

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

АВРАМЧУК БОГДАН ОЛЕГОВИЧ

УДК 332.2.021: 332.64 (477.46)

**ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ В РИНКОВИХ УМОВАХ**

08.00.06 «Економіка природокористування
та охорони навколишнього середовища»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ – 2018

Дисертацією є рукопис

Роботу виконано в Національному університеті біоресурсів і природокористування України Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник доктор економічних наук, доцент
Мартин Андрій Геннадійович,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України,
завідувач кафедри землевпорядного проектування

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН
Третяк Антон Миколайович,
Державна екологічна академія
післядипломної освіти та управління,
директор Навчально-наукового інституту
економіки та екології природокористування

кандидат економічних наук, доцент
Ковалишин Олександра Федорівна,
Львівський національний аграрний університет,
доцент кафедри земельного кадастру

Захист відбудеться «11» травня 2018 року о 10⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.004.20 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 15, навчальний корпус № 3, кімната 301

З дисертацією можна ознайомитися у науковій бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розіслано « » квітня 2018 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Л. В. Паламарчук

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Законом України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV визначено, що економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському й лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення забезпечує одержання даних про виробничу здатність сільськогосподарських угідь. Вона проводиться на основі бонітування ґрунтів і земельно-оціночного районування території з урахуванням місцевих природних та економічних умов виробництва, витрат на вирощування сільськогосподарської продукції, місцезнаходження земельних ділянок щодо пунктів реалізації продукції, шляхів сполучення тощо.

Матеріали економічної оцінки земель використовуються в розрахунках нормативної грошової оцінки. Востаннє економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення було здійснено у 1988 році, хоча згідно з вищезазначеним законом вона повинна проводитися не рідше як один раз на 5–7 років.

Підходи щодо оцінки нерухомого майна й економічної оцінки сільськогосподарських угідь сформовано в працях таких учених-землевпорядників, як Д. І. Бабміндра, В. М. Будзяк, О. І. Гуторов, А. С. Даниленко, А. Є. Данкевич, Д. С. Добряк, О. Ю. Єрмаков, В. М. Заяць, Ш. І. Ібатулін, С. І. Кручок, А. Г. Мартин, В. В. Медведєв, В. О. Мельничук, М. О. Тонюк, А. М. Третяк, М. М. Федоров, М. А. Хвесик, А. Д. Юрченко та ін. За кордоном питанням економічної оцінки земель присвячено публікації Продовольчої і сільськогосподарської організації (ФАО), Організації об'єднаних націй (ООН), Світового банку та Європейської комісії.

Зважаючи на відносну застарілість показників економічної оцінки сільськогосподарських угідь в Україні та проведення земельної реформи, складовою якої стало реформування системи землеоціночних робіт, значної актуальності набуває проблема оновлення показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі удосконаленої методики, що відповідала б умовам розвинених ринкових земельних відносин.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження пов'язане з науково-дослідними роботами кафедри геодезії та картографії «Наукові засади вирішення проблем землеустрою сільських територій на основі геоінформаційно-картографічного моделювання параметрів землекористування» (номер державної реєстрації 0113U003829, 2013–2017 рр.), в якій здобувачем обґрунтовано передумови ведення агробізнесу на сільських територіях України на основі одержання рентного доходу від сільського господарства та «Концепція створення реєстру особливо цінних земель як механізм дотримання екологічної безпеки при їх використанні» (номер державної реєстрації 0117U002546, 2017–2019 рр.), де

здобувачем запропоновано науково-методичний підхід до визначення економічної оцінки особливо цінних земель.

Мета та завдання дослідження. Мета дисертаційної роботи – визначення капіталізованого рентного доходу як економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення за оновленими методиками розрахунку диференціального рентного доходу та ставки капіталізації й впливу природних характеристик на формування чистого доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

Для досягнення мети передбачалося розв’язання наступних завдань:

- обґрунтувати цінність земель сільськогосподарського призначення як незамінного фактора сільськогосподарського виробництва;
- визначити джерела формування рентного доходу та напрями його перерозподілу в сучасному сільському господарстві України;
- показати перспективи вдосконалення системи оцінки земельних ресурсів та нерухомого майна з урахуванням досвіду розвинених країн;
- удосконалити методичні підходи до економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах;
- обґрунтувати сучасну модель формування та перерозподілу земельної ренти у сільськогосподарському виробництві;
- удосконалити підходи до визначення диференціального рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення і ставки його капіталізації в умовах розвинених ринкових земельних відносин;
- показати вплив зміни попиту та пропозиції на динаміку цінності земель сільськогосподарського призначення у середньо- та довгостроковій перспективі.

Об’єкт дослідження – сільськогосподарські землі Черкаської області та їхні характеристики.

Предмет дослідження – теоретико-методологічні та методичні аспекти розвитку економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Теоретичною й методичною основою дисертаційного дослідження є загальнотеоретичні методи наукового пізнання, зокрема, діалектичний метод, системний аналіз, фундаментальні положення класичної та неокласичної економічної теорії, економіки природокористування й охорони навколишнього середовища, концепція сталого розвитку, праці провідних вітчизняних і зарубіжних учених із проблем оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Для досягнення поставленої мети в розв’язанні завдань дисертаційної роботи використано загальні та спеціальні наукові методи: монографічного аналізу – при опрацюванні наукових публікацій із питань економічної й грошової оцінки земельних ресурсів і нерухомого майна; порівняльного та статистичного аналізу – в процесі дослідження якісного стану сільськогосподарських земель, а також економічних умов виробництва сільськогосподарської продукції; абстрактно-логічний метод – при теоретичних узагальненнях і формуванні висновків; економіко-статистичний – для моніторингу показників вирощування сільськогосподарських культур на різних

за якістю землях; економіко-математичний – із метою розрахунку і моделювання складових визначення та капіталізації диференціального рентного доходу; графічний – для візуалізації зміни впливу витрат на виробництво і бала бонітету ґрунтів; експериментальний – із метою економіко-математичного моделювання впливу окремих факторів на результати сільськогосподарського виробництва.

