

**Зоряна Рижок**

**УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ОЦІНКИ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ У  
КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ**

*МОНОГРАФІЯ*

ЛЬВІВ  
Ліга-Прес  
2019

*Рецензенти:*

**О. І. Шкуратов**, д-р екон. наук, старший науковий співробітник, заступник директора з наукової роботи та інноваційного розвитку Інституту агроекології і природокористування НААН;

**О. Д. Гнаткович**, д-р екон. наук, професор кафедри менеджменту та комерційної діяльності Львівського інституту економіки і туризму.

*Рекомендувала до друку*

*Вчена рада Львівського національного аграрного університету  
(протокол № 7 від 27.03.2019 р.)*

**Рижок З. Р.**

Удосконалення системи оцінки сільськогосподарських угідь у контексті формування ринку земель: монографія / З. Р. Рижок. — Львів : Ліга-Прес, 2019. — 231 с.

ISBN

У монографії розкрито суть оцінки земель, її види, методику залежно від мети та методів проведення. Встановлено рівень регулювання земельних відносин в умовах їх трансформації за допомогою інструменту оцінки сільськогосподарських угідь. Досліджено стан земельних ресурсів та поставлено оцінку земельним відносинам у Львівській області. Удосконалено методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Розкрито методичні особливості визначення ринкової вартості права оренди сільськогосподарських угідь. Удосконалено методику економічної оцінки земель, враховуючи сучасні умови господарювання. Обґрунтовано застосування даних оцінки земель сільськогосподарського призначення у формуванні умов сталого розвитку землекористування.

Для широкого кола фахівців-землевпорядників, працівників органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, наукових працівників, викладачів, аспірантів, студентів землевпорядних факультетів вищих навчальних закладів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» та усіх тих, хто цікавиться сучасними проблемами вдосконалення оцінки сільськогосподарських угідь.

**УДК 332.64:332.622**

ISBN

© Рижок З. Р., 2019

# ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ..	7
1.1 Теоретичні основи оцінки сільськогосподарських угідь .....	7
1.2 Оцінка сільськогосподарських угідь як механізм регулювання земельних відносин у контексті формування ринку земель .....	28
1.3 Методика оцінки сільськогосподарських угідь .....	46
РОЗДІЛ 2 ОЦІНКА СТАНУ ТА АНАЛІЗ ПРОБЛЕМ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ .....	62
2.1 Аналіз стану земельних ресурсів Львівської області у процесі формування ринку земель сільськогосподарського призначення.....	62
2.2 Особливості формування землеволодінь та землекористувань в умовах трансформації земельних відносин .....	86
2.3 Оцінка економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь за перспективи створення ринку земель .....	103
РОЗДІЛ 3 ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ .....	129
3.1 Удосконалення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.....	129
3.2 Особливості застосування методичних підходів до розрахунку ринкової вартості права оренди сільськогосподарських угідь для продажу на земельних торгах.....	137
3.3 Методичні рекомендації для оптимізації системи землекористування на основі даних оцінки земель, враховуючи сучасні економічні умови господарювання .....	151
ВИСНОВКИ.....	175
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	178
ДОДАТКИ.....	195

## ВСТУП

Проведення земельної реформи, формування інституту приватної власності на землю, створення ринку земель сільськогосподарського призначення потребують регулювання земельних відносин, важливим інструментом якого є оцінка земель. Розвиток сільського господарства неможливий без удосконалення оцінки сільськогосподарських угідь, яка є базою земельних відносин. До цієї бази належать бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок, яка залежно від призначення та порядку проведення поділяється на нормативну та експертну.

Матеріали бонітування ґрунтів від 1993 р. в сучасних умовах не відображають реальної родючості ґрунту. Це пов'язано з тим, що ґрунти змінюють свою природну родючість під впливом застосовуваних агротехнологій, а часто й втрачають її внаслідок неефективного господарювання. Методика бонітування тісно пов'язана з економічною родючістю ґрунтів, і на її основі практично неможливо оцінити їх природну родючість. Економічну оцінку земель проводили у 1988 р. за результатами господарювання колгоспів і радгоспів того періоду. Ми й сьогодні використовуємо її результати, незважаючи на те, що вони втратили свою актуальність. Процес трансформації земельних відносин потребує вдосконалення методики економічної оцінки земель з урахуванням нових умов господарювання землекористувачів.

Удосконалення потребує й методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування та нарахування орендної плати. Це пов'язано з тим, що в ній закладені занижені показники капіталізованого рентного доходу, що не відображають реального стану земель сільськогосподарського призначення. За цих умов зростає роль експертної грошової оцінки земель. Однак, беручи до уваги відсутність ринку земель сільськогосподарського призначення, постає необхідність удосконалення методичних підходів до визначення експертної оцінки права оренди.

Проблеми здійснення оцінки сільськогосподарських угідь розглядаються у працях багатьох вчених і практиків, зокрема Ю.Ф. Дехтяренка, Д.С. Добряка, О.І. Драпиковського, В.М. Заяця, В.М. Кілочка, М.Г. Лихогруда,

Ю.М. Манцевича, А.Г. Мартина, В.В. Медведева, В.Я. Месель-Веселяка, Ю.М. Палехи, А.М. Третяка, П.Т. Саблука, А.Я. Сохнича, М.Г. Ступеня, М.М. Федорова, Г.І. Шарого та ін. У результатах їхніх досліджень закладені основи методології відповідних процедур. Водночас залишається потреба в удосконаленні окремих аспектів методичних підходів до встановлення вартості земель сільськогосподарського призначення. Визначення достовірної ціни на землю становить найбільшу практичну складність та повинно враховувати залежності й тенденції в організації аграрного виробництва, які продовжують змінюватися.

Головною метою дослідження є обґрунтувати теоретико-методичні основи та розробити практичні рекомендації щодо вдосконалення оцінки сільськогосподарських угідь як базового елемента земельних відносин у контексті формування ринку земель.

У монографії сформовано науково-теоретичні положення з удосконалення оцінки сільськогосподарських угідь за рахунок оновлення даних бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, а також внесення змін до методики нормативної грошової оцінки земель, які враховують сучасні умови господарювання та рентний дохід від використання сільськогосподарських угідь.

Викладено новий підхід до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі капіталізації рентного доходу. Розрахунок за цим підходом побудований на математичній моделі дисконтування рентного доходу, що дасть змогу розрахувати ставку капіталізації для визначення нормативної вартості ріллі.

Запропоновано вартість права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення визначати відповідно до експертної оцінки за допомогою методичного підходу, який базується на непрямій капіталізації додаткового доходу для орендаря та зіставлення цін продажу права оренди на земельних торгах для подібних земельних ділянок. Застосування експертної оцінки права оренди земельної ділянки дозволить уникнути заниження орендної плати на відміну від використання існуючої нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Заслуговують на увагу методичні рекомендації для визначення оптимальної структури посівних площ сільськогосподарських культур у сівозміні, що передбачають застосування матричної гри за показниками диференціального доходу часткової економічної оцінки земель, що забезпечить максимізацію прибутку від вирощування цих культур. Вони мають практичне застосування при організації сівозмін, контролю якісних характеристик ґрунтового покриву, вирівнювання економічних умов господарювання, планування виробництва сільськогосподарської продукції у господарстві.

Результати дослідження рекомендовано використовувати працівникам органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, науковцям та практикам під час регулювання земельних відносин у сфері сільського господарства, студентам землевпорядних факультетів вищих навчальних закладів, власникам землі та землекористувачам.

