

ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНИХ РОБІТ у ринкових умовах господарювання

Оцінка земель є складовою державного земельного кадастру. Вона входить в науково-технічну інформаційну систему, містить дані про землю та її використання. При цьому земельно-облікові дані і відомості природно-історичного характеру поєднуються з даними виробничого характеру. Всі показники постійно змінюються, доповнюються та поновлюються відповідно до змін матеріально-технічної бази, структури сільськогосподарського виробництва, якості ґрунтів та структури ґрунтового покриття тощо.

Для здійснення оцінки земель в Україні створена необхідна нормативно-правова та методична бази. Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок — нормативну та експертну (стаття 196 Земельного кодексу України — далі ЗКУ).

Бонітування ґрунтів — це порівняльна оцінка якості ґрунтів за основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Проводиться бонітування за 100-бальною шкалою. Вищим

балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність (стаття 199 ЗКУ).

Економічна оцінка — 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 (стаття 200 ЗКУ).

Показники економічної оцінки розраховувалися на основі даних обліку земель на останню дату її проведення, матеріалів ґрунтових обстежень (експлікацій агровиробничих груп ґрунтів), бонітування ґрунтів та звітних даних сільськогосподарських підприємств й інших суб'єктів господарювання про результати виробничої діяльності в землеробстві за 1980-1986 роки.

У 1988 році економічну оцінку земель виконано як загальну (в цілому сільськогосподарських угідь, та в розрізі угідь — ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ), і зокремлену (за ефективністю вирощування основних сільськогосподарських культур).

Цей період характеризувався стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію,

що дало підстави використовувати показники економічної оцінки земель досить тривалий час.

Дані з економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення (ч. 3 статті 200 ЗКУ).

Методологія проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель побудована за даними про природний, господарський стан і правовий режим земель та величиною рентного доходу.

В основу Методики покладено метод капіталізації рентного доходу, який створений при виробництві зернових культур і визначений на основі економічної оцінки земель, проведеної за матеріалами обстеження ґрунтів, природно-сільськогосподарського районування, бонітування ґрунтів, офіційної статистичної та нормативно-довідкової інформації органів виконавчої влади у сфері сільського господарства, річної звітності сільськогосподарських підприємств тощо.

Важлива складова оцінки землі — інформація щодо земельної ділянки та виробничої діяльності суб'єктів її використання

Нині в Україні проводяться річні статистичні спостереження за такими формами звітності:

- 50-сг — «Основні економічні показники роботи сільгоспідприємств»;
- 29-сг — «Звіт про збір урожаю сільськогосподарських культур»;
- 2 (ферм) — «Основні показники господарської діяльності селянського (фермерського) господарства»;
- 21-заг — «Звіт про реалізацію сільськогосподарської продукції»;
- 9-б-сг — «Про внесення мінеральних, органічних добрив, гіпсування та вапнування ґрунтів під урожай ... р.».

Ці форми затверджені наказом Держкомстату України і подаються юридичними особами, їх відокремленими підрозділами, які здійснюють сільськогосподарську діяльність, районному відділу статистики за місцезнаходженням.

Зміни, що відбуваються у процесі реформування земельних відносин, потребують проведення щорічних спостережень

За останні роки державна статистична звітність зазнала значних змін. Вищезазначені форми звітності не в повній мірі задовольняють потреби в інформаційному забезпеченні оцінки земель. Зменшилася кількість показників, що характеризують виробничу діяльність сільгосп підприємств. Наприклад, у формі 21-заг відсутні дані про транспортні витрати на реалізацію продукції, погіршилася звітність щодо калькуляції витрат тощо.

Зміни, що відбуваються у процесі реформування земельних відносин, потребують проведення щорічних спостережень за основними критеріями оцінки. З метою дослідження цього питання у відділі земельних відносин Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки» проводиться обробка та аналіз економіко-статистичної інформації за результатами виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств, зокрема, виробництва зернових культур без кукурудзи в розрізі областей України (площі, урожайність, виробничі витрати, собівартість реалізації продукції, ціни реалізації тощо) (табл. 1).

