

ЛЬВІВСЬКИЙ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИЙ ІНСТИТУТ

На правах рукопису

МИРОНИХ Ауріка Кузьмівна

УДК 631.15

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЛІ В
РЕГІОНІ ТА ЇЇ ВИКОРИСТАННЯ

Спеціальність 08.00.05 - Економіка, планування, організація
управління народним господарством
/сільське господарство/

А в т о р е ф е р а т
дисертації на здобуття вченого ступеня
кандидата економічних наук

Львів - 1993

210 27.107

Робота виконана на кафедрі економічного і соціального планування економічного факультету Львівського державного університету ім. Ів. Франка

Науковий керівник - доктор економічних наук,
професор Михасик І.Р.

Офіційні опоненти - доктор економічних наук,
професор Яремчук І.Г.
кандидат економічних наук,
доцент Матлашенко В.Б.

Ведуча організація - Львівське відділення Інституту економіки АН України

Захист відбудеться "17" травня 1993 року о 14⁰⁰ год.
на засіданні спеціалізованої Ради К 120.74.02 по захисту
дисертацій на здобуття вченого ступеня кандидата економічних
наук у Львівському сільськогосподарському інституті /292040,
м.Дубляки, Ловківського району Львівської області/.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Львівського
сільськогосподарського інституту.

Автореферат розісланий "17" квітня 1993 р.

Вчений секретар
спеціалізованої Ради,
кандидат економічних наук,
доцент

Матлашенко
З.С.Матлаш

ЛНБ України ім.В.Стефаніка



00803168 (Q)

ЛНБ ім. В. Стефаніка
АН України

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Однією з основних умов успішного переходу сільського господарства України до ринкових відносин є проведення комплексної програми перетворень, в першу чергу, земельної реформи. При цьому особливою гостротою набуває забезпечення розробки механізму практичного втілення реформи у сільсько-господарському секторі економіки.

Наукове обґрунтування реалізації концептуальних положень земельної реформи ґрунтується на системі необхідних відомостей і документів про землю, тобто на державному земельному кадастрі, головним розділом якого є економічна оцінка земель. Зміна форм власності, орієнтація на ринковий тип економіки та інтенсифікацію виробництва продукції сільського господарства зумовили необхідність вдосконалення методики економічної оцінки землі. Тому тема дисертаційного дослідження присвячена як землеоцінній проблематиці, так і використанню економічної оцінки землі для створення однакових стартових умов господарювання всім землекористувачам та землевласникам, поширенню нових форм господарювання, застосуванню ефективних важелів перерозподілу рентних доходів, створенню передумов переходу до купівлі-продажу землі, вдосконаленню системи оподаткування землекористувачів.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є вдосконалення методики і практики проведення економічної оцінки землі та застосування її для наукового обґрунтування проведення роздержавлення і приватизації у сільському господарстві регіону, оптимізації економічних умов господарювання.

Відповідно до поставленої мети дисертації розглянуті і вирішені такі завдання: 1/ дослідження історичного розвитку землеоцінних робіт у Західній Україні і досвіду земельних кадастрів економічно розвинутих країн світу для підвищення якісного рівня сучасного земельного кадастру України; 2/ теоретичне обґрунтування необхідності встановлення об'єктивної економічної оцінки землі при трансформації відносин власності в сільському господарстві; 3/ вивчення і порівняння існуючих методик економічної оцінки землі і особливостей їх застосування на практиці в умовах проведення економічної реформи; 4/ встановлення послідовності роздержавлення і приватизації в господарствах регіону з урахуванням відносної економічної оцінки землі; 5/ розрахунок на основі

відносної економічної оцінки землі ціни землі, поземельного податку, орендної плати, рентних платежів.

Об'єкт і предмет дослідження. Предметом дисертаційного дослідження є теоретичні, методичні і прикладні проблеми економічної оцінки земельних ресурсів, наукове обґрунтування і забезпечення приватизаційних процесів, використання економічних важелів для створення рівних умов розвитку різних форм власності.