Інформаційною базою дисертаційного дослідження є законодавчі й нормативно-правові акти України щодо оцінки й оподаткування земель, регулювання земельних відносин, землеустрою, страхування сільськогосподарської продукції, наукові праці вітчизняних та іноземних учених, результати авторських науково-дослідних робіт, статистичні дані результатів економічної діяльності сільськогосподарських підприємств Черкаської області в розрізі регіонів.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробленні теоретико-методологічних засад і практичних рекомендацій щодо розрахунку й застосування економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Результатами дисертаційного дослідження, які визначають ступінь і характер новизни, є такі:

уперше запропоновано концептуальні засади моделі розрахунку економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення та оцінки впливу факторів природних характеристик землі й виробничих витрат на результати сільськогосподарського виробництва, що передбачають повне оновлення застарілих засад економічної оцінки сільськогосподарських угідь 1988 року та визначають можливість її практичного застосування;

удосконалено

– підходи до визначення граничного продукту землі як фактору сільськогосподарського виробництва, які, на відміну від існуючих, базуються на виявленні кореляційного зв'язку між результатами виробництва і бонітетною оцінкою сільськогосподарських угідь, що обробляються;

– підходи до визначення диференціальної земельної ренти та обґрунтування ставки капіталізації у сучасному сільськогосподарському виробництві, що, порівняно з існуючими, передбачають відхід від використання нормативних показників і застосування реальних масових статистичних даних щодо діяльності сільськогосподарських підприємств та даних ринку оренди земель;

набули подальшого розвитку

– підходи до визначення рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення, які передбачають включення до його складу актуальних статистичних даних щодо врожайності сільськогосподарських культур, цін реалізації продукції сільського господарства та витрат на виробництво, а також поточний середній рівень рентабельності фінансово-економічної діяльності в Україні;

– підходи до вдосконалення системи землеоціночних робіт в Україні, що базуються на посиленні ролі економічної оцінки земель як бази для проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у

тому числі на підвищенні об'єктивності результатів оцінки завдяки використанню масових статистичних даних щодо результатів фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств і даних ринку оренди земель;

– методичні підходи до проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення, які, на відміну від існуючих, спираються на сучасні ринкові результати фінансово-господарської діяльності сільськогосподарських підприємств;

– підходи до визначення напрямів перерозподілу земельної ренти в сучасному сільськогосподарському виробництві України, що передбачають визначення частки ренти, яка привласнюється землекористувачем, частки, що привласнюється землевласником, а також частки, яка перерозподіляється через фіскальні платежі;

– методичні підходи до прогнозування потреби у земельних ресурсах на основі комплексного аналізу забезпеченості землями сільськогосподарського призначення.

Практичне значення одержаних результатів. Результати дисертаційної роботи впроваджено в навчальний процес при викладанні таких дисциплін, як «Землепорядне проектування» та «Математичні методи і моделі у землеустрої» кафедри землепорядного проектування факультету землепорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Крім того, теоретичні та практичні рекомендації, викладені в дисертації, використовуються у роботі Асоціації «Земельна спілка України».

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійно виконаною науковою працею, в якій здійснено теоретичне узагальнення й розв'язано наукове завдання щодо економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення шляхом удосконалення методичних засад її виконання в умовах розвинених земельних відносин, і авторським внеском у розвиток економічної науки з питань природокористування та охорони навколишнього природного середовища. Вищезазначене дало змогу сформулювати теоретико-методологічні положення, висновки і пропозиції, які повною мірою відображають розв'язання завдань дисертації відповідно до поставленої мети й належать особисто здобувачу та є його науковим доробком.

З наукової праці, опублікованої у співавторстві, в дисертації використано лише ті ідеї та положення, які є результатом особистої роботи здобувача.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та результати наукових досліджень здобувача пройшли апробацію й одержали позитивну оцінку на Міжнародній конференції, присвяченій 20-річчю створення факультету землепорядкування «Землеустрій, кадастр та охорона земель в Україні: сучасний стан, європейські перспективи» (м. Київ, 2016 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції аспірантів, студентів та магістрів, яка присвячена Дню землепорядника «Земельні ресурси України і землепорядна наука: минуле, сьогодення, майбутнє» (м. Київ, 2017 р.); Всеукраїнському науково-практичному семінарі «Проблеми ціноутворення у

галузі землеустрою, топографо-геодезичної діяльності та оцінки земель» (м. Київ, 2017 р.).

Публікації. Результати дисертаційного дослідження повною мірою опубліковано у 10 наукових працях, з яких стаття у науковому фаховому виданні України, 7 статей у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних та 2 тези наукових доповідей.

Структура та обсяг дисертації. Дисертаційна робота складається з анотацій, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 241 сторінку комп'ютерного тексту, вона містить 48 таблиць та 23 рисунки. Список використаних джерел налічує 205 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «**Теоретичні засади економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення**» висвітлено зростаюче значення земель сільськогосподарського призначення як фактору виробництва, а також сучасні методичні підходи до оцінки земель та нерухомого майна у світі та Україні.

