

УДК 332.33.001.005

Удовенко І.О.

*к.е.н. доцент, доцент кафедри геодезії, картографії та кадастру
Уманський національний університет садівництва
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5971-8365>*

Irina Udovenko

*Ph.D. of Economical Sciences, Associate Professor,
Associate Professor of Department of Geodesy, Cartography and Cadastre
Uman National University of Horticulture
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5971-8365>*

Шемякін М.В.

*к.с-г.н., доцент, доцент кафедри геодезії, картографії та кадастру
Уманський національний університет садівництва
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8323-5053>*

Mikhail Shemyakin

*Ph.D. of Agricultural Sciences, Associate Professor,
Associate Professor of Department of Geodesy, Cartography and Cadastre
Uman National University of Horticulture
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8323-5053>*

Кононенко С.І.

*ст. викладач, ст. викладач кафедри геодезії, картографії та кадастру
Уманський національний університет садівництва
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6060-2589>*

Sergiy Kononenko

*Senior Lecturer, Senior Lecturer of Department of Geodesy, Cartography and Cadastre
Uman National University of Horticulture
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6060-2589>*

**Оцінка та прогнозування використання земельно-ресурсного потенціалу
території: теоретико-методологічний аспект**

**Assessment and forecasting of using land resource potential of the territory:
theoretical and methodological aspect**

У статті проведено аналіз теоретико-методологічних аспектів оцінки земельно-ресурсного потенціалу на основі прогнозування використання території з урахуванням нормативної грошової, кадастрової вартості, величини ренти. Визначено, що для оцінки ефективності використання земельних ресурсів доцільно застосовувати економічну категорію «ресурсний потенціал».

При проведенні оцінки землі вагомого значення надається питанню оцінки ресурсного потенціалу, який значною мірою залежить від раціональності використання ґрунтового покриву. Кількісна і якісна характеристика структурних складових земельно-ресурсного потенціалу території дає змогу проаналізувати рівень розвитку регіональної економіки, виявити диспропорції між окремими її елементами. Зазначено, що унаслідок інтенсифікації сільськогосподарської діяльності та нераціонального використання ґрунтів відбувається зниження їх природної родючості, що призводить до погіршення якісного стану ґрунтового покриву.

Указано, що в умовах інтенсивного землекористування, пріоритетним напрямком у системі землевпорядкування є проведення кадастрової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Зазначено, що ключовим моментом оцінки природних (земельних) ресурсів є визначення величини ренти та її капіталізація. Розрахунок коефіцієнта капіталізації повинен включати економічну і природну складові. Зазначено, що встановлення науково-обґрунтованої диференційованої плати за природні (земельні) ресурси на єдиній рентній основі, визначеній при проведенні кадастрової оцінки земель, є основою функціонування економічного механізму платного землекористування.

Резюмовано, що при прогнозуванні використання земельно-ресурсного потенціалу території слід використовувати показники нормативної грошової оцінки земель та кадастрової вартості. Розрахунок таких показників слід проводити на основі використання методу індексних оцінок, який характеризує окремі групи і види природних ресурсів.

Практична цінність дослідження полягає в аналізі використання методики індексної оцінки економічного стану земельно-ресурсного потенціалу. Оцінка дала змогу визначити основні критерії підвищення ефективності та потенційного використання земельних ресурсів на певній території.

Ключові слова: земля, ресурс, потенціал, прогнозування, рента, кадастрова вартість нормативна грошова оцінка земель.

The article analyzes the theoretical and methodological foundations of land resource potential assessment based on forecasting the use of the territory, taking into account the regulatory monetary, cadastral value, the amount of rent and its capitalization. It is determined that to assess the efficiency of land using it is advisable to use the economic category "resource potential". During conduction of the land evaluation significant importance is attached to the issue of resource potential assessment, which largely depends on the rational use of grant coverage. Quantitative and qualitative characteristics of the structural components of the land potential of the territory makes it possible to analyze the level of development of the regional economy and to identify disparities between the particular elements of the potential. The results of agricultural activities are greatly influenced by soil fertility, air temperature, the quantity of the rainfall and sunny days, other natural conditions, etc. Currently, due to the irrational use of soils their natural fertility is depleted, which leads to a deterioration in the quality of soils. It is pointed out that in modern conditions of intensive land using, the prioritized direction in the land management system is to conduct a cadastral assessment of agricultural land.

It has been indicated that the key point in the assessment of natural (land) resources is the determination of the amount of rent and its capitalization. In modern conditions, the calculation of the capitalization ratio should include economic and natural components. Establishment of scientifically substantiated differentiated payment for natural (land) resources on a single rent basis, determined in the cadastral assessment of land is the basis for the functioning of the economic mechanism of paid land using. It has been summarized that in forecasting the use of land and resource potential of the territory should be used indicators of regulatory monetary valuation of land and cadastral value. The calculation of such indicators should be based on the use of the method of index estimates, which characterizes certain groups and types of natural resources.