Об'єктом дослідження обрані земельні ресурси сільськогосподарських підприємств Львівської області, яка репрезентує західні області України і відрізняється, порівняно з іншими /східними/ областями України, різноманітністю ґрунтово-кліматичних умов, малоземельністю, відсутністю можливості розширення сільськогосподарських угідь, що значно ускладнює їх приватизацію.

Методологія і методика дослідження. Методологічною і методичною основою дисертаційної роботи послужили основні законодавчі акти України, нормативні документи з питань земельної реформи, праці вітчизняних і зарубіжних вчених з питань земельного кадастру та його прикладного значення.

У процесі дослідження застосовувались наступні методи: статистичний, абстрактно-логічний, програмно-цільовий, групувань, співставлень, порівняльного аналізу, експериментального проектування, монографічний, балансовий, розрахунковий, економіко-математичний з використанням ЕОМ.

У дисертації використані матеріали фізико-хімічного обстеження ґрунтів Львівської проектно-пошукової станції хімізації сільського господарства за 1987-1990 роки, дані кадастрової оцінки землі Львівського відділення "Україніземпроект", багаторічні статистичні дані річних звітів господарств Львівської області, а також нормативні і довідкові матеріали.

Наукова новизна роботи полягає в розвитку та подальшому вдосконаленні науково-методичних основ економічної оцінки землі регіону, розробці в умовах функціонування різноманітних форм земельної власності комплексної методики визначення відносно /відносно середньорегіонального рівня/ економічної оцінки срих земель і багаторічних насаджень, сінокосів та пасовищ з врахуванням як природно-кліматичних, так і економічних факторів.

Відносна економічна оцінка землі, яка розрахована за вказаних методик, дає змогу оперативно здійснити перерахунок /Індексация/ ціни землі, земельного податку, рентних платежів,

орендної плати, спираючись на вихідні дані, закладені в ЕОМ.

У дослідженні розкрито питання встановлення ефективності використання земель і визначення на цій основі оптимальних шляхів реорганізації відносин власності, обґрунтування комплексного підходу до створення механізму взаємопереходу різних форм власності, їх співставності.

Крім того, в роботі розглянуті методичні аспекти проблеми перерозподілу рентних доходів, визначення ставок поземельного податку і орендної плати за землю.

Практична цінність роботи полягає в розробці наукових рекомендацій і практичних пропозицій для господарств Львівської області, які можуть бути застосовані в господарствах інших областей Західної України; розрахована відносна економічна оцінка орних земель, багаторічних насаджень, сінокосів та пасовищ в усіх господарствах Львівської області; розрахована ефективність використання земель господарствами області, вказані шляхи реорганізації на її основі відносин власності у сільськогосподарському виробництві, обчислена грошова оцінка земель і розміри поземельного податку.

На захист виносяться такі основні результати досліджень: наукове обґрунтування нових підходів до економічної оцінки земель і методики визначення відносної економічної оцінки землі регіону, плати за землю; методика визначення ефективності використання землі і відновлення на її основі послідовності реорганізації і змін у відносинах власності; науково-методичні аспекти грошової оцінки земель; рекомендації щодо обґрунтування ставок поземельного податку і орендної плати за землю.

Реалізація результатів дослідження. Розрахована дисертантом у складі групи вчених-аграрників Львівського університету відносна економічна оцінка землі Львівської області в розрізі господарств була опублікована в пресі¹ і доведена головному та районним управлінням сільського господарства і продовольства з метою практичного застосування, обґрунтована послідовність проведення роздержавлення і приватизації в усіх господарствах області на основі ефективності використання земель з урахуванням їх кадастрової оцінки².

¹Земельний кадастр господарств області // За Вільну Україну. - 1991. - 6 лютого.