Показано, що землі сільськогосподарського призначення мають очевидний значний вплив на забезпечення продовольчої безпеки у світі, оскільки завдяки своїм природнім та набутим властивостям виступають головним та незамінним ресурсом для виробництва продовольства.

Здійснено історичний огляд поглядів на зміст поняття «земельна рента» та джерела її формування на землях сільськогосподарського призначення у економічній науці: від концепцій Давида Рікардо та Адама Сміта до марксистів та австрійської економічної школи. Показано, що економічна оцінка сільськогосподарських угідь, що проводилась на території України у радянський період базувалась на визначенні диференціальної земельної ренти, а нормативна грошова оцінка земель – із включенням абсолютної ренти.

Показано, що диференціальний рентний дохід був одним із трьох основних показників економічної оцінки сільськогосподарських угідь, яка проводилась у 1988 році. Проте її розрахунок здійснювався на основі нормативних показників рентабельності сільськогосподарського виробництва. Доведено, що у сучасних умовах існуючі показники економічної оцінки сільськогосподарських угідь втратили актуальність, є застарілими і потребують оновлення.

Установлено, що у розвинених країнах світу та країнах, які не були частиною СРСР, економічна оцінка земель як самостійний вид оціночних робіт практично не здійснювалась. Винятком є Австралія, де, в результаті міждисциплінарної співпраці між А. К. Джонсоном і Р. А. Крембом, у 1992 році було опубліковано стислий виклад економічної теорії стосовно економічної оцінки землі. Попри окремі напрацювання, в тому числі в рамках Всесвітньої продовольчої організації (FAO), на глобальному рівні практично відсутні опубліковані дані економічної оцінки сільськогосподарських земель, а сучасні тенденції розвитку оціночної діяльності свідчать про переважну спрямованість

на удосконалення методичних засад масової оцінки земель як нерухомого майна, яка базується на узагальненні та статистичній обробці ринкових даних.

Доведено, що значним кроком на шляху удосконалення та використання економічної оцінки земель при регулюванні земельних відносин і управлінні природокористуванням може стати:

– відхід від застосування нормативних показників при визначенні вартості земель (термін капіталізації, коефіцієнт норми прибутковості), а також при оцінці ефективності використання земель сільськогосподарського призначення;

– поєднання економічної та нормативної грошової оцінки у єдиний комплекс землеоціночних робіт, який базувався би на актуальних та ринкових даних щодо результатів сільськогосподарського виробництва.

Показано, що при запропонованому використанні у складі економічної оцінки сільськогосподарських земель методів оцінювання нерухомого майна, які відповідають міжнародним стандартам оцінки (*International Valuation Standards*), така оцінка повинна проводитися на визначену дату та за певного рівня розвитку і використання земельних ресурсів та технологій. Таким чином, оцінка земель не може бути константною величиною і безперервно зазнає змін у часі у відповідності до змін економічних та природних умов виробництва. Фактично конкретне значення оцінки земель є характеристикою ефективності використання землі як ресурсу на певний момент часу, а чимдалі відбувається віддалення від цього моменту, тим меншу достовірність має оцінка.

Обґрунтовано, що попри теоретичну обґрунтованість виділення у загальному рентному доході диференціальної земельної ренти I і II виду, при практичних розрахунках розділити ці два види ренти досить складно. Проте доведено, що у сучасному сільському господарстві загальний диференціальний рентний дохід розподіляється за наступними напрямками: у формі орендної плати за землю, що привласнюється власником землі, плати за землю, що відчужується на користь суспільства як фіскальний платіж, а також як частина чистого доходу землекористувача, що привласнюється ним як додатковий дохід (рис. 1).

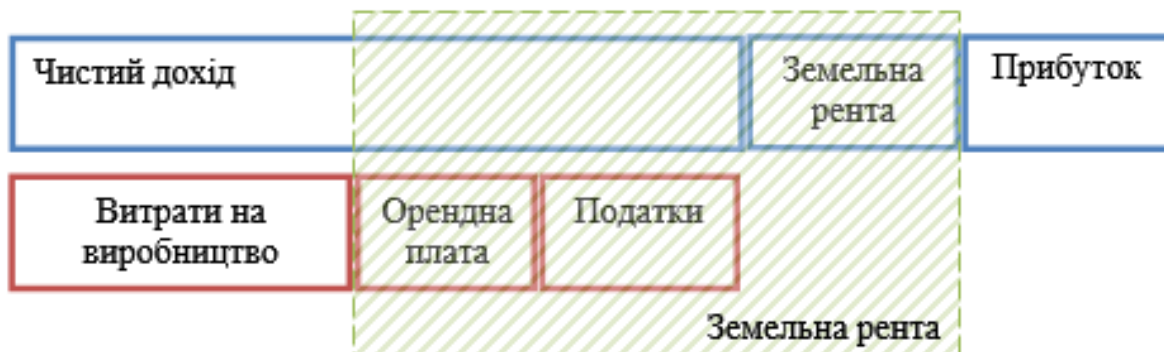


Рис. 1. Схема формування та розподілу земельної ренти в сучасних умовах (розроблено автором)

При цьому, основними факторами, що впливають на формування земельної ренти є такі ринкові показники як ціна реалізації сільськогосподарської продукції, що відображає баланс попиту та пропозиції на ринку продовольства, а також середні витрати на виробництво. Крім того, на рівень рентного доходу впливає урожайність сільськогосподарських культур, яка, у свою чергу, залежить від природних властивостей ґрунту та ефективності витрат на виробництво.

