

## Теоретико-методологічні підходи та критерії оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель

**Лавринюк Н.В.**

аспірант кафедри економіки підприємства ім. проф. І.Н. Романенка  
Національного університету біоресурсів і природокористування України

**Якимовська А.В.**

аспірант кафедри економіки підприємства ім. проф. І.Н. Романенка  
Національного університету біоресурсів і природокористування України

Стаття присвячена теоретико-методологічним підходам та критеріям оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель. Проаналізовано та систематизовано поглиблені теоретико-методологічні засади щодо розвитку оцінки земель в основі економічного регулювання земельних відносин аграрного сектору України в сучасних умовах господарювання.

**Ключові слова:** оцінка земель, оцінювання продуктивного потенціалу, бонітування ґрунтів, грошова оцінка, земельна рента, економічна оцінка.

Лавринюк Н.В., Якимовская А.В. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ПРОДУКТИВНОГО ПОТЕНЦИАЛА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья посвящена теоретико-методологическим подходам и критериям оценки продуктивного потенциала сельскохозяйственных земель. Проанализированы и систематизированы углубленные теоретико-методологические основы по развитию оценки земель в основе экономического регулирования земельных отношений аграрного сектора Украины в современных условиях хозяйствования.

**Ключевые слова:** оценка земель, оценка производительного потенциала, бонитировки почв, денежная оценка, земельная рента, экономическая оценка.

Lavriniuk N.V., Yakimovskaya A.V. THEORETICAL AND METHODOLOGICAL APPROACHES AND CRITERIA FOR ESTIMATING THE PRODUCTIVE POTENTIAL OF AGRICULTURAL LANDS

The article is devoted to theoretical and methodological approaches and criteria of evaluation of productive potential of agricultural land. The in-depth theoretical and methodological principles concerning the development of land evaluation in the basis of economic regulation of land relations of the agrarian sector of Ukraine in modern economic conditions are analyzed and systematized.

**Keywords:** land valuation, evaluation of productive potential, ground cultivation, monetary assessment, land rent, economic evaluation.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель має як теоретичне, так і важливе практичне значення. По-перше, показники оцінки продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель використовуються в системі моніторингу земель для прогнозу і своєчасного запобігання деградаційним процесам, охорони та їх раціонального використання. По-друге, облік кількості та якості продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель, бонітування ґрунтів є складниками Державного земельного кадастру, відомості з якого використовуються для регулювання земельних відносин, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів.

У сучасних умовах господарювання та землевпорядній практиці (в системі державного контролю за раціональним використанням та охороною земель) потрібно не лише констатувати всі характеристики ґрунту, а й уміти прогнозувати їхню трансформацію під впливом природних і антропогенних факторів. Це зумовлено тим, що профілактика можливого розвитку деградаційних процесів завжди більш ефективна, ніж ліквідація їх негативних наслідків [1, с. 3].

Потреба достовірного оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель зумовлюється також необхідністю включення вартості земельних ділянок як активів в економічний оборот в удоскона-

ленні та формуванні ринку цих земель. Саме це дасть змогу врахувати весь продуктивний потенціал сільськогосподарських земель.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний внесок у розроблення науково-методичних засад економічної оцінки земель в Україні зробили такі науковці, як Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Ю.М. Вагін, А.І. Пантелеймонов, М.М. Федоров, І.А. Розумний, А.М. Третяк, Б.З. Харченко, А.Г. Мартин, Б.О. Аврамчук та інші.

Дослідженнями у сфері грошової оцінки земель в Україні займалися такі вчені, як Д.С. Добряк, В.М. Заяць, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, В.О. Мельничук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, А.О. Кошель, В.М. Кілочко, А.Г. Мартин та інші вчені.

Слід відзначити, що суттєвий внесок у розроблення та формування наукової думки про бонітування ґрунтів зробили В.В. Доучаєв, О.П. Канаш, В.В. Медведєв, В.В. Пліско, А.І. Сірий, В.П. Кузьмичов та інші.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Законом «Про оцінку земель» затверджено три види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна, грошова, яка поділяється на нормативну та експертну. Кожна з них характеризує за певними показниками якість ґрунтів та продуктивність сільськогосподарських угідь, визначає вартість та має своє призначення. Хочемо зупинитися на економічній оцінці земель, яка дозволяє оцінити їх із позиції основного засобу виробництва у сільському господарстві.