²Михасюк І., Бернацький І., Миронюк А. Економічна основа відродження // За Вільну Україну. - 1991. - 23 березня.

Апробація роботи. Результати наукових досліджень доповідались на республіканській науково-практичній конференції у Дніпропетровську /1990 р./, республіканській науковій конференції у Мінську /1990 р./ республіканській науково-практичній конференції в Умані /1992 р./, науково-практичних конференціях у Львові /1992 р., 1993 р./.

Публікації результатів дослідження. Основні положення дисертації висвітлено у 7 друкованих працях загальним обсягом 2,9 д.а.

Структура і обсяг роботи. Дисертаційне дослідження складається із вступу, двох розділів, висновків і пропозицій, бібліографічного списку /114 найменувань/. Матеріал викладений на 145 сторінках машинописного тексту, ілюстрований 18 таблицями і 1 малюнком, містить 5 додатків.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтована актуальність теми, ступінь вивчення проблеми, визначені мета, завдання, предмет і об'єкт дослідження, викладені наукова новизна та практична цінність роботи, сформульовані положення, які виносяться на захист.

У першому розділі - "Земельна реформа і питання земельного кадастру" - досліджено трансформацію земельних відносин і земельного законодавства, обґрунтовані нові завдання по вдосконаленню робіт з оцінки земель, розвитку земельного кадастру на Західній Україні, досвід організації кадастрових робіт в інших країнах світу.

При переході до багатоукладної рингової економіки, здійсненні земельної реформи перед державним земельним кадастром України постають нові вимоги і завдання. В зв'язку з цим доцільно звернути увагу на поземельний кадастр Галичини, який має понад двохсотлітню історію. Він діяв в умовах приватної власності на землю і був спрямований на вирішення питань оподаткування, купівлі-продажу земель, здачі земель в оренду - дуже актуальних сьогодні.

Головна ідея земельного кадастру Галичини полягала в оцінці окремих земельних угідь за природно-своє родючістю і чистим доходом. Земельні угіддя поділяли на види і класи; всі властивості ґрунтів оцінювали певною кількістю пунктів /балів/. Пунктовий метод базувався на вивченні властивостей ґрунту, ступеня їх впливу на урожайність і розмір чистого доходу, і, разом з тим, давав оцінку землі однією цифрою, що забезпечувало можливість порівняння якості окремих ділянок між собою. Встановлена таким чином оцінка була

відносною. Вона відображала різницю в чистому доході, яку можна було отримати на даній ділянці землі при середньому рівні агротехніки. Для створення рівних умов функціонування різних форм власності на землю, вдосконалення діючого земельного кадастру, слід володіти не менш детальними відомостями по кожній земельній ділянці, мати матеріал для порівняння і контролю. Тому врахування досвіду проведення і результатів кадастрових робіт минулого відображають інтереси як селянина-землевласника, так і суспільства в цілому.

Для використання досвіду країн з високоєфективним сільським господарством у роботі проведений порівняльний аналіз методик економічної оцінки земель США, Англії, Франції, Німеччини. У США, зокрема, єдина методика економічної оцінки землі до цього часу відсутня; у різних районах країни застосовують різні методи. Найбільш досконалими у Європі є земельні кадастри Великобританії, Франції і Німеччини.

Сучасна система вивчення земель у Великобританії включає два основні етапи: фізичну і економічну класифікацію земель. При фізичній класифікації всі землі об'єднують у 5 класів земленадатності залежно від впливу фізичних факторів, які обмежують їх використання у сільськогосподарському виробництві. Економічна класифікація земель побудована на розрахунку вартості стандартної чистої продукції, яка являє собою різницю між вартістю одержаної продукції і вартістю посівного матеріалу.

Основною оцінною одиницею у французькому земельному кадастрі є парцела, продуктивність якої визначається врожайністю всіх сільськогосподарських культур, з врахуванням затрат на посівний матеріал, обробку полів, збирання, зберігання і транспортування урожаю до пунктів збуту.