Як видно з даних таблиці, у суб'єкті господарювання відбуваються неоднакові зміни по роках як у продуктивності сільськогосподарських земель, так і в ефективності вкладеного у виробництво капіталу. Темпи росту виробничих витрат випереджають темпи росту врожайності. Так, в Україні за період з 1996 р. по 2011 р. на виробництві зернових культур спостерігаються високі середньорічний темп зростання виробничих витрат і зовсім несуттєвий середньорічний приріст урожайності проти 1996 р. Якщо за цей період середньорічний темп росту виробничих витрат в Україні становить 116,3%, то урожайності зернових культур — 101,2 відсотка.

Таблиця 1

ВИРОБНИЦТВО ЗЕРНОВИХ І ЗЕРНОБОБОВИХ КУЛЬТУРИ БЕЗ КУКУРУДЗИ У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ за 1996-2011 рр.

Роки	Площа, тис.га	Валовий збір, тис. ц	Урожайність, ц/га	Витрати на 1 га:		Собівартість реалізації 1 ц, грн
				грн	людино-годин	
1996	10497,3	203647,8	19,4	189,8	26,75	9,81
1997	10812,0	274624,9	25,4	295,5	30,40	12,44
1998	9799,4	205788,3	21,0	315,5	31,40	14,77
1999	9445,4	193629,7	20,5	349,1	32,44	17,56
2000	8200,4	158423,1	19,3	477,4	35,26	27,16
2001	11660,4	300030,1	25,7	503,5	30,01	25,79
2002	10794,5	274654,3	25,4	510,0	30,70	25,75
2003	7057,2	103558,0	14,7	465,3	28,23	38,28
2004	9773,6	258095,4	26,4	632,3	29,68	37,58
2005	10114,3	242271,2	24,0	637,0	25,56	41,26
2006	9752,6	215351,3	22,1	677,2	22,21	48,75
2007	8862,9	171175,3	19,3	914,0	21,60	67,85
2008	10054,2	331122,5	32,9	1507,0	*	67,19
2009	10292,2	276882,6	26,9	1588,1	*	76,67
2010	8763,4	203158,5	23,2	1837,3	*	100,26
2011	8523,1	249727,0	29,3	1516,4	*	116,44
Середні за 2007-2011 рр.	9299,2	246413,2	26,5	1475,9	*	85,7
Середні за 2007-2011 рр.	9480,4	241384,1	25,5	1230,7	*	72,8

*) з 2008 р. відсутні дані людино-годин у калькуляції витрат за даними Держстатистики

Таблиця 2

РОЗРАХУНОК РЕНТНОГО ДОХОДУ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ВИРОБНИЦТВА ЗЕРНОВИХ КУЛЬТУР БЕЗ КУКУРУДЗИ У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ

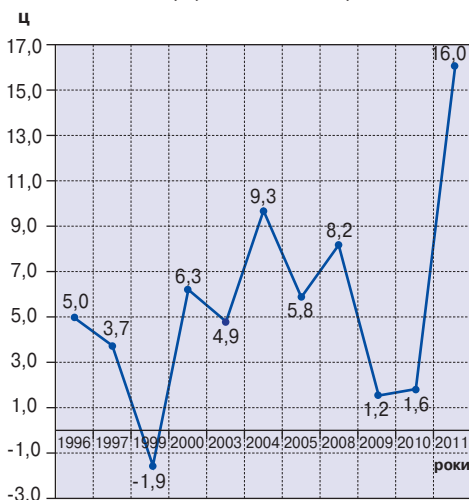
	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Валова продукція з гектара, грн	Виробничі витрати на 1 га, грн	Сума витрат і прибутку, грн	Диференціальний рентний дохід, грн	Диференціальний рентний дохід у натуральному виразі, ц	Абсолютний рентний дохід, ц	Загальний рентний дохід, ц
Офіційна оцінка на 01.07.1995 р. (1986-1990 рр.)									
	31,5	17,0	535,5	303,0	409,0	126,0	7,4	1,6	9,0
Розрахунково (за фактичними даними)									
Роки: 1996	19,4	16,0	310,4	189,8	256,2	54,2	3,4	1,6	5,0
1997	25,4	17,1	434,3	295,0	398,3	36,1	2,1	1,6	3,7
1998	21,0	15,0	315,0	315,5	425,9	-110,9	-7,4	1,6	-5,8
1999	20,5	19,6	401,8	349,1	471,3	-69,5	-3,5	1,6	-1,9
2000	19,3	44,1	851,1	477,4	644,5	206,6	4,7	1,6	6,3
2001	25,7	37,1	953,5	503,5	679,7	273,7	7,4	1,6	9,0
2002	25,4	30,6	777,2	510,0	688,5	88,7	2,9	1,6	4,5
2003	14,7	55,2	811,4	465,3	628,2	183,3	3,3	1,6	4,9
2004	26,4	45,7	1206,5	632,3	853,6	352,9	7,7	1,6	9,3
2005	24,0	43,5	1044,0	637,0	860,0	184,1	4,2	1,6	5,8
2006	22,1	52,0	1149,2	677,2	914,2	235,0	4,5	1,6	6,1
2007	19,3	83,6	1613,5	914,0	1233,9	379,6	4,5	1,6	6,1
2008	32,9	77,3	2543,2	1507,0	2034,5	508,7	6,6	1,6	8,2
2009	26,9	78,4	2109,0	1588,1	2143,9	-35,0	-0,4	1,6	1,2
2010	23,2	107,1	2484,7	1837,3	2480,4	4,4	0,0	1,6	1,6
2011	29,3	137,1	4017,0	1516,4	2047,1	1969,9	14,4	1,6	16,0
Середні за 2007-2011 рр.	26,5	96,7	2562,6	1475,9	1992,5	570,1	5,9	1,6	7,5
Середні за 2005-2011 рр.	25,5	81,1	2068,1	1230,7	1661,4	406,6	5,0	1,6	6,6

Таблиця 3

ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕЗУЛЬТАТІВ ВИРОБНИЧОЇ ДІЯЛЬНОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ В РОЗРІЗІ ОБЛАСТЕЙ УКРАЇНИ (ЗЕРНОВІ І ЗЕРНОБОБОВІ КУЛЬТУРИ БЕЗ КУКУРУДЗИ)

Області	1980-1986 рр.			1996-2002 рр.			2000-2010 рр.		
	Урожайність, ц/га	Витрати на 1 га, крб	Окупність (на 100 крб витрат), ц	Урожайність, ц/га	Витрати на 1 га, грн	Окупність (на 100 грн витрат), ц	Урожайність, ц/га	Витрати на 1 га, грн	Окупність (на 100 грн витрат), ц
АР Крим	28,0	205,2	13,64	21,2	419,4	5,05	22,1	875,5	2,52
Вінницька	25,2	186,7	13,50	24,9	447,3	5,57	26,4	1008,6	2,62
Волинська	24,1	199,0	12,06	18,4	371,8	4,95	21,4	849,0	2,52
Дніпропетровська	24,1	174,0	13,79	25,5	417,6	6,11	26,1	863,6	3,02
Донецька	25,2	175,0	14,40	23,6	406,1	5,81	24,1	991,5	2,43
Житомирська	16,8	170,6	9,85	19,1	387,8	4,93	19,3	728,6	2,65
Закарпатська	29,7	306,8	9,68	25,2	540,2	4,66	25,2	898,0	2,81
Запорізька	25,2	180,3	13,98	22,1	362,6	6,09	23,4	840,5	2,78
І-Франківська	25,2	269,8	9,34	20,2	482,0	4,19	20,8	970,3	2,14
Київська	24,6	199,7	12,32	26,1	447,4	5,83	27,3	1100,5	2,48
Кіровоградська	23,5	169,8	13,84	25,4	335,0	7,58	26,1	758,9	3,44
Луганська	20,2	164,0	12,32	17,1	328,5	5,21	21,1	776,3	2,72
Львівська	24,6	240,0	10,25	19,5	397,9	4,90	20,2	892,4	2,26
Миколаївська	20,2	169,6	11,91	21,8	336,6	6,48	23,0	791,0	2,91
Одеська	21,3	173,7	12,26	25,3	353,4	7,16	24,5	797,2	3,07
Полтавська	25,2	172,6	14,60	23,9	370,1	6,46	26,2	864,3	3,03
Рівненська	25,8	216,1	11,94	19,3	343,3	5,62	20,7	858,2	2,41
Сумська	21,8	166,0	13,13	20,4	358,2	5,70	22,3	813,4	2,74
Тернопільська	25,2	204,5	12,32	21,8	414,5	5,26	23,1	1023,0	2,26
Харківська	24,1	172,5	13,91	24,4	372,6	6,55	25,6	879,7	2,91
Херсонська	26,3	195,4	13,46	21,6	364,4	5,93	21,8	760,6	2,87
Хмельницька	25,8	186,8	13,81	24,7	445,6	5,54	23,0	909,5	2,53
Черкаська	28,6	186,7	15,32	27,2	324,2	8,39	29,8	1092,5	2,73
Чернівецька	30,2	286,0	10,56	22,1	353,2	6,26	21,5	917,1	2,34
Чернігівська	19,0	165,5	11,48	16,3	233,4	6,98	20,2	775,4	2,61
Україна	24,0	184,5	13,01	22,6	300,0	7,53	24,1	887,7	2,71