The practical worth of the study consists in the analysis of the use of methods of index assessment of the economic condition of land resources. The assessment made it possible to determine the main criteria for improving the efficiency and potential use of land resources in the given area.

Keywords: land, resource, potential, forecasting, rent, cadastral value, regulatory monetary valuation of lands.

Постановка проблеми. У сучасних умовах інтенсивного землекористування пріоритетним напрямком у системі землевпорядкування є проведення кадастрової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Науково-методичне забезпечення робіт стосовно проведення оцінки земельно-ресурсного потенціалу є головним інструментом в умовах землекористування, спрямованого на раціональне використання та охорону земель, повноцінне функціонування інфраструктури сільських поселень, ведення землеустрою, земельного кадастру та моніторингу земель.

Кадастрова оцінка земель сільськогосподарського призначення є одним із найбільш складних практичних завдань з точки зору розробки та технічної реалізації проведення оцінки, оскільки існуючі методичні положення наразі недостатньо розроблені у практичному сенсі та є інколи суперечливим щодо специфіки виконання. За таких умов, питання розробки інноваційних підходів та удосконалення вже існуючої методики оцінки та прогнозування використання земельно-ресурсного потенціалу території, зокрема земель сільськогосподарського призначення, потребують подальших досліджень та інноваційних розвідок.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Визначення сутності терміну «земельні ресурси» можна знайти у працях багатьох відомих учених. Наприклад, Мінц О. вважає, що земельні ресурси – це сільськогосподарські ресурси, які включають у себе складний комплекс компонентів природного ландшафту і являють собою специфічне поєднання ґрунтів, рельєфу, клімату, що використовуються для вирощування сільськогосподарських культур та відгодівлі худоби[1, с. 78].

Гуцуляк Д. характеризує земельні ресурси як одну з баз розвитку та розміщення народного господарства. Із географічного погляду земельні ресурси – це поверхня суші, що характеризується різноманітними природно-історичними умовами: ґрунтами, рельєфом, рослинністю, водами тощо. З економічної точки зору, земельні ресурси є сукупністю земельних угідь, що

відображають форму використання землі як засіб виробництва і характер зайнятості території (господарсько-цільова або інша функція) [2, с. 52].

Питання загального кадастру і кадастрової оцінки земель вивчали зокрема Малинчук М.С. [5], Мартин А.Г. [3], Нагорна О. [4], Панас Р.М. [5], Ріпенко А.І. [6]. У їх працях проаналізовано головні проблеми державного земельного кадастру в Україні на сучасному етапі розвитку земельних відносин й обґрунтовано концептуальні підходи до вдосконалення земельно-кадастрового обліку як необхідної передумови розвитку ринкових земельних відносин, вивчено досвід земельних кадастрів у зарубіжних країнах.

Виділення невіршених раніше частин загальної проблеми. Управління земельно-ресурсним потенціалом передбачає системний підхід по відношенню до кожного з вище перелічених визначень. У зв'язку з цим необхідно дослідити питання кадастрової оцінки земель та ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу, на основі оптимального поєднання його елементів і їх раціонального використання в умовах, що наразі склалися в державі.

Метою дослідження є аналіз теоретико-методологічних основ проведення оцінки земельно-ресурсного потенціалу на основі прогнозування використання території з урахуванням нормативної грошової, кадастрової вартості, величини ренти та її капіталізацію.

Теоретико-методологічну основу дослідження становили наукові методи пізнання, зокрема використовувалися: методи порівняльного аналізу, монографічний, абстрактно-логічний тощо. Так, наприклад, використання методу системного аналізу та математичного моделювання дало змогу провести аналіз кадастрової вартості земельних ділянок з урахуванням економічної оцінки ґрунтів; використання методики критичного аналізу сприяло структуруванню проблемних питань землекористування на основі класифікаційних одиниць земельного кадастру і даних дистанційного зонування; а методика конструктивно-аналітичного мислення дала змогу розробити алгоритм проведення кадастрової вартості земель сільськогосподарського призначення та диференційної ренти.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земля – це найбільше природне багатство, яке використовує людина для забезпечення своїх потреб матеріальними благами: продуктами харчування, промисловими товарами, послугами та умовами.

Згідно ст.22. п.5. Земельного кодексу України до земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації) [7].

«Земля – предмет, знаряддя і засіб праці та виробничі відносини, які виникають у процесі її використання й привласнення результатів праці. Земля – природне середовище, в якому народжується і живе людина, природна матерія і територіальний простір існування та розвитку людського суспільства, матеріальна основа виробництва» [8, с. 15].

Отже, земля є важливою частиною природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покриттям, рослинністю, надрами, водами і є головним засобом виробництва в сільському та лісовому господарстві, а також просторовою базою для розміщення населення і галузей та сфер народного господарства.