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

### 1.1 Теоретичні основи оцінки сільськогосподарських угідь

В умовах трансформації національної економіки, переходу до ринкових відносин, земельні ресурси, як основне національне багатство, виступають базисом для розселення людей, розміщення і розвитку продуктивних сил суспільства, основним засобом виробництва внутрішнього валового продукту, що є головним показником економічного розвитку регіону та країни в цілому. Їх використання в структурі економіки потребує нагального розв'язання проблем оцінки земель з метою росту економічного потенціалу, адже земля в сільськогосподарському виробництві виступає активним елементом, що пояснює її економічне значення.

Значний науковий внесок у вивчення теорії та методики оцінки земель зробили такі вітчизняні науковці, як Ю.Ф. Дехтяренко [18], О.І. Драпіковський [26], В.М. Заяць [34], В.М. Кілочко [49], М.Г. Лихогруд [19], Ю.М. Манцевич [20], А.Г. Мартин [67], В.Я. Месель-Веселяк [76], А.Я. Сохнич [150], М.Г. Ступень [157], А.М. Третяк [165] та ін. Однак вони розглядали землю як головний засіб виробництва, знаряддя, предмет і частково продукт праці, що в умовах децентралізації економіки є недостатнім. Вартість землі необхідно визначати з погляду її економічних функцій, а саме як матеріальну основу добробуту людей, базу продуктивних сил суспільства, основу для відтворення трудових, матеріально-технічних та природних чинників економічного зростання, адже земля як об'єкт права власності є майновою основою ринкової економіки.

Однак під час формування ринкових відносин, децентралізації влади у регіонах державне регулювання розвитку земельних відносин та оцінки земель на практиці повинно передбачати використання основного ринкового механізму – цілеспрямованого впливу держави на суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами, що підлягає

державному контролю за використанням і охороною земель, моніторингу й територіальному плануванню для створення геоінформаційної бази ведення багатocільового державного земельного кадастру та отримання даних для цілей оподаткування та справляння орендної плати, підвищення продуктивності земель й соціально-економічного розвитку регіону.

У результаті формування економіки країни першочерговим напрямом є раціональне використання й охорона земель за їх основним цільовим призначенням, створення найсприятливіших умов для високої продуктивності сільськогосподарських угідь, збільшення обсягу виробництва й одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших затрат праці та коштів. Як механізм важливу роль при цьому відіграє оцінка сільськогосподарських угідь, що містить дані про землю та її використання відповідно до спеціалізації виробництва та якості ґрунтового покриву.

У науковій літературі аналізуємо різні визначення поняття «оцінка земель». Так, у період до соціалізації економіки оцінку земель розглядали як затрати праці, що були необхідні для одержання доходу із землі. За командно-адміністративної економіки під оцінкою земель розуміли її якісну та кількісну характеристику як засобу виробництва і об'єкта власності за допомогою встановлених критеріїв та показників [5].

У тлумачному словнику української мови поняття «оцінювати» означає: 1) призначати ціну чому-небудь, визначати вартість чогось; 2) визначати якість, цінність чого-небудь (складати уявлення, робити висновок про що-небудь, визначати суть, характер, значення, роль і т. ін.) [9, с. 693].

Визначення оцінки подано у словнику-довіднику з управління як результат визначення й аналізу якісних і кількісних характеристик керованого об'єкта, а також процесу управління виробничо-господарською діяльністю [33, с. 594], а оцінку нерухомості визначено як оцінку вартості нерухомого майна при продажу, додатковому інвестуванні, страхуванні, оподаткуванні або розподілі нерухомого майна в суді [33, с. 596].



На нашу думку, оцінка сільськогосподарських угідь є процесом порівняння цінності земель за родючістю, їх місцем знаходження на основі затверджених методичних підходів до розрахунку вартості землі як товару.

Науковець І.В. Кошкалда розглядає оцінку землі як характеристику земельних угідь з метою встановлення продуктивності земель різної якості та обґрунтування найбільш ефективного їх використання у сільськогосподарському виробництві. У зв'язку з цим оцінка землі повинна забезпечувати виконання економічних положень, серед яких:

- раціональне розміщення та спеціалізація сільськогосподарського виробництва у природно-економічних районах;

- планування сільськогосподарського виробництва, враховуючи відмінності у показниках виробництва, які зумовлено якістю землі, оскільки від цього залежать можливості виробництва сільськогосподарських культур за рівних умов господарювання;

- обґрунтування рівня диференціації цін на сільськогосподарську продукцію, адже якість землі впливає на собівартість продукції та результати виробництва;

- визначення економічної ефективності та послідовності вкладення інвестицій у земельні ресурси з урахуванням якості земель;

- обґрунтування відведення земельних угідь для несільськогосподарських потреб;

- розробка заходів з охорони земель і підвищення родючості ґрунту [58, с. 219-220].

Оцінка земель має важливе значення у зв'язку з розв'язанням продовольчої проблеми, необхідністю вдосконалення економічного механізму господарювання в агропромисловому комплексі за допомогою розробки програм виробництва сільськогосподарської продукції на основі нормативів, які враховують оцінку земельних ресурсів у грошовому виразі. Значення оцінки земель значно зросло у зв'язку з організацією раціонального використання і охорони земель, регулювання земельних відносин, проведення

землепорядкування, обґрунтування розмірів плати за землю, оцінки результатів господарської діяльності [147].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [123], об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінку земель проводять на основі принципів:

- дотримання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель [123].

Варто зазначити, що оцінка земель забезпечує об'єктивне та достовірне визначення цінності земельної ділянки незалежно від форм власності та цільового призначення з метою захисту законних інтересів суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та обігу речових прав на земельні ділянки, ринку земель тощо. Принципи оцінки землі визначають способи вдосконалення її правового забезпечення і є сполучною ланкою між основними закономірностями розвитку й функціонування правового інституту оцінки землі [181, с. 158].

Оцінка земель в Україні є складовою державного земельного кадастру. Залежно від мети та методів проведення оцінку земель поділяють на такі види, як бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок (табл. 1.1) [123].

## Види оцінки земель\*

Оцінка земель			
бонітування ґрунтів	економічна оцінка земель	грошова оцінка земельних ділянок	
		нормативна	експертна
порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах	оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі	капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами	результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту

\*Узагальнено автором [115; 123].

Створена нормативно-правова база дозволяє здійснювати всі види оцінки земель, що є необхідною передумовою для формування ринку земель сільськогосподарського призначення, розвитку інфраструктури земель. Правове регулювання оцінки земель здійснюють відповідно до Конституції України [55], Земельного кодексу України [38], Законів України «Про оцінку земель» [123], «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [124], інших нормативно-правових актів (табл. 1.2).

Згідно із Земельним кодексом України використання та охорона сільськогосподарських угідь здійснюються відповідно до природно-сільськогосподарського районування, що являє собою поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур та є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель [38].