У другому розділі «Методичний механізм визначення цінності земель в умовах розвинених земельних відносин» досліджено вплив розвитку земельних ресурсів на формування цінності земель сільськогосподарського призначення. Удосконалено методичні підходи до визначення диференціального рентного доходу та обґрунтовано сучасну методику розрахунку ставки капіталізації, на основі яких запропоновано вдосконалені підходи до економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано підходи до прогнозування економічної оцінки земель в середній та довгостроковій перспективі.

Показано, що земельна реформа в Україні справила визначальний вплив на розвиток земельних відносин та перерозподіл земельної ренти. Маючи на меті соціалізацію земель сільськогосподарського призначення шляхом їх відносно рівного перерозподілу серед громадян, які працювали у колективних сільських підприємствах, земельна реформа призвела до значної парцеляції земель. У свою чергу, низька економічна ефективність використання дрібних земельних ділянок сільськогосподарського призначення в комплексі із забороною на їх відчуження створили привабливі передумови для інтенсивного розвитку орендного землекористування.

Таблиця 1

Зміни у структурі земельного фонду за формами власності

Рік	Площа земель за формами власності, тис. га:			
	державна	приватна	колективна	комунальна
1990	60 354,8	–	–	–
1996	36 310,5	1925,4	21 118,9	–
2001	30 166,5	29 109,2	1079,1	–
2006	29 595,6	30 642,1	117,1	–
2009	29 357,8	30 920,1	76,9	–
2014	28 877,3	31 400,5	55,8	21,2

Примітка: розроблено за даними НААН

Показано, що складна та бюрократизована система розпорядження землями державної та комунальної власності значною мірою стимулює корупцію та призводить до вилучення частини рентного доходу у вигляді корупційної ренти, яку фактично сплачують землекористувачі за право доступу до земельних ресурсів і граничне значення якої прямує до величини капіталізованого додаткового доходу, який може приносити земля.

Показано, що переважання орендних земельних відносин стимулює великих агрохолдингів, які ведуть сільськогосподарське виробництво на здебільшого орендованих земельних частках (паях).

При моделюванні грошових потоків ведення сільськогосподарського виробництва було розраховано, що диференціальна земельна рента обчислена за застарілими нормативами станом на 2015 рік становить 2036,5 грн/га в середньому по Україні, у той час, коли рентний дохід, розрахований на основі актуальних даних щодо рентабельності фінансово-економічної діяльності, становить у середньому 4537,9 грн/га.

Фактично агробізнес в Україні за окремими напрямками виробництва характеризується надзвичайно високим рівнем рентабельності (наприклад, рентабельність вирощування зернових у 2015 році склала 42,6 %), при цьому вагомою складовою відповідних доходів є диференціальна земельна рента.

Аналіз структури розподілу земельної ренти показує, що власники земельних ділянок (орендодавці) отримують у середньому близько 14,3 % від земельної ренти у вигляді орендної плати, що можна вважати відносно низьким показником (рис. 2).

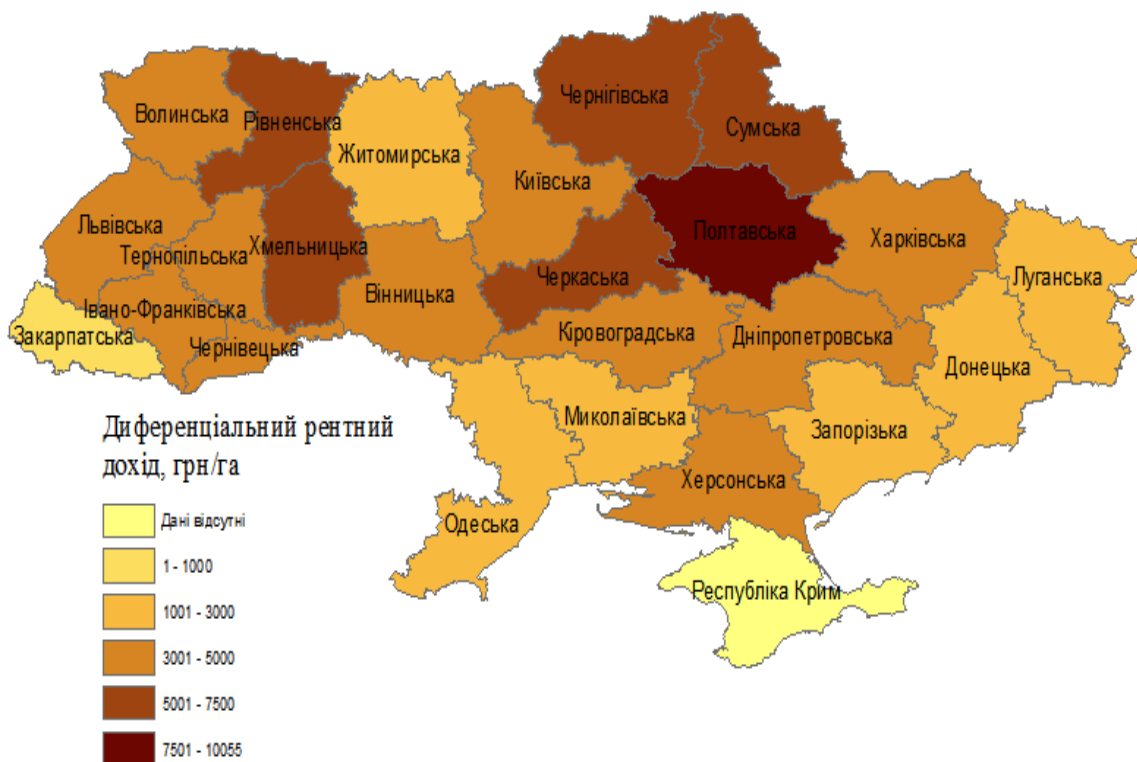


Рис. 2. Структура розподілу земельної ренти в розрізі регіонів України станом на 2015 рік (розроблено автором)

В той же час, шляхом сплати агробізнесом єдиного податку IV групи через фіскальні механізми вилучається 6,8 % земельної ренти, а, як наслідок, 78,9 % земельної ренти присвоюється агробізнесом, враховуючи, що прибуток виробника не входить до рентного доходу.