Згідно зі статтею 22 Земельного Кодексу України від 25.10.2011 року № 2768-III, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [2].

Порядок проведення економічної оцінки земель визначається статтею 17 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV. Цією ж статтею затверджено, що економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 57 років [3].

Попри те, останній її тур був проведений у 1988 році [4] ще за радянських часів, відповідно до результатів господарювання колгоспів і радгоспів УРСР у 1981–1987 рр. [5]

Таким чином, закріплені нормативно-правові передумови проведення економічної оцінки земель в Україні фактично не діють. Тобто економічна оцінка земель залишається видом оцінки землі, який не реалізований у сучасних умовах господарювання, незважаючи на численні наукові дослідження цієї проблеми.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є поглиблене визначення теоретико-методологічних засад щодо розвитку оцінки земель в основі економічного регулювання земельних відносин аграрного сектору України в сучасних умовах господарювання.

Завдання статті полягають у детальному розгляді теоретико-методологічних підходів та критеріїв оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель, тобто оцінка земель, є складним і багатограним процесом, що перебуває у стадії розвитку.

В Академічному тлумачному словнику української мови та у великому тлумачному словнику сучасної української мови зазначено, що «оцінювання» – це дія за значенням «оцінювати», тобто:

1) призначати ціну чому-небудь, визначати вартість чогось;

2) визначати якості, цінність тощо кого-, чого-небудь (складати уявлення, робити висновок про кого-, чого-небудь, визначати суть, характер, значення, роль і т. ін.);

3) розуміти, визнавати позитивні якості, цінність тощо кого-, чого-небудь [6, с. 693; 7, с. 828]

Поняття «оцінка» у словнику-довіднику з управління І.М. Жука тлумачиться як результат визначення й аналізу якісних і кількісних характеристик керованого об'єкта, а також процес управління виробничо-господарською діяльністю [8, с. 594], а «оцінка нерухомості» – як оцінка вартості нерухомого майна, яка зазвичай вимагається під час продажу, додаткового інвестування, страхування, обкладання податками або розподілу нерухомого майна в суді [8, с. 596].

М.Г. Ступень вважає, що оцінка землі – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною та економічною родючістю та їх місцезнаходженням [9, с. 25; 10].

Є.І. Анохін пояснює [11], що в основу принципів визначення вартості земель сільськогосподарського призначення повинні бути

покладені правила і моделі економічної поведінки під час формування вартості товару на вільному ринку. На підставі цього він пропонує виділити чотири групи цих принципів. Першу групу, на його думку, становитимуть принципи, засновані на уявленнях користувача: принцип очікування (характеризує зміни вартості в часі), принцип заміщення (означає адекватність об'єктів вартості з однаковою корисністю). До другої групи він включає принципи, пов'язані з об'єктом власності: принцип економічної величини (визначає оптимальний розмір власності, необхідної для отримання заданого рівня прибутку за конкретних умов), принцип збалансованості (забезпечує відповідність типу землекористування оптимальному поєднанню залучених до процесу виробництва землі, праці і капіталу), принцип поділу майнових прав на земельну ділянку (визначає, що ринкова вартість земельної ділянки залежить від зміни її цільового призначення, дозволеного використання, прав інших осіб на земельну ділянку), принцип залишкової продуктивності (можливість отримання чистого доходу після оплати витрат на землю, праця, капітал). До третьої групи належать принципи, пов'язані з ринковим середовищем: принцип залежності (визначає зміну вартості землі під впливом різних факторів і вплив цих змін на вартість кінцевого продукту та інших об'єктів вартості), принцип відповідності попиту та пропозиції (ринкова вартість об'єкта залежить від попиту та пропозиції на ринку, а також від конкуренції покупців і продавців) [12, с. 108].