У сучасних умовах однією з важливих умов функціонування і розвитку багатокладної економіки є адекватна оцінка природних (земельних) ресурсів.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, обрахування розміру державного мита, успадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а

також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Сьогодні існує безліч методологічних підходів до оцінки землі: метод порівняння продажів і метод розподілу, в основі яких лежить порівняльний підхід; метод зонування, що базується на порівняльному і витратному підходах; метод капіталізації земельної ренти і метод прогнозованого використання, що базується на прибутковому і витратному підходах. Аналіз переваг і недоліків кожного з них дали змогу визначити, що найбільш доцільним є застосування прибуткового підходу, що реалізується на основі визначення кадастрової та ринкової вартості земельних угідь, методом капіталізації розрахункового-рентного доходу.

Для оцінки ефективності використання земельних ресурсів доцільно застосовувати економічну категорію «ресурсний потенціал».

Поняття природно-ресурсного потенціалу слід розглядати з трьох позицій:

- ресурсного (здатність забезпечувати суспільне виробництво енергетичними та сировинними ресурсами);

- екологічного (природні умови життя населення - здатність задовольняти потреби населення в первинних, тобто не пов'язаних з виробництвом засобів існування, а також в умовах трудової діяльності, відпочинку, духовного розвитку);

- потенціалу стійкості та регенерації (здатність зберігати структуру і функціонування і відновлюватися після негативного антропогенного впливу).

Слід зазначити, що наразі, при проведенні оцінки землі переважає використання одиночних показників, що характеризують окремі групи і види природних ресурсів, а не весь природно-ресурсний потенціал. Тому й кадастрова вартість земельних ділянок не враховує загальний стан і економічну оцінку ґрунтового покриву. Указаний аспект призводить до виникнення певних неточностей щодо реальної природно-ресурсної цінності земельних ресурсів.

Серед усіх категорій земель найважливіше економічне значення належить землям сільськогосподарського призначення, тобто це ті землі, що надані для

забезпечення потреб сільського господарства.

Звітно-статистичні дані Державної податкової служби України та дані Держгеокадастру України щодо нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель України, у розрізі областей, нами згруповано в таблиці 1.

Таблиця 1.

Зведені показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарських призначення станом на 01.01.2020 (грн за 1 га)*,**

| № з/п | Регіон | Рілля, перелоги | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовища |
|-------|---------------------------|-----------------|------------------------|-----------|----------|
| 1 | АР Крим | 26 005,00 | 58 459,98 | 10 145,85 | 4 284,71 |
| 2 | Вінницька область | 27 184,00 | 47 053,16 | 3 140,38 | 1 558,08 |
| 3 | Волинська область | 21 806,00 | 41 349,74 | 6 039,19 | 4 479,47 |
| 4 | Дніпропетровська область | 30 251,00 | 55 608,28 | 7 971,74 | 6 232,31 |
| 5 | Донецька область | 31 111,00 | 58 459,98 | 7 247,03 | 6 037,55 |
| 6 | Житомирська область | 21 411,00 | 35 646,33 | 5 072,92 | 4 089,95 |
| 7 | Закарпатська область | 27 268,00 | 37 072,18 | 6 522,33 | 5 258,51 |
| 8 | Запорізька область | 24 984,00 | 41 349,74 | 6 039,19 | 4 868,99 |
| 9 | Івано-Франківська область | 26 087,00 | 37 072,18 | 4 831,36 | 4 479,47 |
| 10 | Київська область | 26 531,00 | 42 775,60 | 6 280,76 | 4 479,47 |
| 11 | Кіровоградська область | 31 888,00 | 67 015,10 | 8 696,44 | 6 037,55 |
| 12 | Луганська область | 27 125,00 | 47 053,16 | 8 213,30 | 5 842,79 |
| 13 | Львівська область | 21 492,00 | 27 091,21 | 5 797,63 | 4 089,95 |
| 14 | Миколаївська область | 27 038,00 | 47 053,16 | 8 213,30 | 5 842,79 |
| 15 | Одеська область | 31 017,00 | 62 737,54 | 8 938,01 | 7 011,35 |
| 16 | Полтавська область | 30 390,00 | 64 163,40 | 5 556,06 | 4 284,71 |
| 17 | Рівненська область | 21 938,00 | 37 072,18 | 5 072,92 | 3 700,43 |
| 18 | Сумська область | 26 793,00 | 49 904,86 | 6 522,33 | 4 674,23 |
| 19 | Тернопільська область | 29 035,00 | 57 034,13 | 6 280,76 | 5 648,03 |
| 20 | Харківська область | 32 237,00 | 67 015,10 | 6 280,76 | 6 427,07 |
| 21 | Херсонська область | 24 450,00 | 37 072,18 | 5 314,49 | 4 284,71 |
| 22 | Хмельницька область | 30 477,00 | 52 756,57 | 6 763,90 | 5 258,51 |
| 23 | Черкаська область | 33 646,00 | 74 144,37 | 8 454,87 | 5 648,03 |
| 24 | Чернівецька область | 33 264,00 | 62 737,54 | 5 556,06 | 5 063,75 |
| 25 | Чернігівська область | 24 065,00 | 55 608,28 | 8 696,44 | 5 063,75 |

* значення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарських угідь відповідно до загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

