

## ОСНОВНІ НАПРЯМКИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ

Ковальова О.М.

Україна, Сумський державний аграрний університет

*На сучасному етапі перед економічною оцінкою землі стоїть декілька завдань, тому повинно існувати декілька оцінок землі. В них мають бути враховані багато чинників: місце розташування, соціальна освоєність земельної ділянки, вплив промисловості та інше. Комплексна оцінка називається економіко-екологічною.*

Нинішній етап земельної реформи в Україні свідчить, що економічна оцінка землі має виконувати багато завдань, серед яких можна виділити: оподаткування сільськогосподарських товаровиробників, оцінка землі як національного багатства, ціноутворення, стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Тому повинна існувати не одна економічна оцінка, а декілька їх в залежності від функції чи завдання, яке вона повинна виконувати.

На оцінку землі впливає якість землі, на яку, в свою чергу, впливають природні характеристики ґрунту, технологічні умови використання землі, діяльність людини, місце розташування та інші фактори.

Загальний підхід до економічної оцінки землі ми пропонуємо такий:

$$EOZ = ДРІ \cdot K_{заг} + ДРІІ, \quad (1)$$

де EOZ – економічна оцінка землі;

$K_{заг}$  – узагальнюючий поправочний коефіцієнт на різні фактори (може бути декілька);

ДРІ – диференційна рента перша;

ДРІІ – диференційна рента друга.

В цій формулі за допомогою показника “диференційна рента I” буде врахована якість землі, тобто її природні характеристики, які формують природну родючість ґрунту. Але це буде не чиста природна, а економічна родючість, тому що до моменту проведення оцінки землі в неї (в землю) була вкладена праця багатьох поколінь людства, вирахувати яку зараз неможливо.

Наступним елементом формули (1) є поправочний коефіцієнт на різні чинники, які впливають на рівень диференційної ренти I і не враховані при визначенні нормативної урожайності. Це можуть бути такі чинники: місце розташування відносно транспортних артерій та ринків збуту продукції; ємність ринків збуту, соціального освоєння, інсоляції, еродованості тощо. На кожний з цих чинників встановлюється свій поправочний коефіцієнт.

Наступним елементом формули (1) визначення економічної оцінки землі є диференційна рента II. Обрахувати диференційну ренту II можна за допомогою щорічної амортизації за формулою 2:

$$ДРІІ = \frac{БВ}{Т}, \quad (2)$$

де ДР II – диференційна рента друга;

БВ – балансова вартість меліоративних чи інших землеполіпшуючих споруд, грн.;

Т – термін служби вказаних споруд, років.

Необхідно відзначити, що якщо право землекористування чи його зміни настає не з моменту початку експлуатації землеполіпшуючих споруд, а після деякого періоду їх використання, то при оцінці землі слід врахувати знос цих споруд. І для нового землекористувача в оцінку землі має бути закладена залишкова вартість вказаних споруд.

Ще одним нюансом економічної оцінки землі є те, що треба враховувати вплив промислових підприємств. Внаслідок їх дії якість землі погіршується, вона забруднюється шкідливими хімічними сполуками, від чого знижується урожайність, а також продукція, отримана з цих земель буде неякісною, бо містить в собі хімічні речовини, які викликають захворювання людей і тварин.

Окрім забруднення земель, викиди промислових підприємств впливають на прискорення виходу із ладу землеполіпшуючих споруд. На жаль, ці процеси незворотні, це свого роду від'ємна (мінусова) рента II, і не врахувати її при оцінці землі не можна. Тому що землі, які мають високу природну родючість і розташовані навколо великих міст з емними ринками збуту, будуть дешевші внаслідок їх забруднення.

Таким чином, оцінка землі, яка буде проведена з урахуванням всіх вказаних чинників носитиме назву не просто економічної, а економіко-екологічної оцінки земель.

Нарешті, слід згадати, що на сучасному етапі суспільного розвитку перед економічною оцінкою землі постало питання щодо стимулювання раціонального землекористування та охорони земель.

По-перше, використання економіко-екологічної оцінки має попереджувати необґрунтовані відводи сільськогосподарських угідь для інших народногосподарських потреб. Несільськогосподарські користувачі можуть купувати право землекористування разовим актом, при цьому сплачуючи до бюджету суму грошової оцінки землі. Термін користування землею може бути різний, але не коротший за нормативний строк служби тих основних засобів, які збудовані на землі з певною метою.

При цьому, щоб попередити необґрунтоване відведення, слід запровадити коефіцієнти в залежності від того, з якою метою вилучається земля. Так, при вилученні землі для будівництва промислових підприємств екологічний коефіцієнт буде максимальний, а для будівництва освітніх, лікувальних закладів тощо – мінімальний. При вилученні земель для насадження лісів або інших цілей, не пов'язаних із зниженням родючості, екологічний коефіцієнт має дорівнювати 1,0.

Наступним землеохоронним моментом економіко-екологічної оцінки є те, що на її підставі має визначатися компенсація (штраф) за підвищення (пониження) родючості.

Так, при появі права землекористування була проведена оцінка. Після закінчення терміну ротачії сівозміни має бути проведена повторна оцінка землі з метою перевірки якості землі, її родючості. Якщо остання підвищилася, то держава повинна сплатити землекористувачу певну суму компенсації за набуту родючість. А якщо родючість знизилась, то вже сам землекористувач сплачує штраф до державного бюджету.

Компенсація або штраф будуть встановлюватися у відсотках від грошової оцінки землі: на скільки балів підвищився (знизився) бонітет землі, стільки відсотків від грошової оцінки складатиме компенсація (штраф) за набуту (втрачену) родючість.

Для більшої зацікавленості в підвищенні родючості можна запровадити те, що ці відсотки за набуту родючість будуть менші, ніж відсотки за втрачену.

Наприклад, бонітет збільшився на 5 балів. Компенсація складатиме 5% від грошової оцінки. Якщо ж бонітет зменшився на 5 балів, то штраф складатиме не 5, а 6% від грошової оцінки.

Таким чином, економіко-екологічна оцінка, визначена на підставі набору культур сівозміни, а також визначена за допомогою неї сума компенсації (штрафу) та екологічні

**Вісник**  
**ДААУ**

Соціально-економічні аспекти розвитку галузі сільського  
господарства на радіаційно забруднених землях.

---

**№1**  
**2001**

коефіцієнти при відведенні забезпечуватиме раціональне землекористування та охорону земель.