Земельнооцінні роботи в Німеччині складаються з двох частин: бонітування ґрунтів і оцінки земель. Бонітування проводиться на основі дослідження механічного складу, геологічного походження і ступеня природного стану ґрунту. Дані бонітування ґрунтів за природними властивостями і економічної оцінки за чистим доходом зводяться у стобальну шкалу оцінки земель.

З усіх видерозглянутих кадастрів певним орієнтиром для наших умов може служити земельний кадастр Німеччини. По-перше, Галичина має більш як 200-літній досвід проведення земельнооцінних робіт за німецькою схемою; по-друге, методика оцінки земель у

Німеччині послужила принциповою основою для організації земельних кадастрів у східноєвропейських країнах, в тому числі і колишньому СРСР, в складі якого була Україна. На нашу думку, більш практичним буде переорієнтація вже існуючих закладів і структур на нові вимоги з врахуванням досвіду Німеччини, ніж докорінна перебудова методів оцінки, прийняття невластивих і неперевірених в наших умовах систем вивчення земель.

Оцінити якість ґрунту лише за його фізико-хімічними властивостями можна наближено; така оцінка може стати в крайньому випадку основою виділення класів земель для подальшої їх економічної оцінки. Робота за такою методикою була б правомірною при умові, що всі фізико-хімічні показники рівнозначні. Проте сьогодні це не встановлено ступеня впливу кожного з них на урожайність.

Відомо, що вміст гумусу - основний критерій родючості ґрунтів. Тому, чим вищий процент гумусу в ґрунтах, тим вища їх якісна оцінка. Що стосується кислотності, то вплив її на родючість ґрунтів в межах ґрунтово-кліматичних зон Західної України, як і на більшості її території, особливо в нечорноземній зоні, від'ємний. Тобто, чим нижчий показник рН /<7/, тим нижча родючість ґрунтів і, навпаки. Виняток становлять лише лужні /в основному солончатові/ ґрунти, які поширені на порівняно незначних площах в деяких східних областях України. Результати застосування методів математичної статистики підтвердили кореляційний зв'язок між багаторічною середньою урожайністю і вмістом гумусу /з поправкою на кислотність/.

Що стосується сполук азоту, фосфору, калію, то їх вміст в ґрунтах різко коливається протягом року. Тому в основу бонітування ґрунтів нами покладено лише вміст гумусу /в %/ з поправкою на кислотність /рН/.

Коректують оцінку ґрунтів за провідними фізико-хімічними властивостями економічні показники валової продукції та окупності затрат. Показник валової продукції відбиває досягнутий рівень виробництва, який залежить як від якості земель, так і від рівня інтенсивності землеробства. Показник окупності затрат характеризує продуктивність праці в землеробстві, яка, на відміну від показників валової продукції, відображає різницю в якості земель при різних затратах в умовах однакового способу використання. Показники окупності затрат в межах одного кадастрового району землі є високі на відносно кращих землях і нижчіми на гірших.

З метою забезпечення більшої об'єктивності результатів для розрахунків економічних показників валової продукції і окупності затрат доцільно використовувати багаторічні дані /в середньому не менш, ніж за 5 років/ у співставних цінах.

Для забезпечення співставності вказаних даних найбільш доцільним вважаємо перерахунок усіх показників у відносні величини стосовно середньообласного рівня /прийнятого за 100%/. На цій основі визначаються показники відносної оцінки землі у балах, розраховується розімкнена шкала відносної економічної оцінки землі, де базовим /еталонним/ рівнем є середньообласний.

Виходячи із вищевказаної методики, дисертантом у складі групи вчених економістів-аграрників кафедри економічного і соціального планування Львівського держуніверситету розрахована економічна оцінка сільськогосподарських угідь Львівської області: орних земель і багаторічних насаджень, сінокосів та пасовищ.

