

УДК 33:332.68

Наукові основи економічної оцінки землі

Мосіюк С.І., к.е.н., доцент кафедри аграрного консалтингу та сервісу
НУБіП Україн

Мосіюк І.П., к.е.н., доцент НУХТ

Наводяться теоретичні основи економічної оцінки землі

Ключові слова: економічна оцінка, диференціальна рента.

Земля оцінювалась в різних частинах світу з давніх давен. Оцінку здійснювали в державах Греції, пізніше в Римській імперії, в Київській Русі тощо. В більшості країн західної Європи та Америки ведення сільськогосподарського виробництва передбачає оренду землі, а звідси орендну плату за неї, що, природно, вимагає вартісної її оцінки.

Актуальність. При здійсненні економічної оцінки землі та визначенні її ціни в США, Канаді, Великобританії, Голландії та інших країнах найчастіше використовується методичний підхід на основі капіталізації чистого доходу. Проте, не дивлячись на наявність значних наукових розробок в теорії і практиці оціночно - кадастрових робіт та створення єдиної загальної методики оцінки земель, сьогодні ще не вирішені до кінця і в багатьох випадках залишаються дискусійними важливі питання методології економічної оцінки землі, які визначають її предмет та об'єкт, узагальнюючий критерій та показники. Вирішення цих задач набуває особливої актуальності в умовах формування ринкових відносин у сільському господарстві.

Проблема критерію та показників оцінки землі є однією із самих суперечливих методологічних питань. Це пояснюється наявністю в сільському господарстві кращих і гірших земель. Вони зумовлюють різну ефективність (окупність) витрат на виробництво продукції. На кращих землях в порівнянні з гіршими досягається більш висока продуктивність одиниці земельної площі. Вона створює додатковий доход як результат економії суспільної праці. Це методологічне положення є стержневим при здійсненні економічної оцінки,

обґрунтуванні її критерію та показників.

Виклад основного матеріалу. За основу при здійсненні економічної оцінки землі варто приймати диференціальну ренту. Диференціальна рента I за практичною теорією її формування, як відомо, є надприбуток, який формується за рахунок різниці між тим, який одержують на конкретній ділянці землі і найгіршій. Проте, розмір прибутку на цій ділянці визначається як різниця між вартістю валового натурального продукту та витратами, що зумовлені його виробництвом. Абсолютні показники цього продукту збігаються з урожайністю тієї чи іншої сільськогосподарської культури. Проте урожайність цих культур не завжди відображає родючість землі, оскільки вона є наслідком дії того фактору або умови, який перебуває в даний час на цій ділянці в мінімальній кількості.

Необхідно відзначити, що крім лімітуючих елементів родючості землі в ній може перебувати досить значна кількість всіх інших показників, які формують цю родючість і перебувають в “надлишку” по відношенню до лімітуючого. Вони також є кількісними характеристиками рівня родючості землі. Але у відповідності з класичною теорією залишаються поза обліком при здійсненні оцінки родючості ґрунту. Тому, природно, цю важливу альтернативу необхідно враховувати при визначенні диференціальної ренти I. Вона являє собою модифіковану її форму.

Потребує також подальшого розвитку методика врахування в оцінці землі специфіки окремих сільськогосподарських культур, як об’єктів прикладання праці і коштів. Відомо, що генетична основа кожної культури здатна по різному реагувати на наявність в ґрунті поживних речовин та окупувати їх кінцевим продуктом. Ця особливість формує модифіковану форму диференціальної ренти I.

Диференціальна рента I також визначається значною мірою тим, де розміщений господарський об’єкт. Транспортні витрати займають значну долю в структурі собівартості виробництва сільськогосподарської продукції. Це, природно, накладає свій відбиток на доходність землі в обробітку. Тому різниця в цих витратах формує економічну основу третьої модифікованої

форми диференціальної ренти I.

Аграрні господарські структури мають економічні передумови для формування надприбутків також за рахунок раціоналізації галузей землеробства, які передбачають додаткові вкладення до землі праці та коштів.

Можливість одержання додаткових прибутків внаслідок інтенсифікації виробництва зумовлюється особливостями землі як найважливішого виробничого ресурсу, оскільки вона виконує функцію не лише засобу праці, а й предмету, а також має здатність поліпшувати свої попередні якості в процесі раціонального господарського використання. Ця її особливість є економічною основою формування диференціальної ренти II. В основі виду модифікованої форми диференціальної ренти II лежить різниця в ступені відповідності комплексу ґрунтового - кліматичних умов біологічними особливостями тих культур, які вирощуються в тому чи іншому регіоні. Вищі показники окупності кінцевим натуральним продуктом додаткових вкладень однакового розміру та структури мають місце там, де ґрунтовий комплекс створює умови для їх більш ефективного використання культурними рослинами.

Існують також об'єктивні передумови для формування одержання надприбутків внаслідок мобілізації невикористаних елементів родючості ґрунту, яких є більше ніж визначається лімітуючим фактором. Це джерело дозволяє відносно незначними додатковими витратами досягати високих показників ефективності за рахунок включення в господарський обіг невикористаних елементів першої модифікованої форми диференціальної ренти II.

Крім названих джерел одержання надприбутків від окремих напрямків інтенсифікації сільськогосподарського виробництва певна їх доля формується також завдяки різниці в специфіці окремих культур зумовлених спеціалізацією.

Висновок. Дослідженнями встановлено, що в умовах Полісся України, з врахуванням виявлених закономірностей, абсолютний розмір диференціальної ренти I з модифікаціями досягає 500,32 гривні, з яких перша її модифікована форма становить - 253,99, друга - 40,21, третя - 3,04 гривні. Розмір диференціальної ренти II становив 429,2 гривні, з яких модифіковані її форми

досягали : перша - 64,4, друга - 67,6, третя - 74,3 та четверта - відповідно - 37,7 гривні.

Приводятся теоретические основы экономической оценки земли

Экономическая оценка, дифференциальная рента.

Devouted theoretical principls economical count of soil