На думку Д. Россітера [13], оцінка земель може бути визначена як «усі методи для пояснення або прогнозу потенційного використання землі». Для розподілу земельних ресурсів та прийняття стратегічних рішень на рівні виробничого підрозділу оцінювання землі повинне забезпечувати досить об'єктивну і відтворювану основу для вирішення питань щодо варіантів використання земель.

Цей учений також вважає, що економічна оцінка землі не використовується для оцінки впливу макроекономічної політики на використання сільських земель. Такі питання, як грошово-кредитна та торговельна політика, контроль за цінами та субсидії, є важливими і визначають контекст, у межах якого проводиться мікроекономічний аналіз оцінки землі [13].

Економічна оцінка землі була описана Dent & Young таким чином: «Принцип економічної оцінки землі простий: вартість

витрат, дохід, і розрахувати чистий прибуток у грошовому виразі... Необхідно прийняти рішення про спосіб визначення ціни, ставки дисконтування, витрати та прибутки, зовнішні чинники, які слід включити, і які економічні норми використовуються для інтерпретації результатів. Ці рішення вимагають ретельного судження, оскільки вони мають однаковий чи більший ефект від результатів, ніж результати (тобто рішення) щодо якості земель» [14].

Незважаючи на дискусії, які точаться навколо визначення сутності оцінювання землі, одностороннього визначення оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель немає. Тож, підсумовуючи вищесказане, нами було визначено поняття «оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель», як об'єктивний і відтворюваний процес визначення та порівняння якісних і кількісних характеристик, можливостей землі як природного ресурсу і засобу виробництва, а також вираження у вартісному виразі.

Діяльність у сфері оцінки земель охоплює: нормативно-методичне забезпечення оцінки земель; навчальну діяльність; ліцензування в установленому законом порядку проведення робіт із землеустрою та земельно-оціночних робіт; розроблення документації зоцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру; державну експертизу технічної документації з оцінки земель та рецензування звітів із експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до закону; затвердження технічної документації з оцінки земель; надання консалтингових послуг з оцінки земель; іншу діяльність у сфері оцінки земель [10, с. 7–8].

Питання оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель знайшли свої відображення не тільки в наукових працях, але й в законодавчо-нормативних актах, а саме в Земельному кодексі України, Законі України «Про оцінку земель». Правові засади проведення оцінки земель в Україні, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначає Закон України «Про оцінку земель» та інші нормативно-правові акти [15, с. 16–17].

Залежно від мети та методів проведення, а також відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [3], виділяють такі види оцінки земель, як:

- бонітування ґрунтів,
- економічна оцінка земель,
- грошова оцінка земельних ділянок.

Відповідно до загальних положень статті 1 Закону України «Про оцінку земель» бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах [3].

У наукових дослідженнях В.В. Докучаєва [16], О.П. Канаша [17], В.В. Медведєва [18], В.В. Пліско [18], А.І. Сірого [19], В.П. Кузьминова та інших висвітлені питання бонітування ґрунтів.

Важливою передумовою бонітування ґрунтів є їх класифікація, яка являє собою розподіл ґрунтів на класи, типи на основі найбільш суттєвих відмінностей, особливо термічних (температурних) умов і морфологічної будови. У роботі «Про закони природи» В.В. Докучаєв ділить ґрунти на п'ять термічних груп, які відповідають п'ятьом головним географічним поясам: полярному, холодному помірному (бореальному), помірному, субтропічному і тропічному. Кожна з цих груп поділяється на класи за особливостями водного і теплового режимів, характеру біологічного кругообігу, складу і властивостей ґрунтового профілю [16, с. 318; 10, с. 63].

Для визначення середніх значень показників за окремими ґрунтами проводять всебічне вивчення матеріалів комплексного обстеження і вибірку фактичних даних за показниками цих ґрунтів. При цьому застосовується розрахунковий метод, який базується на використанні емпіричних формул, що виражають пряму залежність між функціональними і результативними величинами. Так, наприклад, валові запаси гумусу і поживних речовин розраховують за глибиною відповідного горизонту, показниками об'ємної маси ґрунту, вмістом гумусу і поживних речовин у відсотках або міліграмах на 100 грамів ґрунту [20, с. 31].