Для визначення бальної оцінки орних земель і багаторічних насаджень за фізико-хімічними властивостями ґрунтів використовувались дані Львівської проектно-пошукової станції хімізації селянського господарства за 1987-1990 рр.

Для розрахунку економічних показників окупності затрат і валової продукції були використані фактичні дані річних звітів колгоспів і радгоспів /в середньому за 1984-1989 роки/ Львівської області, а також аналогічні показники Львівського відділення "УкрДіземпроект". При цьому з метою забезпечення співставності даних, усі вони визначались відносно середньообласного рівня, який був прийнятий за 100%.

Більшість керівників господарств, спеціалістів негативно ставляться до використання при подібних розрахунках статистичних даних з річних звітів колгоспів, радгоспів, як до недостатньо об'єктивних. Але, по-перше, річна звітність - це практично єдиний документ, з якого можна відібрати вихідні дані для оцінки сільськогосподарських угідь /урожайність, валова продукція, затрати/; по-друге, якщо мова йде про ступінь об'єктивності, то вона у більшості господарств області більш-менш однакова /суб'єктивно завищена, чи занижена/. Для оцінки ж землі не стільки потрібні абсолютні розміри вихідних даних, скільки їх відносні величини. По-третє, відібрані середньорічні дані за 1984-1989 рр. в основному відображають дійсний стан справ у колгоспах і радгоспах, які до кінця 1989 р. в абсолютній більшості зберігали свої попе-

редні площі і структуру сільськогосподарських угідь. Починаючи з 1990 року колгоспи і радгоспи Львівщини за площею, структурою сільськогосподарських угідь, спеціалізацією настільки змінилися /об'єктивний процес їх розпаду продовжується/, що подібні розрахунки в майбутньому провести вже неможливо.

Використані в розрахунках економічних показників дані "УкраїДземпроєкту" ґрунтуються на матеріалах державного земельного обліку, крупномасштабного ґрунтового обстеження, а також даних річних звітів господарств області. Але, по-перше, ці дані відносяться до обстежень 1980-1986 рр. і частково втратили точність, по-друге, через ряд суб'єктивних і об'єктивних причин дані "УкраїДземпроєкту" мають тенденцію до механічного згладжування зональних різниць шляхом заниження оцінних балів у районах з високородючими землями і завищення їх у районах із землями малородючими. Тому ці дані використовуються лише як одні з поправок до нашого інтегративного показника.

У таблиці 1 наведено результати розрахунків відносно оцінки орних земель та багаторічних насаджень, які згруповані по кадастрових районах, що краще характеризує природно-економічні умови сільськогосподарської діяльності, ніж загальноприйняте групування по адміністративних районах. Аналогічні розрахунки представлені в дисертації по сінокосах і пасовищах; зроблено розрахунки в розрізі усіх господарств області.

Розрахована бальна результативна оцінка земель, яка враховує вплив як природно-кліматичних так і економічних факторів, дала можливість визначити показник /кофіцієнт/ ефективності використання земель.

Основним критерієм ефективності використання земель в конкретному господарстві можуть служити середні багаторічні дані виходу валової продукції з 1 га з поправкою на кадастрову оцінку цих земель. Вихід валової продукції з 1 га, як і показник оцінки земель, перераховується у відносні величини по відношенню до середньообласних /прийнятих за 100%/. Співвідношення цих величин дає кінцевий показник ефективності використання земель у кожному господарстві /у відсотках/. Результати обчислення ефективності використання орних земель по кадастрових районах Львівської області наведено у таблиці 2.