## Законодавчі та нормативно-правові акти, що регулюють оцінку земель\*

База	Оцінка земель			
	бонітування ґрунтів	економічна оцінка земель	грошова оцінка земельних ділянок	
			нормативна	експертна
Законодавча	Конституція України [55], Земельний кодекс України від 25.10.2002 р. № 2768 [38], Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI [104], Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378 – IV [123], Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III [124], Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [115], Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV [122]			
Нормативна	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель» від 26.05.2004 р. № 681 [121]	Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 23.05.2017 р. № 262 [109], наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 р. № 489 [107], наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 22.08.2013 р. № 508 [108]	Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 р. № 1531 [117], Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження національного стандарту № 1» від 10.09.2003 р. № 1440 [119], Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження національного стандарту № 2» від 28.10.2004 р. № 1442 [120]	
Методична	«Методика бонітування ґрунтів в Україні» від 10.03.1992р. [78]	«Общесоюзная методика оценки земель» від 1976 р. [94], «Экономическая оценка земель Украинской ССР» від 1988 р. [29]	Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 р. № 831 [82], Постанова Кабінету Міністрів України «Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 23.03.1995 р. № 213 [80], Постанова Кабінету Міністрів України «Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23.11.2011р. № 1278 [81]	Постанова Кабінету Міністрів України «Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 11.10.2002 р. № 1531 [79]

\* Узагальнено автором.

Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування земель охоплюють:

- поділ земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету вимог екологічної безпеки;
- установлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району;
- визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу;
- установлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель або ґрунтів з урахуванням їх геоморфологічних, природно-кліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей відповідно до екологічного району [61, с. 19].

Відповідно до законодавства землі за їх цільовим призначенням поділяють на категорії. До категорії земель сільськогосподарського призначення належать землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [38]. До них відносять сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя. За характером використання та властивостями сільськогосподарські угіддя поділено на:

- рілля – для вирощування сільськогосподарських культур;
- багаторічні насадження – плодові насадження деревного або кущового типу;
- сіножаті – на яких вирощують трав'янисту рослинність для годівлі худоби;
- пасовища – трав'янисту рослинність для випасання худоби;
- перелоги – сільськогосподарські угіддя, які втратили родючість та тимчасово виведені зі сільськогосподарського обробітку з метою природного відновлення родючості ґрунтів [156].

Сільськогосподарські угіддя, як економічна категорія, родючість ґрунту та урожайність сільськогосподарських культур є взаємопов'язаними складовими оцінки земель. Адже якісні характеристики ґрунтів значною мірою впливають на вартість земельної ділянки, а тому їх врахування під час здійснення оцінки є обов'язковим.

У сучасних умовах інформаційна база оцінки земель потребує оновлення даних відповідно до змін матеріально-технічної бази, структури сільськогосподарського виробництва, якості та структури ґрунтового покриву. За цих умов доцільно розкрити теоретичні положення оцінки земельних ресурсів за їх основними критеріями, напрямками використання та державного регулювання з метою удосконалення.

Бонітування як оцінка якості ґрунтів забезпечує високоефективне використання сільськогосподарських угідь, спрямоване на підвищення їх родючості та урожайності культур [155]. Дані бонітування ґрунтів покладено в основу економічної й грошової оцінки, зонування земель, їх раціонального використання, удосконалення технології виробництва продукції рослинництва і тваринництва, моніторингу за станом використання земель.

Наукові основи бонітування ґрунтів закладено основоположником вітчизняного ґрунтознавства В.В. Докучаєвим. Земельно-оціночні роботи він розділив на природно-історичну (бонітування ґрунтів) та господарсько-економічну (економічна оцінка земель) частини. Головний принцип оцінки полягав у необхідності дотримання тісного зв'язку між цими складовими, тобто перша частина повинна бути основою і критерієм для другої [145, с. 66].

Термін «бонітування» походить від латинського «bonitas», що означає «доброякісність». За визначенням С.С. Соболева, бонітування – це спеціалізована класифікація ґрунтів за їх продуктивністю, заснована на об'єктивних ознаках самих ґрунтів, найважливіших для росту сільськогосподарських культур і таких, що корелюють із середньою багаторічною урожайністю [162].

У 1963 році Міністерство сільського господарства СРСР затвердило «Програму і методику бонітування ґрунтів СРСР». Розроблена Ґрунтовим

інститутом ім. В. Докучаєва методика бонітування ґрунтів передбачала визначення їх природних якостей на основі геологічних, хімічних і фізичних особливостей [157].

Попередню якісну характеристику основних ґрунтів України було проведено за методикою Українського науково-дослідного інституту ґрунтознавства та агрохімії ім. О. Соколовського та Республіканського проектного інституту по землевпорядкуванню «Укрземпроект» на виконання наказу Міністерства сільського господарства республіки «Про стан робіт по проведенню якісної оцінки земель в Українській РСР» від 8 травня 1968 р. № 303. Попередня якісна оцінка земель полягала у порівнянні родючості ґрунтів за урожайністю зернових культур із поправкою на гідротермічні та кліматичні умови [157].

Результати, принципи та порядок проведення бонітування ґрунтів було відображено у «Загальносоюзній методиці оцінки земель (тимчасовій)», затвердженій Міністерством сільського господарства СРСР у грудні 1976 р. Згідно з методикою, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель розглядали як єдиний земельно-оціночний процес. Бонітування ґрунтів визначили як встановлення відносної придатності ґрунтів за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур або їх екологічних груп з метою виділення агровиробничих груп ґрунтів, що підлягають економічній оцінці земель [94].

У період реформування земельних відносин в Україні, з переходом до ринкової економіки для встановлення розміру податку і вартісної оцінки земель на підставі «Методики бонітування ґрунтів України» [78], розглянутої та схваленої на засіданні відділення землеробства УААН 10.03.1992 р. фахівцями УААН з Інституту землеустрою, Інституту ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського, УДАУ, Інституту землеробства, Інституту садівництва, розроблено методичні рекомендації щодо проведення бонітування ґрунтів України, які розглянуто і схвалено науково-методичною радою з питань бонітування ґрунтів 21.01.1993 р. [161, с. 15].

Незважаючи на те, що згідно із Законом України «Про оцінку земель» [123] бонітування ґрунтів мають здійснювати не рідше ніж один раз на сім років, востаннє його проводили ще у 1993 р. Матеріали бонітування ґрунтів за чинною методикою 1993 р. знайшли найширше застосування у процесі реформування земельних відносин, зокрема під час паювання земель, визначення розмірів компенсації втрат у разі вилучення земель сільськогосподарського призначення, у розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Проведення бонітування ґрунтів має практичне значення для вирішення завдань сільськогосподарського виробництва, особливо таких, як розміщення посівів сільськогосподарських культур і планування їх урожайності [10]. Без бонітування ґрунтів неможливо правильно вирішити низку виробничих питань, а саме: впровадження у господарствах науково обґрунтованих заходів з підвищення родючості ґрунтів, раціонального використання орних земель, запровадження сівозмін, визначення оптимальної структури посівних площ і перспектив спеціалізації господарств, аналізу ефективності виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств.

Показники бонітування ґрунтів використовують під час здійснення землеустрою з метою розроблення комплексу заходів з використання та охорони земель, збереження й підвищення родючості ґрунтів; нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок; визначення втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства.

Основне завдання бонітування ґрунтів полягає в тому, щоб дати порівняльну кількісну та якісну оцінку ґрунтів за рівнем їх родючості, тобто показати, у скільки разів один ґрунт кращий або гірший від іншого за своїми природними і набутими властивостями [101, с. 10]. Рівень родючості ґрунту дасть змогу оцінити можливий обсяг урожаю, нормативні затрати на його вирощування, а також передбачити прибуток від його реалізації.