Визначення ставки капіталізації при економічній оцінці земель сільськогосподарського призначення доцільно здійснювати на основі методу підсумовування ризиків (кумулятивної побудови) шляхом урахування безризикової ставки та ризиків ведення сільськогосподарського виробництва.

Для цілей економічної оцінки земель запропоновано визначення ставки капіталізації як суми депозитної ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій та середнього стандартного страхового тарифу агрострахування.

Таким чином було розраховано середню ставку капіталізації в Україні на 2015 рік, яка становила 24,7 %. Це дало змогу визначити вартість 1 га сільськогосподарських угідь, що складає 18371,9 грн (або 840,8 дол. США за середньозваженим курсом обміну у 2015 році).

Дослідження світових тенденцій щодо росту попиту на землі сільськогосподарського призначення та обсягів виробництва сільськогосподарської продукції дозволяє зробити висновок, що глобальна забезпеченість землями сільськогосподарського призначення на одну особу, навіть попри розширення площ орних земель, матиме до 2050 року стійку тенденцію до зниження.

Така динаміка забезпеченості людства земельними ресурсами та продовольством, навіть попри прогнозоване зростання середньої урожайності зернових на 8,8 %, а також ціни їх реалізації 8,9 %, може призвести до підвищення вартості земель сільськогосподарського призначення від 18 371,9 грн/га у 2015 році до 24 668,2 грн/га у 2025 році (табл. 2).

Таблиця 2

**Прогноз впливу зростання врожайності та ціни на зернові
на диференціальну земельну ренту та вартість сільськогосподарських
земель до 2025 року**

Показник	Рік		Зміна, %
	2015	2025	
Диференціальна земельна рента, грн/га	4537,9	6093,1	+25,5
Вартість сільськогосподарських земель, грн/га	18 371,9	24 668,2	

Примітка: розраховано автором

Показано, що зміна попиту на сільськогосподарські землі при відносно сталій пропозиції, стрімкий розвиток та трансформація сільськогосподарського виробництва призводять до того, що будь-які нормативні показники (нормативна грошова оцінка, нормативний рентний дохід, нормативний термін капіталізації тощо) не здатні адекватно відобразити роль земельних ресурсів у забезпеченні населення продовольством.

Таким чином, удосконалення інформаційної бази та методичних засад економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка не оновлювалась в Україні із кінця 1980-х років, і, перш за все, визначення диференціального рентного доходу та обґрунтування ставки капіталізації на основі реальних фінансового-економічних показників роботи агробізнесу, в умовах законодавчого обмеження ринкового обороту сільськогосподарських

земель стає важливою передумовою удосконалення системи землеоціночних робіт.

Для здійснення економічної оцінки земель запропоновано визначати диференціальний рентний дохід на основі актуальних середніх показників витрат на виробництво та цін реалізації сільськогосподарської продукції по кожній оціночній одиниці. У свою чергу, замість коефіцієнту норми рентабельності, що раніше нормативно встановлювався на рівні 0,35, для розрахунку експериментально прийнято окупність витрат відповідно до середнього рівня рентабельності економіки України на рік оцінки.

Запропонований підхід до визначення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка буде наближена до їх ринкової вартості, дозволить на період до запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель в Україні, відійти від застосування нормативних показників в оцінці земель і, перш за все, нормативної грошової оцінки, а розрахунок вартості земельних ділянок для фіскальних та регуляторних цілей проводити в рамках економічної оцінки.

У третьому розділі «**Реалізація підходів до економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення на регіональному рівні (на прикладі Черкаської області)**» досліджено природно-економічні умови ведення сільського господарства Черкаської області, проаналізовано структуру сільськогосподарського виробництва, розроблено економіко-статистичну модель оцінки сільськогосподарського землекористування на основі теорії граничної корисності факторів виробництва, проведено економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення у розрізі адміністративно-територіальних одиниць та запропоновано напрями її вдосконалення в середньо- та довгостроковій перспективі.

Показано, що землі сільськогосподарського призначення Черкаської області вважаються одними з найкращих в Україні за природною родючістю та кліматичними умовами ведення сільського господарства. Внаслідок цього значна площа сільськогосподарських угідь перебуває в інтенсивному сільськогосподарському використанні підприємств на умовах оренди.

За даними Державної служби статистики за період 2011–2015 рр. лише близько 25 % усієї сільськогосподарської продукції у Черкаській області було вироблено в господарствах населення, у той час, як у Львівській це 70 %, Чернівецькій – 75 %, а Закарпатській – 95 %.

Має тенденцію до скорочення кількість господарств, зокрема, за період у 2011–2015 рр. вона зменшилась на 7 %, в той час як площа сільськогосподарських угідь, що оброблялися підприємствами, також скоротилися на 6,3 %.