В тих господарствах, де показник /кофіцієнт/ ефективності використання землі виявляється нижчим від середньообласного рівня

Таблиця I

Визначення результативної оцінки орних земель за природними властивостями та економічними показниками кадастрових районів Львівської області відносно середньообласного рівня, прийнятого за 100

Шифр району	Назва кадастрового району	Бальна оцінка за гусом з поправкою на кислотність /рН/	Відхилення економічних показників від природного критерію /+/- в балах/		Дані "Україна-98" /земпроект/		Незбалансована середня	Бальна результативна оцінка
			фактичні дані /1984-1989 рр./	окуп. валова продукція за трат	окуп. валова продукція за трат	окуп. валова продукція за трат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Західний вологий лісостеп								
01	Сокальський	97	-25	-37	-15	-24	-25	122
02	Городицький	100	-3	0	-26	-22	-13	113
03	Борщівський	110	+1	-12	-7	-18	-9	119
04	Перемишлянський	99	+8	+12	+5	+3	+7	92
Мале полісся								
05	Яворіський	79	-8	-5	-2	-2	-4	83
06	Кам.-Бузький	110	+8	-10	+23	+23	+11	99
07	Радехівський	124	+17	+16	+34	+35	+26	98
08	Золочівський	120	+18	+17	+10	-4	+12	108
Передкарпаття								
09	Дрогобицький	88	0	+13	-7	+13	+6	83
10	Самбірсько-Бідачівський	100	+7	+4	+13	+6	+8	92
Карпати								
11	Турківський	91	+34	+30	+23	+32	+31	80
По області		100	-	-	-	-	-	100

Таблиця 2

Ефективність використання орних земель в
кадастрових районах Львівської області /в балах/

Шифр району	Назва кадастрового району	Вихід валової продукції з 1 га /в середньому за 1984-1989 рр./	Результативна оцінка	Коефіцієнт використання /гр.3:гр.4/x100
1	2	3	4	5
Західний вологий лісостеп				
01	Сокальський	134	122	110
02	Городоцький	100	113	88
03	Борщівський	122	119	102
04	Перемишлянський	87	92	95
Мале полісся				
05	Яворівський	84	83	101
06	Кам.-Бузький	120	99	121
07	Радехівський	108	98	110
08	Золочівський	103	108	95
Передкарпаття				
09	Дрогобицький	75	83	90
10	Самбірсько-Жидачівський	96	92	104
Карпати				
11	Турківський	55	60	92
По області		100	100	100

/прийнятого за 100%/, доцільно проводити приватизацію в першу чергу і створювати на їх основі селянські /фермерські/ господарства. А також, можливе використання цього показника при відведенні частки земель колгоспів і радгоспів у запасний фонд. Такий шлях приватизації землі, з одного боку, стимулюватиме підвищення рівня ефективності використання землі господарствами, з другого боку, знизить гостроту питання про доцільність відведення фермерським господарствам земель низької якості, створить передумови рівноправного існування різних форм власності. За проведеннями розрахунками найнижчі показники ефективності використання в основному крадих і середніх за якість земель. Справа в тому, що в господарствах поліпшують в основному гірші землі, сподіваючись, що краді і без цього дадуть відповідний врожай. Проте останні при такому ж поліпшенні могли б дати значно вищий результат.

Економічна оцінка землі - основа перерозподілу рентних доходів, які отримують господарства з крадими умовами виробництва. Вилючення надлишкового чистого доходу /який носить рентний характер/ на користь суспільства і використання його в інтересах розвитку економіки господарств з гіршими умовами виробництва, дасть можливість створити приблизно однакові економічні умови відтворення для усіх господарств.

Розрахунок диференціального рентного доходу I і II базувався на даних відносної економічної оцінки орних земель та фактичних багаторічних даних виходу валової продукції /таблиця 3/.

Наші розрахунки диференціального рентного доходу I з орних земель ґрунтуються на даних відносної економічної оцінки цих земель, яка уособлює різницю в ґрунтово-кліматичних умовах господарювання. Приймаючи відносну економічну оцінку землі по області за 100%, обчислюємо відхилення відносних економічних оцінок кадастрових районів, господарств /додатні і від'ємні/, тобто диференціальний рентний дохід I. Розрахунок диференціального рентного доходу II складається з обчислення різниці між показником виходу валової продукції з I га орних земель і відносної економічної оцінки цих земель, /міжельється вплив природно-економічного фактору на фактичні досягнення господарювання/.