**Джерело: складено на основі моніторингу даних Державної податкової служби України та Держгеокадастру України [9; 10].

При проведенні оцінки землі вагомого значення надається питанню оцінки ресурсного потенціалу, який великою мірою залежить від раціональності використання ґрунтового покриву. Наразі, унаслідок нераціонального використання ґрунтів відбувається зниження їх природної родючості, що

призводить до погіршення якісного стану ґрунтів. Основні втрати родючості ґрунтів пов'язані з:

- високим ступенем розораності земель і посиленням ерозійних процесів;
- порушенням структури сівозміни; зростанням дефіциту балансу елементів живлення і органічної речовини, а тому зменшенням їх запасів у ґрунті;
- послабленням мікробіологічної активності ґрунту;
- наявністю площ кислих ґрунтів;
- зростанням щільності ґрунту і зниженням водоутримуючої здатності;
- повільним упровадженням сучасних ґрунтозахисних технологій обробітку.

Для проведення аналізу використання земель сільськогосподарського призначення нами було обрано Черкаську область, оскільки саме Черкаська область, входить до десятки найбільш розвинених, у сільськогосподарському плані, областей України.

Рівень родючості ґрунтів оцінюється, перш за все, за вмістом органічної речовини. Чим більше гумусу в ґрунті, тим він багатший на основні елементи живлення, адже в ньому сконцентровано 92-98% азоту, 60% фосфору, 80% сірки та значна кількість інших макро- і мікро- елементів. Середньозважений показник вмісту гумусу в ґрунтах Черкаської області за даними останнього агрохімічного обстеження, проведеного у 2019 році, становить 3,05%, що більше в порівнянні з попередньо проведеним обстеженням у 2018 р на 0,01% [11].

Однією з основних причин спаду родючості і недобору урожаю, безперечно, є наявність в області великої кількості кислих ґрунтів. Кислі ґрунти ($pH < 5,5$) займають площу 223,46 тис. га або 20,9%. Середній агрохімічний бонітет ріллі по області складає 55,3 бали. Найвищий бонітет ґрунтів мають господарства таких районів як: Христинівський – 64,3, Монастирищенський – 61,1, Маньківський – 62,0 та Жашківський – 63,0 бали. Найнижче оцінені сильно еродовані ґрунти таких районів: Чигиринського – 42,8, Канівського –

44,6 та Смілянського – 49,7 бали (Табл. 2).

Таблиця 2.

**Якість ґрунтів сільськогосподарського призначення
у межах Черкаської області станом на 01.01.2019 р.***

| № з/п | Назва району | Вміст гумусу, % | Середньо-зважений вміст азоту, мг/кг | Вміст фосфору, мг/кг | Вміст калію, мг/кг | % кислих ґрунтів (рН _{KCl} 4.0-5.5) | Еколого-агрохімічна оцінка, бал |
|-------|------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------|--|---------------------------------|
| 1 | Городищенський | 2,99 | 105,1 | 143,0 | 72,0 | 17,3 | 56,0 |
| 2 | Драбівський | 3,83 | 137,8 | 112,0 | 66,0 | 2,9 | 57,6 |
| 3 | Жашківський | 3,39 | 133,9 | 133,0 | 94,0 | 4,7 | 63,0 |
| 4 | Звенигородський | 2,80 | 110,1 | 137,0 | 90,0 | 38,5 | 55,7 |
| 5 | Золотоніський | 2,97 | 120,8 | 127,0 | 68,0 | 12,7 | 54,7 |
| 6 | Кам'янський | 2,79 | 115,2 | 131,0 | 80,0 | 13,4 | 55,6 |
| 7 | Канівський | 2,29 | 84,6 | 126,0 | 60,0 | 32,6 | 44,6 |
| 8 | Катеринопільський | 3,37 | 126,2 | 108,6 | 93,2 | 20,4 | 55,9 |
| 9 | Корсунь-Шевченківський | 2,30 | 85,9 | 146,0 | 70,0 | 30,5 | 51,1 |
| 10 | Лисянський | 3,09 | 120,4 | 125,9 | 87,6 | 14,5 | 57,9 |
| 11 | Маньківський | 2,88 | 119,9 | 153,0 | 108,0 | 22,8 | 62,0 |
| 12 | Монастирищенський | 3,21 | 128,1 | 153,0 | 89,0 | 36,3 | 61,1 |
| 13 | Смілянський | 2,58 | 98,3 | 126,0 | 87,0 | 23,4 | 49,7 |
| 14 | Тальнівський | 3,38 | 135,9 | 110,0 | 98,7 | 9,2 | 60,5 |
| 15 | Уманський | 3,29 | 145,7 | 121,1 | 109,6 | 37,1 | 62,0 |
| 16 | Христинівський | 3,26 | 131,5 | 148,0 | 94,0 | 27,4 | 64,3 |
| 17 | Черкаський | 2,42 | 93,2 | 158,0 | 62,0 | 42,0 | 50,5 |
| 18 | Чигиринський | 2,27 | 101,2 | 99,0 | 66,0 | 39,6 | 42,8 |
| 19 | Чорнобаївський | 3,23 | 122,1 | 102,0 | 66,0 | 13,1 | 52,1 |

*Джерело: розраховано авторами на основі даних аналітично-описової частини до стратегії розвитку Черкаської області. [11].