За визначенням академіка С.С. Соболева, бонітування – це спеціалізована класифікація ґрунтів за їх продуктивністю, заснована на об'єктивних ознаках самих ґрунтів, найбільш важливих для росту сільськогосподарських культур і корелюючих із середньою багаторічною урожайністю [21].

**Бонітування ґрунтів** (від латинського – *bonitas* – доброякісність) – це спеціалізована генетико-виробнича класифікація ґрунтів, побудована за їх об'єктивними природними і стійко набутими у процесі сільськогосподарського використання ознаками та властивостями, які мають найбільше значення для

сільськогосподарських культур, виражена в кількісних показниках – балах [22]. Оцінювання проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, з найбільшою природною продуктивністю.

Основна мета бонітування – кількісне визначення відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто наскільки один ґрунт краще чи гірше за інший здатний забезпечувати екологічні вимоги сільськогосподарських культур.

Будучи складовою частиною земельного кадастру, бонітування ґрунтів має велике самостійне значення, оскільки:

- дає змогу порівнювати і групувати ґрунти за продуктивністю;
  - дає можливість виявляти найсприятливіші ґрунти для вирощування тих чи інших культур;
  - сприяє ефективному використанню добрив, проведенню агротехнічних та меліоративних заходів;
  - допомагає розробленню та впровадженню зональних систем землеробства;
  - ставить за мету підвищення продуктивності природних кормових угідь та лісових насаджень;
  - має велике значення в охороні ґрунтів від деградації (ерозії, забруднення важкими металами, пестицидами, заболочення тощо).
- Критерії бонітування ґрунтів – їхні природні діагностичні ознаки та ознаки, набуті в процесі тривалого окультурювання, що корелюють з урожайністю основних зернових, технічних та інших культур, а за бонітування кормових угідь – з продуктивністю сіножатей і пасовищ [22].

Роботи з бонітування ґрунтів складаються з декількох етапів і проводяться в такому порядку:

- 1) уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду;
- 2) складання списку агровиробничих груп ґрунтів;
- 3) агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур;
- 4) обробка і збір даних про властивості ґрунту;
- 5) вибір еталонів ґрунту для бонітування;
- 6) розробка шкал бонітування ґрунтів;
- 7) розрахунок балів бонітету ґрунтів.

**Грошова оцінка** земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин під час оподаткування та укладання цивільно-правових угод і включається до єди-

ної системи державного земельного кадастру. Відповідно до загальних положень статті 5 Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною й експертною [3].

Щодо історії становлення грошової оцінки слід наголосити, що, зважаючи на політичні перешкоди, тривалий час, аж до 80-х років минулого століття, глибоких наукових досліджень з цього питання у Радянському Союзі не було. У 60–80-х роках активно дискутувалися проблеми оцінки земель, однак ідеологічне табу унеможливило визначення показників оцінки земель у грошовому виразі. Якісно новий етап таких досліджень розпочався тільки на початку 90-х років із початком земельної реформи та проголошенням державного суверенітету України. Цей етап завершився в середині 90-х років прийняттям методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [23]. Тільки в 1999 році у зв'язку із започаткуванням продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення фізичним та юридичним особам для комерційних цілей була започаткована експертна оцінка земельних ділянок, методичною основою якої стали методики, напрацьовані в країнах із традиційно ринковою економікою [24].

Слід відзначити, що суттєвий внесок у розроблення та формування науково-методичних засад грошової оцінки земель зробили вчені України: Д.С. Добряк, А.М. Третьак, В.М. Кілочко, А.Г. Мартин та інші.

У частині п'ятій статті 5 та статті 13 Закону України «Про оцінку земель» [3] зазначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита під час успадкування (крім випадків успадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

- розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд [3].

Статтю 18 цього ж Закону регламентовано, що нормативна грошова оцінка розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5–7 років [3]. Але фактично нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення була проведена лише 1 раз у 1995 році. Актуалізація показників оцінки, здійснена у 2011 році, загалом не вплинула на підвищення об'єктивності показників оцінки.