Відносні величини оцінки земель господарств області дали змогу отримати відповідні показники для визначення ціни на землю величини податку і орендної плати. Ці показники встановлюються стосовно середньореспубліканських, розрахованих за формулою ІІ АІ

Таблиця 3

Розрахунок рентних доходів з I га орних земель
в кадастрових районах Львівської області / у
відносних величинах/

Шифр району	Назва кадастрового району	Результативна оцінка	Вихід валової продукції з I га /в сер. за 1984-89 рр./	Диференціальний рентний дохід I /гр.3-100/	Диференціальний рентний дохід II /гр.4-гр.3/
1	2	3	4	5	6
Західний вологий лісостеп					
01	Сокальський	122	134	+22	+12
02	Городоцький	113	100	+13	-13
03	Боршівський	119	122	+19	+3
04	Перемишлянський	92	87	-8	-5
Мале полісся					
05	Яворівський	63	84	-17	+1
06	Кам.-Бузький	99	120	-1	+21
07	Радехівський	98	106	-2	+10
08	Золочівський	108	103	+8	-5
Передкарпаття					
09	Дрогобицький	83	75	-17	-8
10	Самбірсько-Жидачівський	92	96	-8	+4
Карпати					
11	Турківський	60	55	-40	-5
По області		100	100	0	0

України на 1990-1995 рр. Вони є стартовими для наступної індексації. Так, ціна землі для придбання її у власність сільськогосподарськими виробниками без врахування коефіцієнту індексації у Львівській області складає відповідно за 1 га: орні землі і багаторічні насадження - 2220 крб., сінокоси - 1011, пасовища - 823 крб. Земельний податок і орендна плата за 1 га орних земель становлять, відповідно, 40 і 300 крб. Маржи відносні величини оцінки кожного виду угідь можна за допомогою засобів обчислювальної техніки встановити орієнтовну ціну землі, розмір земельного податку, орендної плати за 1 га відповідних угідь по кожному кадастровому району і господарству з урахуванням коефіцієнта індексації на відповідний період.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

1. В умовах переходу до багатуукладної ринкової економіки, здійсненні земельної реформи особливого значення набувають питання вдосконалення земельного кадастру, вивчення і врахування при цьому досвіду землеоцінних робіт як історичного /земельний кадастр Галичини/, так і сучасного - у високорозвинутих країнах, насамперед у Німеччині.

2. Результати оцінки якості ґрунту за фізико-хімічними властивостями в силу впливу багатьох факторів не можуть бути повністю об'єктивними. Така оцінка може стати в кращому випадку основою виділення класів земель для подальшої їх економічної оцінки. Проте, відомо, що вміст гумусу /з поправкою на кислотність/ - основа родючості ґрунтів. Це стосується сполук азоту, фосфору, калію, то їх вміст з ґрунтах різко коливається протягом року. Тому в сенсу бонітування ґрунтів доцільно покласти дже вміст гумусу /в %/ з поправкою на кислотність /рН/. Коректувати результати бонітування ґрунтів, спираючись на економічні показники. Такими показниками, на наш погляд, можуть бути валова продукція та окупність затрат. Для цього в роботі використано відповідні дані "УкраїЗемпроект" та фактичні багаторічні дані річних звітів господарств. Для забезпечення співставності вказаних даних найбільш доцільним вважаємо перерахунок усіх показників у відносні величини стосовно середньообласного рівня /прийнятого за 100%/. На цій основі утворюється розмінена шкала відносної економічної оцінки землі, де базовим /еталонним/ рівнем є середньообласний.