Для вивчення бонітування важливе значення має визначення поняття, об'єкта, предмета і критеріїв оцінки природних властивостей ґрунту (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

### Теоретичні засади бонітування ґрунтів\*

Бонітування ґрунтів		
Предмет	Об'єкт	Одиниця
морфологічні, технологічні, агрохімічні, гідрологічні й біологічні властивості, що характеризують природну родючість ґрунту	ґрунт – верхній шар земної кори, здатний забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами	агровиробнича група ґрунтів – угруповання різновидів ґрунтів за подібними фізичними, хімічними та природними властивостями
Критерії (властивості ґрунтів)		
вміст гумусу	вміст фізичної глини	потужність гумусового горизонту
Методика оцінки		
1. визначення переліку сільськогосподарських культур, відносно яких розробляють бали бонітування ґрунтів конкретного природно-сільськогосподарського району	2. встановлення балів бонітування ґрунтів за окремими властивостями, від яких залежить урожайність сільськогосподарських культур	3. розробка шкали бонітування ґрунтів для зони вирощування культури
Призначення		
дозволяє порівнювати і групувати ґрунти за продуктивністю	дає змогу виявити найсприятливіші ґрунти для вирощування тих чи інших сільськогосподарських культур	сприяє ефективному використанню добрив, проведенню агротехнічних та меліоративних заходів

\*Узагальнено автором [157].

Бонітування ґрунтів проводять за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюють ґрунти з кращими природними властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність. Таким чином, бонітування ґрунтів встановлює відносну придатність ґрунтів за основними чинниками природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур [10, с. 26].

Природна родючість як результат тривалого ґрунтоутворювального процесу, що проходить у певних кліматичних умовах, визначається фізичними, хімічними і біологічними властивостями ґрунту [65, с. 117]. Природна родючість – це результат об'єктивного ґрунтоутворювального процесу, найважливіша складова частина родючості ґрунту, його натуральна основа, яка

під впливом факторів та умов призвела до утворення ґрунту як природного тіла [14, с. 168].

Відповідно до методики бонітування розглядають у двох аспектах – як загальне і часткове. Для загального бонітування ґрунтів критерієм оцінки є показники, які виражають здатність ґрунту задовольняти потреби будь-яких сільськогосподарських культур у поживних речовинах та волозі. Для часткового бонітування – властивості ґрунтів, які суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, таких як озима пшениця, озиме жито, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, соняшник, цукрові буряки, картопля, льон, та відображають ґрунтову родючість відносно них [157].

Агробіологічні вимоги окремих сільськогосподарських культур під час часткового бонітування враховують за допомогою визначення середньозваженого бала через врахування коефіцієнтів детермінації. Їх визначають для територій природно-сільськогосподарських провінцій для окремих сільськогосподарських культур на основі кореляційних зв'язків їх урожайності та показників ґрунтових властивостей в якості критеріїв для бонітування [146, с. 91].

Відповідно до офіційної методики, під час часткового бонітування ґрунтів еталонне значення для агровиробничої групи ґрунту підбирають окремо для кожної культури в межах природно-сільськогосподарського району. Стосовно еталонного ґрунту розраховують бали бонітету всіх агрогруп та складають відповідну шкалу. Територіальна основа оцінки земель, встановлена за допомогою природно-сільськогосподарського районування, зумовлює необхідність встановлення часткових балів бонітету ґрунту відповідно до картосхем зон вирощування основних сільськогосподарських культур [148, с. 35].

Недоліком методики бонітування ґрунтів є практична неможливість оцінити природну родючість ґрунту, оскільки вона тісно пов'язана з економічною. У процесі сільськогосподарського виробництва ґрунти часто втрачають свою природну родючість, внаслідок чого питома вага економічної родючості часто перевищує природну. Варто зазначити, що головними

чинниками продуктивності землі поряд із якістю ґрунту є кількість внесених добрив, рівень забезпеченості робочою силою та сільськогосподарською технікою, технологічні умови обробітку полів, рівень інтенсивності землеробства тощо [18, с. 106]. Через це природна родючість не відображає загальних результатів сільськогосподарського виробництва.

Економічна родючість як сукупність природної та штучної родючості є предметом економічної оцінки земель та залежить від процесу та характеру їх сільськогосподарського використання, культури землеробства. На думку О.І. Гуторова, економічна родючість ґрунту – це спроможність суспільства використовувати природну і створювати більш високу родючість за кращого рівня продуктивних сил та виробничих відносин [14, с. 170].

Як свідчить практика сільського господарства, стосовно економічної оцінки земель завжди точаться дискусії щодо вірогідності методики її проведення та одержаних результатів. Не завжди фактичні показники урожайності культур і затрат на вирощування відповідають цінності землі, яка залежить як від природної, так і від штучної родючості ґрунту [11, с. 23]. Сьогодні практично неможливо виокремити природну родючість ґрунту від штучної. За таких умов можна зробити висновок, що економічна оцінка земель як засобу виробництва включає економічну оцінку землі за природною і штучною родючістю ґрунту.

Питання економічної оцінки земель набуло актуальності на початку 60-х років минулого століття у зв'язку з удосконаленням планування сільськогосподарського виробництва, необхідністю відведення земель для державних і громадських потреб. Упродовж 1974–1975 рр. на території України було проведено роботи з економічної оцінки земель. Узагальнивши різні методики і практичний досвід економічної оцінки земель за результатами роботи Державного науково-дослідного інституту земельних ресурсів, 6 грудня 1976 р. Міністерство сільського господарства СРСР схвалило «Загальносоюзну методику оцінки земель (тимчасову)» [94]. Виконання земельно-оціночних робіт передбачало проведення загальної економічної оцінки земель із часткових економічних оцінок з урахуванням ефективності вирощування основних

сільськогосподарських культур. Згідно з методикою загальну економічну оцінку земель проводили за вартістю валової продукції, окупністю затрат і диференціальним доходом, а часткові оцінки – за урожайністю культур, окупністю затрат і диференціальним доходом [157].

Для того щоб розкрити зміст економічної оцінки земель, у табл. 1.4 показано її предмет, об'єкт та показники залежно від виду.

Таблиця 1.4

**Теоретичні основи економічної оцінки земель\***

Економічна оцінка земель		
Предмет	Об'єкт	Одиниця
економічна родючість	земельний фонд	агровиробнича група ґрунтів
Загальна		Часткова
Показники		
вартість валової продукції, окупність затрат, диференціальний дохід		урожайність, окупність затрат, диференціальний дохід
Методика оцінки		
вартість валової продукції (урожайність) характеризує абсолютну родючість ґрунтів та залежить від їх якості та рівня виробничих витрат	окупність затрат визначає продуктивність праці та розраховується як відношення вартості валової продукції (урожайності) до виробничих витрат	диференціальний дохід створюється на кращих і гірших землях у результаті високої продуктивності праці за рахунок більшої родючості та інтенсивності землеробства
Призначення		
науково обґрунтоване прогнозування та планування розподілу земельного фонду між галузями господарства, забезпечення збалансованого й оптимального розвитку сільського господарства	обґрунтування витрат сільськогосподарського виробництва і вибір оптимальних рішень під час визначення економічних показників проєктів внутрігосподарського землевпорядкування	визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

\*Узагальнено автором [157].

Постанова Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977 р. «О порядке ведения государственного земельного кадастра» законодавчо встановила ведення постійно діючої системи державного земельного кадастру, відомості якої завершуються економічною оцінкою земель. У 1980 р. було проведено перший тур земельно-оціночних робіт на всій території країни та через кожні наступні п'ять років інформацію про натуральні і вартісні показники продуктивності

земель поновлювали в кожному господарстві за досягнутого рівня інтенсивності землеробства.

Востаннє економічну оцінку земель в Україні проводили у 1988 р. на території колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами їх господарювання у 1981–1987 рр. За часів незалежності України дані економічної оцінки земель використано для диференціації нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Ми й сьогодні їх використовуємо, незважаючи на те, що вони втратили актуальність. Проте варто врахувати, що результати економічної оцінки земель не є адекватними в сучасних умовах господарювання.