У статті 13 Закону України «Про оцінку земель» зазначено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;
  - застави земельної ділянки відповідно до закону;
  - визначення інвестиційного вкладу в реалізації інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
  - визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності у разі, якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
  - визначення вартості земельних ділянок під час реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
  - виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
  - відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
  - визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
  - рішення суду [3].
- Отже, експертна оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Грошова оцінка землі – це розрахункова величина, і її не можна ототожнювати з поняттям ціни землі. Ціна землі визначається в процесі купівлі-продажу земельних ділянок з урахуванням на них попиту і пропозиції, місцеположення, бонітету тощо [15, с. 18].

У світі використовують різні практики та підходи до грошової оцінки землі. В більшості країн грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення зводиться до капіталізації земельної ренти.

За згадану офіційною методикою грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснюється за одержаним сукупним рентним доходом, що є сумою диференціального і абсолютного рентного доходу [15, с. 18].

Диференціальний рентний дохід визначається за формулою 1 [25]:

$$\text{Дрд} = (B \cdot \text{Ц} - 3) - (3 \cdot \text{Кр}) : \text{Ц}, \quad (1)$$

де B – урожайність зернових з 1 га; Ц – ціна реалізації 1 ц зерна, грн; 3 – виробничі витрати на 1 га, грн; Кр – коефіцієнт рентабельності, що береться на рівні 0,35.

Крім диференціального доходу, у сільському формується й абсолютний рентний дохід. Його величина з 1 га угідь визначена, згідно з прийнятою методикою, в 1,6 ц. Отже, сукупний рентний дохід становить 9 ц з 1 га (1,6+7,4). Завдяки визначенню сукупного рентного доходу завжди можна здійснювати грошову оцінку землі відповідно до зміни ціни на зерно як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках. [26, с. 195]

Загальна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється, виходячи з грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах землекористування [15, с. 18].

Статтею 200 Земельного Кодексу України [2] та статтею 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року N 1378-IV [3] вказується, що **економічна оцінка земель** – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою під час:

– проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

– аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами;

– визначення економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур [3].

Об'єктом економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення є сільськогосподарські угіддя.

Суттєвий внесок у розроблення та формування науково-методичних засад економічної оцінки земель в Україні зробили такі науковці, як Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Ю.М. Вагін, А.І. Пантелеймонов, М.М. Федоров, І.А. Розумний, А.М. Третяк, Б.З. Харченко, А.Г. Мартин, Б.О. Аврамчук та інші. Водночас методологія економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в сучасних економіко-господарських умовах значною мірою є дискусійною.

Аналіз досліджень показав, що різні автори по-різному тлумачать термін «економічна оцінка землі», а саме: «оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель», «оцінка родючості ґрунтів», «економічна оцінка ґрунтів», «оцінка сільськогосподарських земель», «оцінка земельних угідь» тощо. Це свідчить про різне визначення предмета економічної оцінки землі: земля, ґрунт, сільськогосподарські землі, сільськогосподарські угіддя, родючість ґрунтів.

На думку Н.В. Фоменко, економічна оцінка природних ресурсів (земельних, водних, лісових, мінеральних, фауністичних, рекреаційних, кліматичних) – це їх вартісний вираз. Вона виникла з потреб господарства, якому необхідні не лише знання про кількості та якості природних ресурсів, їхні особливості, і вираження їх у вартісних показниках, які можна використовувати у проектуванні та управлінні господарством. Труднощі економічної оцінки пов'язані з тим, що природні ресурси, як і природні умови, – це «дарунок природи» (поки в них не вкладено праці) [27, с. 155].

С.Д. Черемушкін вважає, що економічна оцінка землі являє собою «определение ее сравнительной ценности как средства производства в сельском хозяйстве, или, другими словами, относительной доходности, получаемой от земли разного качества» [28].