В області нараховується 361,8 тис. га деградованих та 108,8 тис. га малопродуктивних земель. У період 2016-2019 рр. на території Черкаської області консервація земель не проводилась. Потребують консервації 139,2 тис. га деградованих та малопродуктивних земель [11].

За даними Головного управління статистики у Черкаській області та вибірки, проведеної за рейтингом економічної діяльності, нами здійснено оцінку земельно-ресурсного потенціалу 15 найбільш економічно розвинених, сільськогосподарських підприємств Черкаської області. Для оцінки земельно-ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств було використано метод індексних оцінок. Індексний метод оцінки дає змогу привести систему показників, що характеризують позитивні і негативні аспекти економічного і

ландшафтно-екологічного стану земельних угідь області, до єдиних відносних показників (табл. 3).

Таблиця 3.

Індексна оцінка економічного стану земельно-ресурсного потенціалу деяких сільськогосподарських підприємств Черкаської області за 2019 р.*

| Найменування підприємств | індекс | | | | Показник земельно-ресурсного потенціалу |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|---|
| | бонітету с.-г. угідь | технологічних властивостей | віддаленості | загальної земельної ренти | |
| ФГ «Престиж Агролюкс» | 0,82 | 0,99 | 1,18 | 0,88 | 0,97 |
| Агрофірма «Байс-Агро» | 1,04 | 1,03 | 0,96 | 1,06 | 1,02 |
| Агрофірма «Колос» | 1,21 | 1,04 | 0,84 | 1,21 | 1,07 |
| ТОВ «Прогрес» | 0,93 | 1,02 | 1,06 | 0,99 | 1,00 |
| ТОВ «Світанок» | 0,95 | 1,01 | 1,04 | 0,97 | 0,99 |
| Агрофірма «Хлібороб» | 1,14 | 1,02 | 0,88 | 1,11 | 1,04 |
| ПСП «Довіра» | 0,84 | 0,82 | 1,16 | 0,80 | 0,91 |
| СТОВ Дружба» | 0,91 | 1,04 | 1,06 | 0,99 | 1,00 |
| СТОВ «Верхнячка-Агро» | 0,91 | 0,99 | 1,08 | 0,96 | 0,99 |
| ПРАТ «Ліра-Чигирин» | 1,18 | 0,97 | 0,86 | 1,12 | 1,03 |
| ПП «Дмитрушки» | 0,86 | 0,95 | 1,14 | 0,91 | 0,96 |
| ТОВ АК «Степ» | 0,86 | 0,92 | 1,14 | 0,78 | 0,93 |
| СТОВ «Відродження | 1,07 | 1,05 | 0,93 | 1,11 | 1,04 |
| СТОВ «Лнз-Агро» | 1,21 | 1,01 | 0,84 | 1,13 | 1,05 |
| СТОВ «Смілянський Агросоюз» | 0,95 | 1,01 | 1,04 | 0,97 | 0,99 |
| У середньому по підприємствах | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

*Джерело: розраховано авторами на основі фінансово-аналітичних даних підприємств.

При економічній оцінці єдиним показником є показник земельно-ресурсного потенціалу. Індивідуальні індекси, що характеризують земельно-ресурсний потенціал розраховуються як відношення величини показника конкретного господарства до її середньорайонного рівня. Показник земельно-ресурсного потенціалу характеризує економічний стан земель, і нами прийнятий за 1. Індекс > 1 говорить про підвищення потенціалу використання земельних ресурсів. Індекс < 1 вказує на його недоліки.

Аналізуючи отримані дані табл. 3, можна сказати, що найбільший земельно-ресурсний потенціал відзначається у 8-ми аналізованих сільськогосподарських підприємствах Черкаської області. Його значення коливається в межах від 1,00 до 1,07. У 7-ми підприємств можна побачити недостатню якість земельного ресурсу. Найбільш ненадійними, з економічної

точки зору, є ПСП «Довіра» та ТОВ АК «Степ», їх показник земельно-ресурсного потенціалу складає 0,91 і 0,93 відповідно.

Про ступінь використання земельно-ресурсного потенціалу та резерви подальшого розвитку підприємств можна говорити провівши аналіз показників сільськогосподарського виробництва табл. 4.

Таблиця 4.