Однак результати часткової економічної оцінки за ефективністю вирощування окремих культур дадуть змогу господарствам правильно вирішити проблему їх спеціалізації, здійснити об'єктивну оцінку діяльності за виробництва сільськогосподарської продукції на різноякісних землях, обґрунтовано визначати планову урожайність, а також показники господарської діяльності, що пов'язані з обсягом реалізації продукції, витратами на їх перевезення тощо.

Економічна оцінка земель дає кількісну характеристику об'єктивно існуючої ґрунтової родючості за економічними показниками. Вона полягає у визначенні економічного ефекту від використання різних за якістю земель з урахуванням відмінностей продуктивності праці у сільському господарстві за досягнутого рівня інтенсивності землеробства [157, с. 80].

Економічну оцінку земель здійснюють не лише за родючістю ґрунту, а й за їх місцем знаходження, наявністю і якістю шляхів сполучення, виробництва продукції та її реалізації, економічних умов виробництва [57].

Створення ринкових відносин потребує вдосконалення методичних підходів до економічної оцінки земель з урахуванням нових умов господарювання сільськогосподарських підприємств. Тому показники економічної оцінки земель мають стати основою планово-економічних розрахунків для регулювання економічних та земельних відносин. Їх результати варто застосовувати для:

- компенсації втрат сільськогосподарського виробництва у зв'язку з відведенням земель для несільськогосподарських потреб;
- вирівнювання економічних умов господарювання на землях різної якості та враховуючи місце розташування земельних ділянок;
- аналізу результатів господарської діяльності сільськогосподарських підприємств;
- формування сівозмін та розміщення робочих ділянок для вирощування сільськогосподарських культур;
- планування врожайності сільськогосподарських культур та обсягів виробництва відповідно до спеціалізації господарства;
- розрахунку грошової оцінки земель;
- обліку продуктивності земель у складі потенціалу сільського господарства [14].

На думку О.І. Драпиковського та І.Б. Іванової, економічна оцінка повинна визначати вартість активів сільських господарств і підприємств, розглядати проблему оцінки землі через призму сільськогосподарської діяльності. Економічна оцінка пов'язує вартість землі з рентабельністю виробництва, у той час як грошова спрямована на визначення вартості земельної ділянки як сільськогосподарської нерухомості [25, с. 120].

Дані економічної оцінки земель є основою для проведення грошової оцінки земельних ділянок. Закон України «Про оцінку земель» [123] визначає, що грошову оцінку залежно від призначення та порядку проведення поділяють на нормативну та експертну, що має свою методичку (табл. 1.5). В її основі лежить рентний дохід від вирощування зернових культур з урахуванням строку капіталізації.

Методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення було закріплено у Постанові Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 [83] на початку проведення земельної реформи. Згідно з нею нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь визначали за диференціальним рентним доходом, що створюється під час виробництва зернових культур, за даними економічної

оцінки земель 1988 р. за схемою Україна → Автономна Республіка Крим, область → адміністративний район → сільськогосподарське підприємство → земельна ділянка.

Таблиця 1.5

**Теоретичні основи грошової оцінки земельних ділянок\***

Грошова оцінка земельних ділянок	
Нормативна	Експертна
Критерії	
капіталізований рентний дохід	
Методика оцінки	
метод капіталізації рентного доходу відповідно до встановлених нормативів	капіталізація чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення
Призначення	
оподаткування, визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, визначення розміру державного мита в разі міні, спадкування та дарування земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, вартості земельних ділянок площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель	забезпечення економічного регулювання земельних відносин під час укладання цивільно-правових угод для земельних ділянок

*\*Узагальнено автором [157].*

Ця методика необ'єктивно відображала показники виробництва, оскільки не враховувала змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за період з 1988 р. У ній було враховано лише динаміку цін на зернові культури за рахунок коефіцієнта індексації. До уваги не було взято зростання собівартості сільськогосподарської продукції, змін у структурі посівних площ, кількості внесення добрив, технологій вирощування сільськогосподарських культур.

У чинній Методиці від 16.11.2016 р. № 831 [82] нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводять окремо за кожним із сільськогосподарських угідь відповідно до нормативу

капіталізованого рентного доходу природно-сільськогосподарського району та показників бонітування ґрунтів за допомогою складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів. Нормативна грошова оцінка оперує рентним доходом від використання земельної ділянки, що відображає вплив таких чинників, як місце розташування та функціональне використання.

Земельна рента є основою для проведення оцінки земель, регулювання земельних відносин, реалізації власності на землю. Власність на землю забезпечує отримання доходу – земельної ренти, що виступає економічною формою власності. Згідно з Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», земельну ренту визначено як дохід, який отримано із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця її розташування. Земельна рента є різницею між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отриманої на земельній ділянці, виробничими витратами і прибутком виробника [120]. Види земельної ренти розкрито у табл. 1.6.

Таблиця 1.6

**Види земельної ренти\***

Вид ренти	Відмінності утворення	Вид одержання додаткового прибутку
Диференціальна I	родючість та місце розташування	різниця між ринковою ціною та вартістю виробництва на кращих земельних ділянках
Диференціальна II	додаткові витрати	різниця між ринковою ціною та вартістю виробництва за рахунок зростання економічної родючості землі
Монопольна	якість та обмежена кількість	різниця між монопольною ціною та вартістю виробництва
Абсолютна	право власності	ринкова вартість монопольного права власника земельної ділянки

\*Узагальнено автором [15].

Під час вирощування сільськогосподарських культур на різних за якістю землях створюється диференціальний рентний дохід, розмір якого залежить від якості, місця розташування земельних ділянок та інтенсивності виробництва. Він включає диференціальну ренту I та II. Перша пов'язана з екстенсивним веденням господарства та залежить від природних чинників. Друга – створюється за рахунок інтенсифікації використання земель. У зв'язку з тим, що у сільськогосподарському виробництві використовують не тільки родючі, а



й гірші землі, створюються умови для формування абсолютного рентного доходу, що не залежить від якісних характеристик земельної ділянки і встановлений на рівні 1,6 ц/га зерна. Під час оцінки земель сукупність диференціального і абсолютного рентного доходу становить загальний рентний дохід. Монопольна земельна рента утворюється на землях з винятковими природними умовами, на яких можливе виробництво унікальних видів сільськогосподарської продукції [15, с. 63].

На нашу думку, земельна рента залежить не лише від якісних характеристик земельної ділянки, а й від підприємницької діяльності, тому, що її раціональне використання, застосування праці й капіталу покращують родючість ґрунту та як наслідок збільшують рентний дохід. Ми визначаємо земельну ренту як частину доходу, що формується завдяки родючості ґрунту, місцю розташування земельної ділянки, вкладеним у неї праці та капіталу.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, в якій закладено неринкові механізми формування вартості, є перехідним варіантом формування бази для оподаткування земельної власності залежно від її використання та типу ґрунтів. Для становлення повноцінного земельного ринку існування лише нормативної оцінки земель недостатньо. Орієнтовна ринкова вартість земельної ділянки визначається проведенням експертної оцінки. Експертна грошова оцінка розглядає можливість найефективнішого комерційного використання конкретної земельної ділянки та порівняно з нормативною має низку переваг, а саме:

- земельну ділянку розглядають як єдиний земельно-майновий комплекс, визначають найбільш ефективно її використання, що дасть найвищий прибуток;
- враховують земельні поліпшення як за межами земельної ділянки, так і всередині;
- орієнтована на індивідуальні характеристики та умови експлуатації земельної ділянки;
- вартість земельної ділянки є похідною від показників доходу залежно від виду діяльності на ній;
- має ринковий характер;

- стимулює оптимізацію показників ефективності ведення бізнесу та землекористування [143, с. 109].