М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула [24] економічну оцінку землі поділяють на загальну і часткову. Загальній економічній оцінці землі відповідають такі показники, як вартість валової продукції, окупність затрат,

диференціальний дохід; а частковий – урожайність, окупність затрат, диференціальний дохід. Ці показники характеризують відповідно продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність (прибутковість). Визначено, що для отримання цих економічних показників потрібно два основних – урожайність сільськогосподарських культур і витрати на їх вирощування. Всі інші показники є похідними, під час збирання й обробки яких використовуються два методи:

– суцільний (в основу побудови шкали оцінки землі йде інформація про всі сільськогосподарські підприємства земельно-оціночного району);

– вибіркового (відбирається частина сільськогосподарських підприємств, близьких за економічними умовами ведення сільського господарства).

Шкали оцінки земель складаються за кожним природно-сільськогосподарським районом за основними сільськогосподарськими культурами та природними кормовими угіддями, в тому числі на зрошуваних та осушуваних землях. Оціночні шкали складаються в абсолютних величинах (ц/га, грн./га) і відносних показниках (балах). За 100 балів приймається найвище значення оціночного показника [5].

У практиці економічної оцінки землі застосовують різні способи визначення середньої багаторічної врожайності сільськогосподарських культур за групами ґрунтів :

– вибіркового метод (відбір типових господарств);

– кореляційно-регресійний аналіз за середніми багаторічними даними господарств;

– експертизи врожайності на пробних майданчиках і контрольних ділянках;

– спосіб аналогів;

– досвід спеціалістів і працівників господарств [21].

Дані про фактичну урожайність сільськогосподарських культур у природно-сільськогосподарському районі використовуються за наявності достовірних та достатніх для нормального розподілу статистичних даних про урожайність на переважаючих оцінюваних агрогрупах ґрунтів за 5–7 років або даних польових дослідів про урожайність культур на відповідних агровиробничих групах ґрунтів [6].

Оскільки земля як ресурс має певний потенціал, то економічна оцінка землі – це процес оцінювання її продуктивного потенціалу, що відображає також економічну ефективність її використання. Головна мета, за ради якої проводиться економічна оцінка землі – раціональне використання земельних ресурсів.

**Висновки з цього дослідження.** Історично Україна – аграрна країна. У центрі її соціально-економічної політики завжди є земельні відносини, тому й оцінка землі має бути одним з головних напрямів сучасної державної політики.

Залежно від мети та методів проведення, а також відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [3], виділяють такі види оцінки земель, як:

– бонітування ґрунтів,

– економічна оцінка земель,

– грошова оцінка земельних ділянок (експертна й нормативна).

Оскільки земля як ресурс має певний потенціал, то оцінка землі (бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок) – це процес оцінювання її продуктивного потенціалу.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Оцінка і прогноз якості земель / Барвінський А.В., Тихенко Р.В. Підручник (Рекомендовано НУБіП України, протокол № 11 від 24.06.15 р.). Київ: Медінформ, 2015. 642 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 22. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15>
4. Экономическая оценка земель Украинской ССР. К.: Госагропром УССР «Укрземпроект», 1988. 33 с.
5. Добряк Д.С. Методичні засади економічної оцінки сільськогосподарських угідь / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. 2009. № 3. С. 3–7.
6. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і гол. ред. В.Т. Бусел. К.; Ірпінь: Перун, 2002. 1440 с.
7. Словник української мови: в 11 томах. / АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І. К. Білодіда. К.: Наукова думка, Том 5, 1974. 1233 с.
8. Жук И.Н. Управление: словарь-справочник / И.Н. Жук. М.: Анкил, 2008. 1024 с.
9. Оцінка земель: [навч. посіб.] / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький [та ін.]; за ред. М.Г. Ступеня. Львів: Новий світ 2000, 2005. 308 с.