Попри високу якість земель регіону, кількість підприємств, які займаються сільським господарством у Черкаській області, складають лише близько 3,5 % від загальноукраїнської частки. При цьому в Одеській області зосереджено близько 11 % усіх підприємств, у Дніпропетровській та Миколаївській – по 9 %, у Вінницькій, Полтавській, Запорізькій та Херсонській – від 5 до 6 %. Все це свідчить про високий рівень концентрації

сільськогосподарського виробництва у регіоні. Крім того, у багатьох районах області відзначається майже повне використання усіх сільськогосподарських земель на умовах оренди, особливо у період з 2011 по 2013 рр.

Для побудови економіко-статистичної моделі оцінки сільськогосподарського землекористування регіону було використано наступні вихідні дані по районах області:

- середня урожайність пшениці, ц/га;
- середній бал бонітету ґрунтів орних земель;
- витрати на виробництво, грн/ц;
- чистий дохід від вирощування пшениці, грн/га;
- розрахунковий диференціальний рентний дохід, грн/га.

Було здійснено кореляційний аналіз впливу природних факторів та антропогенної діяльності на чистий дохід від вирощування пшениці (табл. 3), який показав, що чистий дохід та урожайність пшениці у найбільшій мірі корелюють із рівнем виробничих витрат. У той же час, вплив бонітету ґрунтів, як мірила природної родючості ґрунту, спостерігався на доволі високому рівні у 2011 році, але надалі значно знижувався протягом всього періоду до 2015 року.

Таблиця 3

Кореляційний аналіз впливу собівартості та бала бонітету на валовий дохід та врожайність пшениці у 2011–2015 роках

Рік				
2011	2012	2013	2014	2015
Коефіцієнти кореляції валового доходу та собівартості				
0,67	0,83	0,72	0,39	0,71
Коефіцієнти кореляції валового доходу та балу бонітету				
0,47	-0,34	0,11	0,19	0,06
Коефіцієнти кореляції урожайності та собівартості				
0,68	0,34	0,48	0,18	0,76
Коефіцієнти кореляції урожайності та балу бонітету				
0,56	-0,04	-0,02	-0,08	0,07

Примітка: розраховано автором за даними Державної служби статистики

Кореляційна залежність виробничої собівартості пшениці за весь період на чистий дохід з гектара та на урожайність склала, відповідно $r=0,8809$ та $r=0,6729$. У той час, коли коефіцієнт кореляції між балом бонітету та чистим доходом за весь досліджуваний період становив лише $r=0,0215$.

Було здійснено дослідження впливу зміни показника витрат на різних за якістю ґрунтах на чистий дохід від вирощування пшениці та диференціальну земельну ренту. Результати було згруповано за балом бонітету з кроком 5 балів (табл. 4, 5).

Отже, можна стверджувати, що найефективніше використовуються залучені кошти на ґрунтах, де бал бонітету коливається від 50 до 60.

Було проведено нормалізацію всіх показників (виробнича собівартість, бал бонітету, валовий дохід, диференціальна земельна рента), оскільки абсолютні їхні показники не відображають порівняльної характеристики впливу витрат та балу бонітету. Це дало змогу встановити найменше значення

кожного показника за вибраний рік на рівні 0, а найбільше – 1. Завдяки такій нормалізації можна порівняти вплив зміни одиниці витрат та одиниці бонітування ґрунтів на одиницю чистого та диференціального доходу (табл. 6).

Таблиця 4

**Вплив виробничих витрат на чистий дохід
на різних за якістю ґрунтах у 2011–2015 роках**

Бал бонітету	Дохід, зумовлений 1 грн виробничих витрат, грн				
	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
<40	1,078	1,396	1,479	1,463	1,864
40–45	1,319	1,411	1,196	1,269	1,516
45–50	1,240	1,301	1,286	1,502	1,505
50–55	1,394	1,465	1,204	1,596	1,432
55–60	1,502	1,363	1,271	1,363	1,580
60–65	1,326	1,310	1,165	1,460	1,428

Примітка: розраховано автором

Таблиця 5

**Вплив виробничих витрат на диференціальну земельну ренту
на різних за якістю ґрунтах у 2011–2015 роках**

Бал бонітету	Земельна рента, зумовлена 1 грн виробничих витрат, грн				
	Рік				
	2011	2012	2013	2014	2015
<40	-0,221	0,090	0,212	0,369	0,433
40–45	0,099	0,123	-0,023	0,144	0,281
45–50	0,091	0,125	0,113	0,418	0,410
50–55	0,200	0,241	0,090	0,489	0,350
55–60	0,260	0,188	0,072	0,341	0,496
60–65	0,025	0,134	0,002	0,381	0,265

Примітка: розраховано автором

Таблиця 6

Регресійний аналіз впливу зміни нормалізованих одиниць собівартості та бала бонітету на валовий дохід і земельну ренту в 2011–2015 роках

Рік				
2011	2012	2013	2014	2015
Вплив собівартості на валовий дохід				
0,84	0,82	1,01	0,40	0,56
Вплив бала бонітету на валовий дохід				
0,50	-0,24	0,11	0,19	0,05
Вплив собівартості на диференціальну земельну ренту				
0,17	0,01	-0,38	-0,29	0,19
Вплив бала бонітету на диференціальну земельну ренту				
0,33	0,02	-0,02	0,25	0,17

Примітка: розраховано автором

Розрахунок економічної оцінки 1 га земель сільськогосподарського призначення (табл. 7) було проведено за наступною формулою:

$$EO = P_{\text{дн}} \div C_k \quad (1)$$

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).