З переходом до ринкових відносин потреба у розробленні нових напрямів формування ціни на землі сільськогосподарського призначення є нагальною, адже саме визначення реальної, справедливої ціни на землю становить найбільшу практичну складність та посідає найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні відсутній, однак роль експертної грошової оцінки земель лише зростає, оскільки без інформації про ринкову вартість землі неможливе успішне проведення будь-яких трансакцій із земельними ділянками.

Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку регламентує Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002 р. № 1531 [79]. А склад робіт з експертної грошової оцінки, вимоги до оформлення результатів оцінки та рецензування звітів про оцінку земельної ділянки (її частини) або прав щодо неї визначає Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений Державним комітетом України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2 [110].

Експертну грошову оцінку земельних ділянок проводять у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;

- застави земельної ділянки;

- визначення інвестиційного внеску в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі, якщо їх вносять до статутного фонду господарського товариства;

- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку;
- визначення збитків власникам або землекористувачам;
- рішення суду [110].

Процедура здійснення експертної оцінки – це впорядкований процес, який передбачає формулювання завдання, обґрунтування методики, інформаційної бази та визначення, враховуючи вказані складові, реальної вартості ділянки. Серед них найважливішими складовими є визначення інформаційної бази та вибір методичних підходів оцінки [79].

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів [79]:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

В умовах формування інституційних засад цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення потребує відпрацювання методика визначення їх експертної грошової оцінки. Досі не склалося умов для завершення земельної реформи, внаслідок впровадження ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення, який зміг би стати підґрунтям для розвитку аграрного комплексу як основи продовольчої безпеки держави. Зволікання із формуванням земельного ринку призводить до неможливості залучення значних обсягів інвестицій в аграрний сектор та неефективного використання наявного земельного потенціалу. Методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок, що визначені законодавством, не дають даних достовірної ціни землі, оскільки економічні чинники (операційний та рентний дохід, а також очікуваний дохід від продажу поліпшеної ділянки) є прогнозними та в багатьох аспектах не відображають реального стану земель як сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, так і земель населених пунктів.

Відсутнім є зв'язок між бонітуванням та грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь. Немає зв'язку між урожайністю зернових культур, родючістю ґрунтів та нормативною грошовою оцінкою. Через це варто внести зміни до її методики, враховуючи сучасні умови господарювання та рентний дохід від використання сільськогосподарських угідь. Для актуалізації показників грошової оцінки земельних ділянок необхідно оновити дані бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, що є застарілими. Відповідно вдосконалення методики оцінки сільськогосподарських угідь є одним з економічних механізмів, що регулює земельні відносини та прискорить створення ринку земель сільськогосподарського призначення, створить умови для залучення інвестицій в аграрне виробництво.

## **1.2 Оцінка сільськогосподарських угідь як механізм регулювання земельних відносин у контексті формування ринку земель**

Сучасний стан сільськогосподарського виробництва не відповідає повною мірою потенційним можливостям земельних ресурсів через невідповідність суспільно-виробничих відносин, зокрема земельних, потребам сталого розвитку аграрного виробництва [14]. За цих умов формування ринкової економіки потрібно розпочати з вирішення питань ефективного використання й охорони земельних ресурсів, що залежить від реформування відносин власності на землю, упровадження нових організаційно-правових форм землекористування, удосконалення оцінки сільськогосподарських угідь у зв'язку з перерозподілом земельної ренти на користь сільськогосподарського виробництва.

Різні аспекти реформування земельних відносин вивчали М.С. Богіра [3], В.В. Липчук [64], А.Г. Мартин [70], П.Т. Саблук [140], А.М. Третяк [168], Г.І. Шарий [178]. Актуальність їхніх досліджень зумовлена незавершеністю правового та економічного регулювання земельних відносин та відсутністю вдосконалення механізмів державного управління й адміністрування системи землекористування, а також неконструктивністю рішень органів місцевого самоврядування чи органів виконавчої влади в галузі земельних відносин згідно з їх повноваженнями.

Земельні відносини – це загальноприйнятий у світовій практиці засіб реалізації державної політики в галузі сільськогосподарського виробництва, узгодження інтересів господарського й територіального розвитку, прямого регулятивного впливу на всіх учасників цих відносин [64, с. 26]. Як зазначає П. Саблук, поняття земельних відносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну й розвиток земельних відносин пов'язують зі зміною й розвитком форм власності [140]. Вчені по-різному трактують поняття «земельні відносини» (табл. 1.7).

Таблиця 1.7

**Трактування поняття «земельні відносини»\***

Автор	Сутність поняття	Джерело
Земельний кодекс України	суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею	[38]
Д.С. Добряк	суспільні відносини, що складаються між суб'єктами господарської діяльності в результаті управління земельним фондом через користування, розпорядження і володіння землею як об'єктом та суб'єктом сільськогосподарської діяльності, що знаходяться під впливом регулюючих організаційно-економічних механізмів	[23]
В.М. Заяць	форми управління земельними ресурсами, які значною мірою залежать від форм власності на землю і характеризуються системою політичних, соціально-економічних, правових та адміністративних заходів, спрямованих на організацію використання землі	[3538]
О.В. Лазарева	включають відносини з приводу правильного розподілу результатів виробництва, одержаних при використанні земельних ресурсів	[63]
Л.Л. Мельник	відносини у сфері володіння і користування землею як засобом виробництва, складовий елемент виробничих відносин суспільства	[75]
М.М. Федоров	суспільні відносини з приводу володіння, користування, розподілу і керування землею на державному, господарському та внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві	[172]

\* Узагальнено автором.

Розвиток земельних відносин можливий за створення правових і організаційно-економічних умов, які б стимулювали прагнення кожного власника чи користувача земельної ділянки до її правового й ефективного використання з метою:

- ✓ забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів;
- ✓ створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її в самостійний чинник економічного зростання;
- ✓ формування відкритого та прозорого ринку землі;
- ✓ реалізації конституційних прав громадян у разі передачі земель у власність, спадщину, під заставу, дарування, купівлі-продажу, під час ціноутворення, обліку сукупної власності основних засобів виробництва;
- ✓ визначення напрямів реалізації державної політики, спрямованої на здійснення заходів у галузі використання та охорони земель, захисту ґрунтів від виснаження, деградації, забруднення, відтворення та збереження їхньої родючості [128].

Вирішення проблем у земельних відносинах частково реалізоване в земельній реформі, що становить комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення яких забезпечує підвищення ефективності використання земель, зростання економічних параметрів, обґрунтування економічних відносин між землевласниками і суб'єктами господарювання різних форм власності в умовах ринкової економіки. Земельна реформа в Україні – складний і динамічний процес, здійснення якого відбувається зі значними труднощами й не дало бажаного результату [3, с. 25].

Створення інституційних умов формування земельних відносин є багатоаспектним комплексним завданням, що потребує значної кількості ґрунтовних наукових досліджень й вироблення відповідної системи заходів, подальшого пошуку рішень щодо шляхів розв'язання проблем їхнього реформування.