Рис.1
ЗАГАЛЬНИЙ РЕНТНИЙ ДОХІД У СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ (ЗЕРНОВІ І ЗЕРНОБОБОВІ КУЛЬТУРИ БЕЗ КУКУРУДЗИ) (1996-2011 рр.)



Зміни в темпах зростання виробничих витрат і зниження їх ефективності тягнуть за собою відповідні зміни у диференціальному рентному доході. Для аналізу змін, які відбуваються по роках, розрахований диференціальний рентний дохід на орних землях України з 1996 року по 2011 рік за фактичними даними урожайності та витрат на вирощування зернових культур без кукурудзи. Величина диференціального рентного доходу по Україні коливається від мінус 110,9 грн у 1998 р. до 1969,6 грн у 2011 р. (табл.2).

За даними таблиці побудовано графік змін у загальному рентному доході за виробництвом зернових культур з 1996 року (рис. 1).

Змінилися умови і ціни реалізації сільськогосподарської продукції, підвищилася її собівартість. Відмічаються значні коливання реалізаційних цін по роках: з 16,0 грн у 1996 до 137,1 грн у 2011 році.

Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально-економічні умови землекористування й виробництва.

Починаючи з 1991 року, спостерігаються значні зміни в аграрному секторі України. Погіршився фінансовий стан економіки господарств у зв'язку з подорожчанням техніки та паливно-мастильних матеріалів, підвищилася собівартість сільськогосподарської продукції. Різко скоротилося внесення добрив та відповідно погіршилася родючість ґрунтів і знизилася урожайність сільгоспкультур до рівня, який забезпечується природною родючістю ґрунтів.

Після 2000 року продовжується процес трансформації сільгосп підприємств у ринкові структури, що ускладнює збір інформації. За даними Держземагентства на початок 2012 року в Україні створено 35,5 тис. нових агроформувань, у власності та користуванні яких знаходиться 18,8 млн га земель.

Опрацювання статистичної інформації про господарську діяльність сільськогосподарських підприємств з форм річної звітності повинно передувати проведенню оцінки земель сільськогосподарського призначення. Це необхідно для аналізу та співставлення з фактичними даними при розробці нормативів витрат, з багаторічною урожайністю, з даними попередніх оцінок тощо (табл. 3).

Спостерігається різке зниження показника окупності витрат у зв'язку з ростом виробничих витрат на вирощування зернових і зниженням їх урожайності.

Розглядаючи значення критеріїв оцінки в часових рядах, слід мати на увазі, що коливання даних по роках залежить від впливу різних факторів. Так, наприклад, виробничі витрати зростають у зв'язку зі зміною цін на паливо і мастила, електроенергію, добрива тощо. Тому й оцінювати середні показники треба виходячи з цих факторів, які не мають нічого спільного з якістю земель.