Оцінка результатів сільськогосподарського виробництва деяких сільськогосподарських підприємств Черкаської області за 2019 р.*

| Найменування підприємств | Урожайність зернових, ц/га | Показник земельно-ресурсного потенціалу | Ландшафтно-екологічний індекс |
|-------------------------------|----------------------------|---|-------------------------------|
| ФГ «Престиж Агролюкс» | 16,2 | 0,97 | 0,90 |
| Агрофірма «Байс-Агро» | 16,5 | 1,02 | 1,26 |
| Агрофірма «Колос» | 23,6 | 1,07 | 1,12 |
| ТОВ «Прогрес» | 24,8 | 1,00 | 0,75 |
| ТОВ «Світанок» | 18,8 | 0,99 | 0,77 |
| Агрофірма «Хлібороб» | 11,1 | 1,00 | 0,61 |
| ПСП «Довіра» | 20,2 | 1,04 | 1,09 |
| СТОВ Дружба» | 21,3 | 0,99 | 2,96 |
| СТОВ «Верхнячка-Агро» | 18,5 | 1,03 | 0,64 |
| ПРАТ «Ліра-Чигирин» | 16,5 | 0,96 | 0,38 |
| ПП «Дмитрушки» | 10,4 | 0,91 | 0,67 |
| ТОВ АК «Степ» | 10,5 | 0,93 | 0,35 |
| СТОВ «Відродження | 17,5 | 1,04 | 0,58 |
| СТОВ «Лнз-Агро» | 21,8 | 1,05 | 0,41 |
| СТОВ «Смілянський Агросоюз» | 17,9 | 0,99 | 0,42 |
| У середньому по підприємствах | 17,8 | 1,00 | 1,00 |

*Джерело: розраховано авторами на основі аналітичних даних підприємств.

Аналізуючи дані табл. 4. можна сказати, що середня врожайність зернових по Черкаській області склала 17,8 ц/га, найбільша врожайність спостерігається у ТОВ «Прогрес», Агрофірма «Колос», СТОВ «Лнз-Агро», СТОВ Дружба», ПСП «Довіра» – 24,8, 23,6, 21,8, 21,3 і 20,2 ц/га відповідно. Є підприємства, врожайність зернових у яких менше середньорайонного значення – від 11,1 до 16,5 ц/га, серед них Агрофірма «Хлібороб», ПРАТ «Ліра-Чигирин», ФГ «Престиж Агролюкс». Вказані показники свідчать про те, що у зазначених підприємствах спостерігається найменше антропогенне навантаження на територію при високому земельно-ресурсному потенціалі, що вказує на недостатнє його використання.

Однак, зауважимо, реальна природно-ресурсна цінність сільськогосподарських земель дещо викривляється при проведенні кадастрової вартості у зв'язку з останніми змінами в методиці її проведення на користь масового методу оцінки, при якому в якості ціноутворюючих факторів враховуються великі, типові і постійні ознаки, характерні для великої кількості подібних об'єктів. Така невідповідність виникла історично, оскільки спочатку при проведенні економічної оцінки землі обраховувалася диференційна рента. Тому сучасна кадастрова вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинна містити загальні питомі показники диференційної та абсолютної ренти.

Під поняттям диференційної ренти мається на увазі додатковий дохід, отриманий завдяки більш високій якості земельної ділянки та її вигідному місцезосташуванню, порівняно з іншими земельними ділянками. Абсолютна диференційна рента складається з диференційної ренти I і II.

Диференційна рента I показує порівняльну ефективність, тобто наскільки одна ділянка гірша або краща іншої. Головною умовою її формування є різна якість та кількість природних ресурсів. Ресурс кращої якості (більш родюча земля) дає змогу при інших рівних умовах (кваліфікація кадрів, обладнання та технологія) отримувати кращі економічні результати, у порівнянні з більш низькоякісними природними ресурсами. Аналогічний ефект дає фактор розташування і транспортно-логістичного сполучення. Місце знаходження та транспортна близькість визначають високу вартість сільськогосподарських земель, розташованих поблизу міст, навіть у разі їх невисокої родючості.

Диференційна рента II пояснює формування прибутку на одній і тій же земельній ділянці при вкладенні додаткового капіталу і підвищенні ефективності господарської діяльності.

Ключовим моментом оцінки природних (земельних) ресурсів є визначення величини ренти та її капіталізація. В сучасних умовах розрахунок коефіцієнта капіталізації повинен містити в собі економічну та природну складові. Природна складова визначає, перш за все, продуктивність вирощуваних

культур. Встановлення капіталізованої ренти на 33 роки (ст. 1 Закону від 11.12.03 р. № 1378-IV «Про оцінку земель») [12] є одним з недоліків методики оцінки земельних ресурсів, оскільки для створення ефективної родючості потрібно більш тривалий термін. Економічна складова включає законодавчі обмеження на найбільш ефективне використання земель, особливості визначення економічно обґрунтованих витрат тощо.

«Відповідно до ст. 1 Закону від 11.12.03 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» Нормативно-грошова оцінка (НГО) земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Причому рента – це плата за використання землі, а капіталізована рента – плата за використання землі за певний період.

Рента в чистому вигляді є певною частиною прибутку, яку отримав суб'єкт підприємництва, що провадить господарську діяльність на цій землі, і яку слід віддати власнику землі. Причому при розрахунку НГО земельної ділянки до уваги беруться виключно нормативні показники, в основу яких покладено середньооблікові економічні показники (нормативи) сільгосп підприємств. Наприклад, згідно таких нормативів середньорічна урожайність пшениці з 1 га – 31,7 ц, коефіцієнт рентабельності – 0,35, строк капіталізації – 33 роки (тобто НГО – це нормативний капіталізований рентний дохід за 33 роки)» [13].