10. Оцінка земель : підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін. ; за заг. ред. М.Г. Ступеня. К.: Агро-освіта, 2014. 373 с.
11. Анохин Е.И. Понятие, принципы и методы оценки земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] / Е.И. Анохин // Проблемы современной экономики. 2010 URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-printsipy-i-metody-otsenki-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya>
12. Гулінчук Р.М. Методичні основи оцінки потенціалу та ефективності використання земель сільськогосподарського призначення / Р. М. Гулінчук // Збалансоване природокористування. 2015. № 2. С. 107–113. URL: [http://natureus.org.ua/repec/archive/2\\_2015/23.pdf](http://natureus.org.ua/repec/archive/2_2015/23.pdf)
13. Rossiter D.G. Economic land evaluation: why and how, 1955. URL: [http://www.css.cornell.edu/facultydgr2pubsecon\\_whs.pdf](http://www.css.cornell.edu/facultydgr2pubsecon_whs.pdf)
14. Dent & Young. Soil Survey as a Basis for Land Evaluation Deckers J., Spaargaren O., Dondeyne S. Land Use, Land Cover and Soil Sciences Volume II: Land Evaluation 1981, p. 187. URL: <https://www.researchgate.net/publication/40121865>
15. Кудінова О.Г. Методичні основи дослідження економічної оцінки земельного потенціалу / О.Г. Кудінова // Вісник Східноєвропейського університету економіки і менеджменту. Випуск 1 (5). 2009. С. 13–23.
16. Докучаев В.В. Избранные сочинения. Труды по геологии и сельскому хозяйству / В.В. Докучаев М., 1946. Т.2. 426 с.
17. Канаш О.П. Бонітування ґрунтів: пропонуються зміни, чого вони варті? / О.П. Канаш // Землевпорядний вісник. № 5. 2008. 46–50 с.
18. Медведєв В.В. Критерії, еталони і просторові одиниці в бонітуванні ґрунтів / В.В. Медведєв, І.В. Пліско // Вісник аграрної науки. № 8. 2008. С. 9–15.
19. Серый. А.И. Бонитировка почв. Методические рекомендации / А.И. Серый, Н.А. Дубровина, В.А. Лапанова, Н.В. Козлов, В.Г. Крикунов К.: УСХА, 1986. 75 с.
20. Магазинщиков Т.П. Бонитировка почв в составе земельного кадастра / Т.П. Магазинщиков. Львов, 1973. 76 с.
21. Соболев С.С., Полянский И.А. Бонитировка почв. М., 1965. С. 414.
22. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т. 1. / Редкол.: С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. К.: Видавничий центр «Академія», 2000. 864 с.
23. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. – К.: Урожай, 1998. С. 385–391.
24. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге видання, стереотипне. Львів: «Новий Світ-2000», 2006. 336 с. ГКД : [http://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/POSIBNIKI\\_2011/KADASTR\\_2006.pdf](http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2011/KADASTR_2006.pdf)
25. Потійко Ю.А. Аналіз кредитоспроможності підприємств в умовах ринкових відносин // Фінанси України. 2001. № 1. С. 118–123.
26. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств: Підручник. 2-ге вид., доп. і перероблене. К.: КНЕУ, 2002. 624 с.
27. Фоменко Н.В. Рекреаційні ресурси та курортологія К.: Центр навчальної літератури, 2007.
28. Черемушкин С.Д. Теория и практика экономической оценки земли. М., 1963.

## REFERENCES:

1. Estimation and forecast of the quality of lands / Barvinsky AV, Tikhenko RV – Textbook (Recommended by NUBiP of Ukraine, Minutes No. 11 of 24.06.15). – Kyiv: Medinform, 2015. 642 p.
2. Land Code of Ukraine of 25.10.2001 № 2768-III. Supreme Council of Ukraine. Information from the Verkhovna Rada of Ukraine. 2002. № 3-4. Ст.22. – Mode of access: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. On land valuation: Law of Ukraine dated December 11, 2003 No. 1378-IV. – Mode of access: <http://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15>
4. Economic valuation of lands of the Ukrainian SSR. K.: Gosagroprom USSR "Ukrzemprom", 1988. 33 p.
5. Dobriak D.S. Methodical principles of economic evaluation of agricultural lands / D.S. Dobriak, AG Martin / Land management and cadastre. 2009. № 3. P. 3–7.
6. Large Dictionary of Contemporary Ukrainian Language / Structure. and goal Ed. VT Buzel K.; Irpen: Perun, 2002. 1440 pp.
7. Dictionary of the Ukrainian language: in 11 volumes. / Academy of Sciences of the USSR. Institute of Linguistics; for ed. I.K. Whitehead K.: Scientific Thought, Volume 5, 1974. 1233 p.