З проведеного аналізу можна зробити висновки:

- вихідна інформація, яка необхідна для проведення економічної оцінки сільськогосподарських земель, а на її основі нормативної грошової оцінки, зібрана за фактичними даними господарської діяльності сільгоспідприємств не відповідає тим критеріям, за якими можна поновити показники оцінки;
- неможливо одержати достатню кількість землеоціночної інформації через зміну обліку та скорочення показників статистичної звітності господарюючих суб'єктів;
- відбувається послаблення зв'язку між критерієм і показниками економічної оцінки земель та факторами, що їх формують, через необґрунтоване зростання цін на матеріально-технічні засоби виробництва;
- значний диспаритет цін між продукцією промисловості, що споживається аграрним сектором, і сільськогосподарською продукцією спотворює величину диференціального рентного доходу — основного критерію оцінки земель, що призводить до її необ'єктивності.

Новий методичний підхід визначення показників оцінки

Вченими ННЦ «Інститут аграрної економіки», ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н.Соколовського» та ін. розроблений новий методичний підхід визначення показників оцінки з використанням нормативних величин урожайності, яка одержана на агрогрупах ґрунтів за рахунок її природної родючості (без добрив) і нормативних виробничих витрат (за технологічними картами), який виключає потребу у збиранні фактичних даних про урожайність і витрати на виробництво продукції. За цим підходом відбувається значна економія коштів на проведення оцінки земель; посилюється надійність показників оцінки земель за диференціальним доходом, що підтверджується з одного боку — багаторічними дослідними даними урожайності зернових культур на різних за якістю ґрунтах, а з іншого — обґрунтованими нормативами виробничих витрат, необхідних на вирощування певного рівня урожайності, закладеного до технологічної карти.

Проблема удосконалення інформаційної системи тісно пов'язана з проблемою комп'ютеризації

виробничого та бухгалтерського обліку сільгоспідприємств, служб землеустрою, агрономічної та інших, які повинні впроваджувати в сільське господарство досягнення науки. Правильна організація обліку, збереження, обробки та передачі даних з використанням комп'ютерної техніки і нових технологій, є обов'язковою для одержання достовірних результатів при загальному скороченні витрат праці та коштів.

Достовірність та статистична надійність вхідних даних є необхідною умовою ефективного ведення земельного кадастру та вирішення на його основі практичних задач. Саме державний земельний кадастр містить систему необхідних відомостей і документів про правовий режим земель, їх розподіл серед земле-власників, у тому числі орендарів, про якість характеристики та народногосподарську цінність земель.

Рівень автоматизації інформаційних процесів, пов'язаних з веденням державного земельного кадастру, є недостатнім на сьогодні. Необхідно вдосконалювати існуючу вітчизняну практику проведення землеоціночних робіт шляхом розвитку нормативно-технічної бази і впровадження єдиної автоматизованої системи

ведення державного земельного кадастру на основі застосування сучасних комп'ютерних та інформаційних технологій. Така система реалізує автоматизоване ведення та обробку земельно-кадастрових даних про державну реєстрацію земельних ділянок; єдиний державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; реєстрацію права власності на землю і права користування землею та договорів оренди землі; обліку кількості і якості земель; бонітування ґрунтів; економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок.

Відсутність ефективно діючої земельно-кадастрової системи істотно ускладнює державний контроль за використанням та охороною земель, відсутні передумови для регулярного проведення моніторингу ґрунтів. Земельний кадастр практично не відіграє ролі головного джерела інформації для проведення оцінки земель.

Оцінка земель являє собою сукупність взаємопов'язаних складових: об'єкти оцінки, суб'єкти оціночного процесу, власне оцінка, які знаходяться в системному зв'язку. Кожна зі складових має свою внутрішню структуру, яка складається з низки компонентів, які визначають широкий діапазон діяльності щодо оцінки земель.

По кожному із видів оцінки повинні бути створені такі взаємопов'язані системи як технічна, технологічна та організаційна. Технічна система представляє собою пропорційне поєднання окремих технічних засобів із множини окремих видів різного обладнання. Технологічна система — це набір правил, методик, стандартів і норм, які визначають послідовність операцій у процесі землеоціночної діяльності. Організаційна система з допомогою розробки відповідних положень і інструкцій та структури управління дозволить раціонально використовувати землеоціночну інформацію.

Ніна СОЛОВ'ЯНЕНКО