Таблиця 7

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення регіону за період із 2011 по 2015 рік, грн/га

Район Черкаської області	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
Золотінський	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
По області	3383,7	5145,0	3328,1	17 227,0	21 161,8

Примітка: розраховано автором; * від'ємні показники економічної оцінки присутні у результаті капіталізації від'ємних значень диференціального рентного доходу внаслідок експериментального використання середньої рентабельності економіки України як окупності витрат на виробництво

Показано, що розраховані показники економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення регулювання земельних відносин доцільно застосовувати за такими напрямками:

1) визначення адекватності цінового механізму регулювання ринку сільськогосподарських земель шляхом порівняння рівня економічної оцінки (капіталізованого рентного доходу) та ринкової вартості земельних ділянок у процесі економічного обороту;

2) забезпечення економічного механізму охорони особливо цінних земель та продуктивних земель сільськогосподарського призначення, визначення втрат сільськогосподарського виробництва при вилученні та/або зміні призначення сільськогосподарських угідь;

3) визначення бази справляння земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, початкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення при застосуванні неконкурентних способів надання земельних ділянок у власність та користування тощо.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі проведено теоретичне узагальнення методичних підходів до визначення диференціального рентного доходу та розрахунку ставки капіталізації та обґрунтування сучасної методики проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Це дало змогу сформулювати наступні висновки.

1. У сучасних умовах, якість ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, що опосередковується через показники бонітування ґрунтів, поступово втрачає значення як фактор виробництва. В той же час, найбільший вплив на результати виробництва в Україні становить рівень загальних витрат на виробництво, що входять до собівартості. Таким чином, у загальному рентному доході зменшується частка диференціальної ренти I та зростає частка диференціальної ренти II. Можна очікувати зростання ролі землі як фактору сільськогосподарського виробництва в міру збільшення населення світу та наростання продовольчої кризи.

2. Показано, що земельна рента як економічна форма реалізації права власності на земельні ресурси перерозподіляється за трьома основними напрямками: виплата орендної плати власникам земельних ділянок, справляння плати за землю та дохід землекористувача. Таким чином, власники земельних ділянок, що отримали їх у процесі виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), одержують у середньому 14,3 % рентного доходу, через податки в інтересах місцевих громад перерозподіляється 6,8 %, а 78,9 % ренти привласнюється землекористувачами.

3. Система землеоціночних робіт в Україні суттєво відрізняється від тієї, що застосовується у розвинених країнах. Це відображається в тому, що деякі види оцінок присутні лише в Україні (нормативна грошова оцінка, економічна оцінка), проте доцільність одночасного існування є сумнівною. Доведено, що встановлення «нормативів капіталізованого рентного доходу» як основи для визначення оціночної вартості земель для фіскальних та регуляторних цілей не виправдовує себе, оскільки вказані «нормативи» досить швидко втрачають актуальність в умовах ринкової економіки. В той же час, методичні засади визначення ринкової вартості земельних ділянок при експертній грошовій оцінці земельних ділянок в Україні у цілому узгоджені із міжнародними та європейськими стандартами оцінки.

4. Економічна оцінка сільськогосподарських угідь, яка була востаннє проведена у 1988 році не може адекватно відображати цінність земельних ресурсів при їх використанні у сільському господарстві. Обґрунтовано, що в сучасних умовах така оцінка є всіма методами для пояснення або передбачення потенційного використання землі та визначатися на основі диференціального рентного доходу, що розраховується, базуючись на актуальних статистичних даних, та ставки капіталізації, що відображає поточний стан економіки країни через депозитні ставки та ризики ведення сільськогосподарського виробництва через ставки страхування.

5. Показано, що рентний дохід у сучасному сільському господарстві України у 2015 році від вирощування зернових культур становив 30,4 млрд грн, при чому він перерозподіляється переважно в інтересах землекористувачів (сільськогосподарських підприємств), які привласнюють 78,9 % ренти (24,0 млрд грн), в той час як власники земельних ділянок привласнюють лише близько 14,3 % (4,3 млрд грн).

6. Визначення диференціального рентного доходу від використання земель сільськогосподарського призначення як сума частини результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, що перевищує рівень рентабельності для нерентних галузей економіки, витрат на виплату орендної плати власникам земельних ділянок, а також земельного податку. В умовах відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення ставка капіталізації має залежати від рівня економічного розвитку країни та ризиковості ведення сільського господарства.

7. Показано, що зростання валової продукції сільськогосподарського виробництва перевищує темпи росту чисельності населення світу на даний час, що дає змогу констатувати, що цей фактор має невеликий вплив на підвищення вартості земель. У той же час, скорочення площі земель сільськогосподарського призначення на особу з 0,45 до 0,22 га за останні 50 років зумовлює підвищення попиту на сільськогосподарські угіддя, збільшення диференціального рентного доходу та зростання вартості земель сільськогосподарського призначення з 18 371,9 грн/га у 2015 р. до 21 274,7 грн/га у 2025 р. в Україні.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Стаття у науковому фаховому виданні України

1. Аврамчук Б. О. Необхідність впровадження консолідації земель в сучасних умовах. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. 2013. Вип. 181 (6). С. 251–255.

Статті у наукових фахових виданнях України,

включених до міжнародних наукометричних баз даних:

2. Аврамчук Б. О. Впровадження сільськогосподарського виробництва як аспекту сталого управління земельними ресурсами в Україні. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. 2014. Вип. 200 (1). С. 11–15.

3. Аврамчук Б. О. Перспективи співпраці України з європейським інвестиційним банком в агропродовольчому секторі. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. 2015. Вип. 211 (1). С. 18–23.

