузький | 0,932 | 7821 | 30,5 | 7293 | 28,4 | -528 | -2,1 |
| Новоодеський | 0,949 | 8794 | 29,0 | 8347 | 27,5 | -447 | -1,5 |
| Очаківський | 0,920 | 8749 | 11,4 | 8050 | 10,5 | -699 | -0,9 |
| Первомайський | 0,963 | 10438 | 52,2 | 10056 | 50,3 | -382 | -1,9 |
| Снігурівський | 0,918 | 10704 | 58,9 | 9830 | 54,1 | -874 | -4,8 |
| Всього по районам | 0,948 | 9458 | 938,8 | 8968 | 897,4 | -490 | -41,4 |
| В цілому по області (по всій площі ріллі) | x | 9458 | 15973,9 | 11927 | 20193,4 | 2469 | 4219,5 |

* розроблено автором (у фрагменті представлено розрахунок для ріллі з крутизною схилу 0-1°)

В цілому по районах грошова оцінка ріллі зростає до **11927** грн за **1** га, що на **2469** грн вище фактичної оцінки; вартість ріллі – до **20,2** млрд грн, що на **4,2** млрд більше порівняно з фактичною вартістю станом на **01.01.09**.

Застосування запропонованого коефіцієнта якості дозволяє, з одного боку, забезпечити орендодавцям вищий рівень доходу по ріллі кращої якості, а з другого – зменшити орендарям рівень виплат по ріллі гіршої якості. Крім того, за інших рівних умов, можна очікувати збільшення надходжень до бюджету у вигляді сплати земельного податку на **18-25%**. Що стосується екологічного аспекту, слід зазначити, що такий підхід до грошової оцінки угідь спонукатиме землевласників до дбайливого ставлення до землі.

Подальші дослідження даної проблеми мають бути спрямовані на розроблення коефіцієнтів якості для зрошуваних площ та поліпшених пасовищ. Найдоцільнішим, на нашу думку, є підхід визначення коефіцієнта збільшення грошової оцінки відповідних угідь через прирости врожаю (у вартісному виразі), які забезпечують дані площі.