Визначена, таким чином, НГО надалі кожного року індексується на коефіцієнт інфляції. Але, якщо потрібно визначити орендну плату від такої, можна сказати, взятої «зі стелі» НГО, що ніяк не враховує фактичні показники діяльності сільгосптоваровиробника, то у такому випадку можна не вірно визначити розмір ренти – орендної плати. Тобто, на нашу думку, визначати орендну плату від такої НГО – недоцільно. Доцільним у такому випадку буде використання коефіцієнта капіталізації на рівні безризикової ставки прибутку за банківської позицією в розмірі 7,35%, відкоригованої згідно надбавок за ризик інвестицій, низьку ліквідність нерухомості, інвестиційний менеджмент. Безризикова ставка використовується в якості базової, до якої додаються інші складові – з урахуванням змін на різні види ризику, пов'язані з особливостями

сільськогосподарських угідь. Підсумковий коефіцієнт капіталізації складе близько 11%.

Однак, капіталізована рента не однакова на різних земельних ділянках. Для відновлення ґрунтової родючості на гірших землях потрібен більш тривалий термін і більше капіталовкладень, ніж на середніх і кращих. Отже, доцільним є введення індексів коригування термінів капіталізації рентного доходу за бальною оцінкою, внаслідок чого, співвідношення даного оціночного показника для гірших, середніх і кращих ґрунтових і економічних умов буде ближче до оптимального.

Ставку земельного податку доцільно встановлювати у стабільних відсотках зважаючи на цінність земель, визначеної на основі соціально-економічної оцінки, і будувати на основі диференційної, абсолютної та монопольної ренти. Встановлення науково-обґрунтованої диференційованої плати за природні (земельні) ресурси на єдиній рентній основі, визначеній при проведенні кадастрової оцінки земель, є основою функціонування економічного механізму платного землекористування. Також, зазначимо, що на результати сільськогосподарської діяльності великий вплив мають родючість землі, температура повітря, кількість опадів, сонячних днів та інші природні умови.

На рис. 1 нами представлено основні об'єкти та показники для визначення кадастрової вартості земель сільськогосподарського призначення та диференційної ренти.

Отже, кількісна і якісна характеристика структурних складових земельного потенціалу території дає змогу проаналізувати рівень розвитку регіональної економіки, виявити диспропорції між окремими елементами земельно-ресурсного потенціалу. Таким чином, можна зробити висновок про те, що кадастрова вартість земель сільськогосподарського призначення має бути пропорційна їх диференційній ренті і залежати від агрокліматичних умов, якості праці та капіталу, вкладених в процесі використання земельної ділянки. А основні об'єкти і показники для визначення кадастрової вартості земельних ділянок у складі земель сільськогосподарського призначення повинні бути

аналогічними основним об'єктам та показникам визначення диференційної ренти.



Рис. 1. Алгоритм проведення кадастрової вартості земель сільськогосподарського призначення та диференційної ренти*

*Джерело: розроблено авторами.

Висновки. Отже, при проведенні оцінки та прогнозуванні використання земельно-ресурсного потенціалу території, на нашу думку, слід застосувати показники нормативної грошової оцінки земель та кадастрової вартості. Розрахунок таких показників слід проводити на основі використання методу індексних оцінок, який характеризує окремі групи і види природних ресурсів.

Одним з основних підходів для обліку, обрахунку та порівняння окремих ресурсів є рентний метод – оцінка ресурсів за ефектом, який одержується унаслідок їх (ресурсів) використання у процесі господарської діяльності.

Подальше вдосконалення методики проведення кадастрової оцінки земель з урахуванням показників диференційної ренти дасть змогу виявити реальну природно-ресурсну цінність земель сільськогосподарського призначення, що особливою актуально у зв'язку з переходом на ринкові відносини, масовою приватизацією земельних ресурсів та умовами децентралізації.

Проблема раціонального використання природних (земельних) ресурсів, наразі, диктує необхідність визначення їх об'єктивної економічної цінності, основою якої виступає кадастрова оцінка земель.

Сьогодні, методика земельно-оціночних робіт є недостатньо розробленою з урахуванням умов ринкової економіки, і має на увазі глибоке вивчення економічної, природно-кліматичної та фінансової сторони даного питання. Нинішня система платежів за використання природних (земельних) ресурсів і порушення рівноваги природного середовища далека від досконалості. Податки в більшій мірі виконують фіскальну функцію, і в меншій – стимулюючу, що призводить до вилучення значної частини виробленого доходу і позбавляє товаровиробників внутрішніх джерел розвитку.

Зважаючи на вказане, *подальші наукові дослідження* слід проводити у напрямку розробки питання упровадження нових форм оподаткування, з урахуванням індексації цін та нормативними змінами в оцінці кадастрової вартості земель.