4. Аврамчук Б. О. Теоретичні засади впровадження SWOT-аналізу як засобу стратегічного розвитку сільських територій. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 1–2. С. 115–118.

5. Avramchuk B. O. The impact of land reform on the development of land relations in Ukraine. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. № 4. С. 50–58.

6. Мартин А. Г., **Аврамчук Б. О.** Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1–2. С. 116–127. *(Здобувачем проаналізовано стан ринку нерухомості сільськогосподарського призначення та запропоновано кроки щодо його вдосконалення).*

7. Аврамчук Б. О. Особливості фрагментації земель в країнах Східної Європи та колишнього Радянського Союзу. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 141–146.

8. Avramchuk B. O. The impact of world evaluation standards on assessment of agricultural property in Ukraine. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 4. С. 59–67.

Тези наукових доповідей:

9. Аврамчук Б. О. Світовий досвід оцінювання сільськогосподарської нерухомості. Землеустрій, кадастр та охорона земель в Україні: сучасний стан, Європейські перспективи: Міжнародна конференція, присвячена 20-річчю створення факультету землевпорядкування, м. Київ, 23–24 вересня: тези доповіді. К., 2016. С. 61–64.

10. Аврамчук Б. О. Вплив Спільної сільськогосподарської політики на аграрний сектор Європейського Союзу. Земельні ресурси України і землевпорядна наука: минуле, сьогодні, майбутнє: Всеукраїнська науково-практична конференція аспірантів, студентів та магістрів, яка присвячена Дню землевпорядника, м. Київ, 10 березня 2017 року: тези доповіді. К., 2017. С. 11–13.

АНОТАЦІЯ

Аврамчук Б. О. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища. Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2018.

У дисертаційній роботі проведено аналіз сучасного стану системи оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні та методичних підходів до економічної оцінки сільськогосподарських угідь.

Запропоновано економіко-статистичну модель факторного аналізу впливу природних властивостей землі та витрат на виробництво на чистий дохід та диференціальну земельну ренту при веденні сільськогосподарського виробництва.

Удосконалено та обґрунтовано методичні засади проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, які, на відміну від існуючих, базуються на використанні актуальних статистичних даних щодо цін реалізації продукції, витрат на виробництво, рентабельності економічної діяльності, депозитних ставок та ставок страхування урожаю сільськогосподарських культур.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, економічна оцінка, фактори виробництва, теорія граничної корисності, диференціальний рентний дохід, ставка капіталізації.

АННОТАЦІЯ

Аврамчук Б. О. Экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения в рыночных условиях. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.06 «Экономика природопользования и охраны окружающей среды». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Киев, 2018.

Доказано, что в современных условиях, качество почв на землях сельскохозяйственного назначения, опосредуется через показатели бонитировки почв, постепенно теряет значение как фактор производства. В то же время, наибольшее влияние на результаты производства в Украине составляет уровень валовых расходов производства, входящих в себестоимость. Таким образом, в общем, рентный доход уменьшается доля дифференциальной ренты I и растет доля дифференциальной ренты II. Можно ожидать роста роли земли как фактора сельскохозяйственного производства по мере увеличения населения мира и нарастания продовольственного кризиса.

Исследовано, что земельная рента как экономическая форма реализации права собственности на земельные ресурсы перераспределяется по трем основным направлениям: выплата арендной платы владельцам земельных участков, взимание платы за землю и доход землепользователя. Таким образом, владельцы земельных участков, получивших их в процессе выделения в натуре (на местности) земельных долей (паев), получают в среднем 14,3 % рентного дохода, через налоги в интересах местных общин перераспределяется 6,8 %, а 78,9 % ренты присваивается землепользователями.

Показано, что рост валовой продукции сельскохозяйственного производства превышает темпы роста населения мира в настоящее время, что позволяет констатировать, что этот фактор имеет небольшое влияние на повышение стоимости земель. В то же время, сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения на лицо с 0,45 до 0,22 га за последние 50 лет приводит к повышению спроса на сельскохозяйственные угодья, увеличение

дифференциального рентного дохода и рост стоимости земель сельскохозяйственного назначения с 18 371,9 грн/га в 2015 г. до 21 274,7 грн/га в 2025 г. в Украине.

Обосновано, что в современных условиях такая оценка должна представлять собой все методы для объяснения или предсказания потенциального использования земли и определяться на основе дифференциального рентного дохода, рассчитывается основываясь на актуальных статистических данных, и ставки капитализации, отражающих текущее состояние экономики страны через депозитные ставки и риски ведения сельскохозяйственного производства из ставки страхования.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, экономическая оценка, факторы производства, теория предельной полезности, дифференциальный рентный доход, ставка капитализации.

ANNOTATION

Avramchuk B. O. Economic evaluation of agricultural land in market conditions. – The Manuscript.

The thesis for a Candidate Degree of Economic Sciences, specialty 08.00.06 «Economics of Nature Use and Environmental Protection». National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, 2018.

In the dissertation conducted the analysis of the current state of the agricultural land valuation system in Ukraine and methodical approaches to the economic evaluation of agricultural land.

Suggested the economic-statistical model of factor analysis considering the influence of natural properties of land and production costs on net income and differential land rent in agricultural production.

The methodical principles of economic evaluation of agricultural land in Ukraine are improved and substantiated, which, unlike existing ones, are based on the use of actual statistical data on sales prices, production costs, profitability of economic activity, deposit rates and insurance rates for agricultural crops.

Key words: agricultural land, economic evaluation, production factors, theory of marginal utility, differential rent income, capitalization rate.