3. Розрахована відносна економічна оцінка землі у співставленні з виходом валової продукції з одиниці площі дає змогу

визначити величину ефективності використання земель в кожному господарстві. В тих господарствах, де цей показник /коефіцієнт/ нижчий від середньообласного рівня /прийнятого за 100%/ , доцільно проводити приватизацію в першу чергу /мова йде про створення селянських /фермерських/, орендних та інших господарств, які базуються на приватній, колективній формах власності/.

4. З допомогою економічної оцінки землі є можливість перерозподілити рентні доходи серед господарств з різними природно-економічними умовами виробництва. Вилучення і перерозподіл надлишкового чистого доходу, який носить рентний характер, дасть можливість створити приблизно рівні економічні умови відтворення у всіх господарствах регіону. Розрахунок диференціального рентного доходу I ґрунтується на даних відносної економічної оцінки цих же земель, яка відбиває різницю в природно-економічних умовах господарювання. Приймаючи відносну економічну оцінку земель по області за 100%, обчислюємо відхилення відносних економічних оцінок земель господарств, кадастрових та адміністративних районів /додатні і від'ємні - диференціальний рентний дохід I/. Розрахунок диференціального рентного доходу II базується на обчисленні різниці між показником виходу валової продукції з 1 га земель і відносною економічною оцінкою цих же земель /нівелюється вплив природно-економічних факторів на фактичні досягнення господарювання/.

5. Відносні величини оцінки земель господарств області дали змогу отримати відповідні показники для визначення ціни на землю, розмір земельного податку і орендної плати для кожного господарства і періодично оперативно перераховувати /проіндексовувати/ ці показники, спираючись на вихідні дані, закладені в ЕОМ.

Основні положення дисертації опубліковані в роботах:

1. Михасюк І.Р., Миронюк А.К. Оценка земли в регионе и рентные платежи. // Проблемы формирования и прогрессивных преобразований производственного потенциала сельского хозяйства. : Тез. докл. науч. конф. /Днепропетр. сельскохоз. ин-т. - Днепропетровск, 1990. - С. 87-88.

2. Елейко В.И., Миронюк А.К., Путько Б.А. Применение регрессионных моделей в экономике сельского хозяйства. // Математическое и программное обеспечение анализа данных: Тез. докл. науч. конф. / Белгосуниверситет. - Минск, 1990. - С. 28.

3. Елейко В.І., Михасюк І.Р., Миронюк А.К., Яворський М.С.

використання статистичних методів в діяльності фермерських господарств. // Фермерство вчора, сьогодні і завтра: Тези доп. наук. конф. - Львів: "Стожари", 1990. - С. 65-66.

4. Елейко В.И., Елейко О.И., Миронюк А.К. Применение прикладной статистики и вычислительной техники в экономике // Применение вычислительной техники и математических методов в научных и экономических исследованиях. Тез. докл. наук. конф. - Киев: изд-во КПУ, 1991. - С. 37.

5. Земельний кадастр господарств області. // За вільну Україну. - 1991. - 23 березня. / Член авторського колективу/.

6. Михасюк І., Бернацький І., Миронюк А. Економічна основа відродження: у яких господарствах доцільно проводити роздержавлення і приватизацію першочергово. // За вільну Україну. - 1991. - 23 березня.

7. Залога З.М., Миронюк А.К., Подгорнов В.М. Перспективи розвитку фермерства. // Сучасне село України: шляхи виходу з кризи. Тези доп. наук. конф. / Уманський с/г ін-т. - Умань, 1992. - С. 29-30.

Відповідальний за випуск
доктор економічних наук, професор *С.Г. Мартинюк*

Підп. до друку 15.04.93. Форм.60x84/16 Ум.друк.арк.0,93.
Об.-видав.л.0,63.ПаПІР друкарський. Друк офсетний.
Зам.210. Тір.100. Безплатно.
Ротапринт ЛСТІ Дубляни Стуценська, 2.

MR. A. C. NO

214591

AB 27.167

AB 27.167