Список використаних джерел:

1. Минц А.А. Экономическая оценка естественных ресурсов (Научно-методические проблемы учета географических различий в эффективности). Москва: Мысль, 1972. 380 с.
2. Гуцуляк Г.Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. Львів: Світ, 1991. 152 с.
3. Мартин А.Г. Проблеми державного земельного кадастру в Україні. *Землеустрій і кадастр*. 2011. № 3. С. 33–50.
4. Нагорна О. Мандри публічними кадастровими картами світу. *Землевпорядний вісник*, 2013. № 3. С. 51-54.
5. Панас Р.М, Малинчук М.С. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*, 2008. Вип. 70. С. 68-75.
6. Ріпенко А.І. Тривимірний земельний кадастр: проблеми міжгалузевого правового регулювання та перспективи запровадження в Україні. *Землевпорядний вісник*, 2010. № 8. С.14-21.
7. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), [№440-IX від 14.01.2020](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14%20#Text). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14%20#Text> (дата звернення: 28.10.2020).
8. Альбещенко О.С. Оптимізація структури земельних угідь сучасних агроландшафтів та формування екологічної мережі у сільськогосподарських підприємствах. *Науковий вісник ЛНУВМБТ ім. С.З. Гжицького*, 2012. № 4(54). С. 15-20.
9. Інформація про нормативну грошову оцінку земель, 2020. Державна податкова служба України. *Офіційний портал*. URL: <https://tax.gov.ua/dovidniki-reestri--perelik/dovidniki-/325490.html> (дата звернення: 28.10.2020).
10. Грошова оцінка земель, 2020. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. *Офіційний сайт*. URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/> (дата звернення: 28.10.2020).

11. Профіль Черкаської області “Аналітично-описова частина до Стратегії розвитку Черкаської області” (2017-2019). Головне управління статистики, 2020. URL: <http://www.ck.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 28.10.2020).

12. Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), № 720-IX від 17.06.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

13. Золотухін О. Чи доцільно розраховувати орендну плату за «людську» землю у відсотках від її НГО: бухгалтерська дискусія? Uteka, 2017. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-celesoobrazno-li-rasschityvat-arendnyuyu-platu-za-lyudskuyu-zemlyu-v-procentax-ot-ee-ndo-buxgalterskaya-diskussiya> (дата звернення: 28.10.2020).

References:

1. Mints, A.A. (1972). *Jekonomicheskaja ocenka estestvennyh resursov (Nauchno-metodicheskie problemy ucheta geograficheskikh razlichij v jeffektivnosti)*. [Economic assessment of natural resources (Scientific and methodological problems of accounting for geographical differences in efficiency)], Mysl', Moscow, Russia.

2. Gutsulyak, G.D. (1991). *Zemel'no-resursnyy potentsial Karpats'koho rehionu*. [The Land resource potential of the Carpathian region], Svit, Lviv, Ukraine.

3. Martyn, A.H. (2011), “Problems of the state land cadastre in Ukraine”, *Zemleustrij i kadastr*, vol. 3. p. 33-50.

4. Nahorna, O. (2013), “Travels with public cadastral maps of the world”, *Zemlevporiadnyj visnyk*, vol. 3, pp. 51-54.

5. Panas, R.M. and Malynchuk, M.S. (2008), Comparative assessment of land cadastres of foreign countries and Ukraine, *Heodeziia, kartohrafiia i aerofotoznimannia*, vol. 70, pp. 68-75.

6. Ripenko, A.I. (2010), Three-dimensional land cadastre: problems of intersectoral legal regulation and prospects for implementation in Ukraine, *Zemlevporiadnyj visnyk*, vol. 8, pp.14-21.

7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine “A land code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14%20#Text> (Accessed 28 October 2020).

8. Albeschenko, O.S. (2012). Optimization of land structure of modern agricultural landscapes and formation of ecological network in agricultural enterprises, *Naukovij visnik LNUVMBT im. S.Z. Gzhič'kogo*, vol. 4(54). pp.15-20.

9. The official site of State Tax Service of Ukraine (2020), “Information on the normative monetary valuation of land”, available at: <https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/325490.html> (Accessed 28 October 2020).

10. The official site of State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2020), “Monetary valuation of land”, available at: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/> (Accessed 20 October 2020).

11. The official site of The Main Department of Statistics (2020), “Profile of Cherkasy region “Analytical and descriptive part to the Development Strategy of Cherkasy region” (2017-2019)”, available at: <http://www.ck.ukrstat.gov.ua/> (Accessed 28 October 2020).

12. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine “On land valuation”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (Accessed 28 October 2020).

13. Zolotukhin, O. (2017), “Is it advisable to calculate the rent for "human" land as a percentage of its NGO: accounting discussion?” Uteka, available at: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-celesoobrazno-li-rasschityvat-arendnuyu-platu-za-lyudskuyu-zemlyu-v-procentax-ot-ee-ndo-buxgalterskaya-diskussiya> (Accessed 28 October 2020).