На жаль, сьогодні в Україні в галузі земельних відносин, використання та охорони земель практично відсутні інституціональні рамки сталого розвитку, які повинні збалансовано інтегрувати три його аспекти: екологічний, соціальний та економічний. Одночасно земля як чинник економічного росту і як природний ресурс дотепер залишається недооціненою [164]. Головний шлях

до цього – екологізація сільськогосподарського виробництва та регуляторна роль держави у вирішенні соціально-виробничих проблем. Стратегічними завданнями земельної політики мають стати забезпечення вискоефективного використання сільськогосподарських угідь, всебічної охорони та розширеного відтворення родючості ґрунтів, вирішення продовольчої проблеми в країні [3, с. 16].

Основні напрями вдосконалення земельних відносин сформовано в монографії Л.Я. Новаковського та М.І. Шквиря. Головною метою управління земельними ресурсами країни на державному рівні вчені вважають створення й забезпечення функціонування системи земельних відносин і землекористування, що дає змогу в разі забезпечення достатнього рівня соціальних та екологічних умов життя населення, ефективності розвитку підприємницької діяльності, умов збереження й відновлення властивостей навколишнього середовища, у тому числі земельних ресурсів, отримувати максимум фінансових надходжень до бюджету [92]. Досягнення поставленої мети неможливе без внесення змін до нормативно-правового регулювання оцінки сільськогосподарських угідь, впорядкування системи існуючих державних інститутів, формування інституту обмежень у використанні земель, розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування.

Земельні ресурси територіальних громад як головна складова матеріальної і фінансової основи місцевого самоврядування дають змогу місцевій владі бути фінансово незалежною й суттєво впливати на соціально-економічні процеси в регіонах, оскільки мають високу інвестиційну привабливість та бюджетну спрямованість. За цих умов удосконалення методики оцінки земель є одним з основних завдань формування країни ринкового типу.

Але сучасна державна політика регулювання земельних відносин досі залишається неефективною й потребує удосконалення механізму оцінки земель сільськогосподарського призначення, адже місцеві територіальні громади отримують низькі бюджетні трансферти і як результат щорічно недоодержують

понад 600 млн грн земельного податку від сільськогосподарських товаровиробників на виконання робіт щодо охорони земель, землеустрою, облаштування інженерної інфраструктури землекористування, землеохоронні та меліоративні заходи, що, своєю чергою, гальмує підвищення рівня їх конкурентоспроможності, просторовий розвиток та ефективне державне управління. Саме тому актуальним є питання визначення нормативної вартості земель сільськогосподарського призначення, що є джерелом для надходження коштів до бюджету від сплати земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності.

Землі сільськогосподарського призначення варто розглядати в системі взаємопов'язаних правових, технічних, економічних, господарських заходів держави, що спрямовуються на регулювання земельних відносин, організацію раціонального, екологічнобезпечного використання та охорони земель в інтересах усього суспільства [151]. Під регулюванням земельних відносин потрібно розуміти систематичний, цілеспрямований вплив держави на суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами, удосконалення земельних відносин та системи землекористування.

Державне регулювання земельних відносин на основі максимального залучення земель сільськогосподарського призначення та їх оцінки складає економічний потенціал країни та є матеріальною умовою виробництва, об'єктом земельних відносин (рис. 1.1).

Цільове використання земель є одним із фундаментальних принципів забезпечення обґрунтованості регулювання земельних відносин, важливим чинником організації раціонального та екологічнобезпечного землекористування, захисту державою прав на землю. Основними напрямками розвитку земельних відносин та раціонального використання земель є створення сталого, екологічнобезпечного, невиснажливого й інвестиційно привабливого землекористування для досягнення максимальної економічної вигоди за мінімальних затрат ресурсів з урахуванням природно-кліматичних умов господарства.



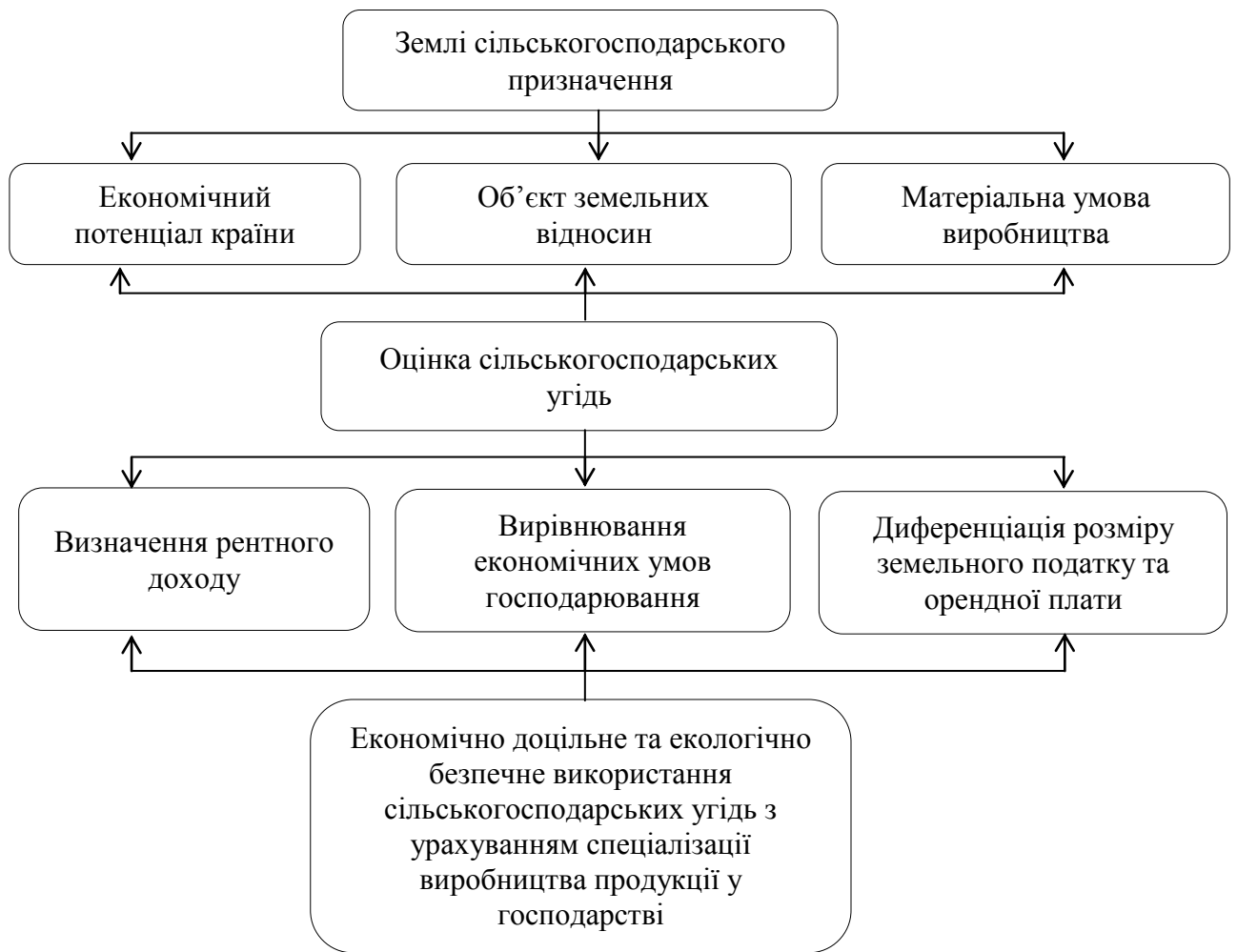


Рис. 1.1. Обґрунтування оцінки сільськогосподарських угідь як об'єкта земельних відносин\*

\* Розроблено автором.