8. Zhuk I.N. Management: dictionary-directory / И.Н. Beetle. М.: Ankil, 2008. 1024 pp.
9. Land valuation: [curriculum vitae]. manual.] / M.G. Step, R.J. Gulko, I.R. Zalutsky [and others]; for ed. M.G. Degree. Lviv: New World 2000, 2005. 308 p.
10. Land evaluation: textbook / M.G. Step O.Ya. Mikula SS Radomsky and others ; per community Ed. M.G. Degree. K.: Agro-Education 2014. 373 pp.
11. Anokhin E.I. The concept, principles and methods for estimating agricultural lands [Electronic resource] / E.I. Anokhin // Problems of modern economics. 2010. № 3 (35). Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-printsipy-i-metody-otsenki-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya>
12. Gulinchuk R.M. Methodical bases for estimating the potential and efficiency of using agricultural lands [Electronic resource] / R. M. Gulinchuk // Balanced natural resources. 2015. № 2.P. 107–113. Mode of access: [http://natureus.org.ua/repec/archive/2\\_2015/23.pdf](http://natureus.org.ua/repec/archive/2_2015/23.pdf)
13. Rossiter D.G. Economic land evaluation: why and how, 1955. URL: [http://www.css.cornell.edu/faculty/dgr2pubsecon\\_whs.pdf](http://www.css.cornell.edu/faculty/dgr2pubsecon_whs.pdf)
14. Dent & Young. Soil Survey as a Basis for Land Evaluation. Deckers J., Spaargaren O., Dondeyne S. Land Use, Land Cover and Soil Sciences Volume II: Land Evaluation 1981, p.187 Access Mode: <https://www.researchgate.net/publication/40121865>
15. Kudinova O.G. Methodical bases of the study of economic appraisal of the land potential / O.G. Kudinova // Bulletin of the East European University of Economics and Management. issue 1 (5). – 2009. P. 1323.
16. Dokuchayev V.V. Selected writings. Proceedings on geology and agriculture / V.V. Dokuchayev M., 1946. Vol.2. 426 pp.
17. Kanash O.P. Soil bonation: what changes are they offered? / O.P. Kanash // Land Management Gazette. No. 5. 2008. 46–50 s.
18. Medvedev V.V. Criteria, standards, and spatial units in the development of soil / VV Medvedev, IV Plesko // Bulletin of Agrarian Science. No. 8. 2008. p. 9–15.
19. Gray. AI Soil Bonitization. Methodical recommendations / A.I. Gray, N.A. Dubrovina, VA Lapanova, NV Kozlov, VG Krykunov K.: USHA, 1986. 75 p.
20. Shoppers T.P. Bonitization of soils in the composition of the land cadastre / TP Shoppers. Lviv, 1973. 76 p.
21. Sobolev SS, Polyansky I.A. Soil Bonitization. M., 1965. P. 414.
22. Economic Encyclopedia: Three volumes. T. 1. / Redkole:... p. V. Moherny (ed.) And others. – K.: Publishing Center "Academy", 2000. 864 p.
23. Methodology of monetary valuation of agricultural land and settlements // Land relations in Ukraine: Legislative acts and normative documents / Derzhkomzem of Ukraine. K.: Harvest, 1998. P. 385–391.
24. Theoretical foundations of the state land cadastre: Teaching. manual [Electronic resource] / M.G. Step, R.J. Gulko, O.Ya. Mikul and others; For zag Ed. M. G.G. Degrees. 2nd edition, stereotyped. – Lviv: "New World-2000", 2006. 336 p. Access mode: [http://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/POSIBNIKI\\_2011/KADASTR\\_2006pdf](http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2011/KADASTR_2006pdf)
25. Potiyko Yu.A. Analysis of creditworthiness of enterprises in the conditions of market relations // Finance of Ukraine. 2001. № 1. P. 118–123.
26. Andriychuk V.G. Economics of agrarian enterprises: A textbook. – 2nd form., Additional. and redone. K.: KNEU, 2002. 624 pp.
27. Fomenko N.V. Recreational resources and health resort K.: Center for Educational Literature, 2007.
28. Cheremushkin S.D. The theory and practice of economic land valuation. M., 1963