Проблеми інституційного забезпечення розвитку земельних відносин на регіональному і місцевому рівнях пов'язані з незавершеністю формування сільськогосподарських землекористувань нового типу на землях приватної форми власності. На сьогодні відсутнє чітке розмежування земель державної і комунальної форм власності. Місцеві органи влади не мають належного законодавчого забезпечення та фінансової бази для вирішення проблем регіонального й місцевого розвитку. Організація земельних відносин повинна виходити з динамічної взаємодії між різними суб'єктами господарювання на території регіону, що потребує просторової форми організації управління, яке найповніше відповідатиме природним і соціально-економічним умовам та забезпечить повний цикл розширеного відтворення. Адже дія чинників розвитку земельних відносин, своєю чергою, зумовлює формування

економічних умов для виробництва сільськогосподарської продукції суб'єктами господарювання, що й визначає їх структуру в регіоні. Вони охоплюють рівень життя населення, демографічну ситуацію, питання комплексного соціально-економічного розвитку, а також стану навколишнього природного середовища [4, с. 224].

Пріоритетними напрямками вирішення цих проблем є вдосконалення державного регулювання у сфері земельних відносин, відповідних правових, економічних та інших механізмів, а також підвищення ролі та відповідальності місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за здійснення покладених на них повноважень і виконання завдань. Земельна політика повинна охоплювати питання щодо забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення земельного податку та орендної плати за землю, ринкової вартості землі, економічного стимулювання раціонального та ефективного землекористування, компенсаційних платежів та виплат у разі вилучення й консервації земель, плати за підвищення якості земель, введення економічних санкцій за нераціональне використання й погіршення екологічного стану земельних ділянок, що безпосередньо залежить від механізму оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Трансформація земельних відносин повинна бути спрямована на комплексне вирішення питань розвитку та підтримки нових форм господарювання на землях приватної форми власності в межах повноважень місцевих органів влади, а саме: вдосконалення нормативно-правової бази; зменшення податкового тиску; впровадження системи фінансово-кредитної та ресурсної підтримки селянських господарств; сприяння розвитку інфраструктури для підтримки господарств нового типу; визначення вартості земель, що є у їхній власності чи користуванні [4, с. 222].

Процес трансформації земельних відносин в Україні відбувається у перехідних умовах до формування повноцінного ринку землі. Розв'язання проблем у сфері земельних відносин неможливе без проведення заходів щодо гарантування приватної форми власності на землю з метою створення умов для рівноправного розвитку всіх форм господарювання на землі, що забезпечить

здійснення операцій із землею, її високу суспільну цінність, підвищить соціальну відповідальність власників землі та користувачів.

Трансформація земельних відносин передбачає здійснення комплексу правових, економічних, технічних і організаційних заходів, які забезпечують удосконалення земельних відносин, перехід до якісно нового земельного ладу, що відповідає характеру регульованої, соціально орієнтованої ринкової економіки країни, враховуючи інтереси держави, власників землі та користувачів для досягнення мети сталого і безпечного розвитку [32].

Трансформаційні процеси з регулювання земельних відносин передбачають створення передумов для функціонування ринку землі, проведення інвентаризації земельних ресурсів, оформлення правовстановлюючих документів на землю, визначення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), удосконалення методичних підходів до оцінки земель різних категорій з метою визначення її реальної вартості, створення електронної земельно-інформаційної бази даних для формування інфраструктури ринку землі з метою її перерозподілу.

Доцільно виділити коло питань та способи їх вирішення, що стосуються регулювання земельних відносин щодо створення системи екологічно орієнтованого землекористування, серед яких [28, с. 18]:

1) питання охорони земель та довкілля, що повинні вирішуватися методами земельної політики з регулювання екологічного розвитку землекористування;

2) збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу, що повинно поєднуватися зі збільшенням віддачі (доходів держави, місцевого самоврядування) від землекористування;

3) основними критеріями ефективності землекористування мають стати ринкова вартість землі й економічна оцінка земель. Для їхнього визначення необхідне вдосконалення методики оцінки землі та природних ресурсів;

4) умови землекористування повинні бути жорстко обмежені вимогами охорони довкілля й покращання добробуту людей, які проживають на відповідній території;

5) поставлених цілей екологічно орієнтованої земельної політики домагатися землевпорядними та економічними методами, що базуються на зонуванні земель за типами землекористування та їх землеустрої, встановленні земельних платежів, адекватних земельній ренті, ренті від використання асиміляційного потенціалу (плата за забруднення) і відшкодуванні заподіяного екологічного збитку.

У результаті формування земельних відносин забезпечить реалізація таких основних заходів [141, с. 22]:

- вивчення та оцінка земельного потенціалу, розроблення комплексних правових, організаційних, економічних та інших механізмів його ефективного використання;

- подальше здійснення земельної реформи та забезпечення розвитку земельних відносин з урахуванням місцевих природно-географічних умов використання земель;

- розмежування земель державної та комунальної власності;

- удосконалення виробничих відносин за галузями спеціалізації в регіоні;

- розвиток ринку земель, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій із землею та зменшення інвестиційних ризиків під час її використання;

- удосконалення орендних земельних відносин та системи справляння плати за землю;

- розвиток іпотеки землі;

- удосконалення методичної бази оцінки земель;

- проведення моніторингу земель, поліпшення організації контролю за раціональним використанням та охороною земель;

- підвищення ефективності системи управління земельними ресурсами шляхом функціонального землекористування і його структурної перебудови відповідно до умов сталого розвитку.

З цією метою збоку сторони держави повинні реалізовуватись контрольні-наглядові функції під час трансформації земельних відносин, зокрема за:

- створенням економічних умов рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і форм господарювання;
- економічним стимулюванням раціонального використання і охорони земель та відшкодування втрат, спричинених погіршенням якості земель суб'єктами господарювання;
- раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і користувачами відповідно до умов їх надання;
- вилученням або тимчасовою консервацією деградованих, малопродуктивних чи забруднених земель, подальше використання яких може призвести до негативних наслідків;
- охороною прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю;
- надходженням коштів від плати за землю та їх наступним використанням;
- розв'язанням земельних спорів між суб'єктами господарської діяльності;
- проведенням земельних аукціонів, здійсненням трансакцій із земельними ділянками;
- поверненням самовільно зайнятих та орендованих земельних ділянок у стані, придатному для господарського використання;
- моніторингом земель, у тому числі розташованих у зонах радіоактивного забруднення, з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення і ліквідації наслідків негативних процесів;
- виконанням комплексу заходів, передбачених умовами надання земельних ділянок, нормативними та затвердженими документами щодо захисту земель від водної й вітрової ерозії, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям, селів, підтоплення та інших процесів погіршення стану земель;
- рекультивацією порушених земель, зніманням, використанням і збереженням родючого шару ґрунту під час проведення робіт, пов'язаних із порушенням земель, а також своєчасним приведенням цих земель у стан, придатний для використання за призначенням;

– збереженням та експлуатацією протиерозійних гідротехнічних споруд і систем, захисних лісонасаджень, встановленням та збереженням межових знаків;

– своєчасним і якісним виконанням комплексу необхідних заходів щодо запобігання ерозії земель, їхньому забрудненню виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також під час видобутку корисних копалин, виконання будівельних, геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт;

– наданням достовірних даних про наявність, стан і використання земельних угідь, а також про наявність земель запасу [40, с. 33-34].

Формування інституційного середовища розвитку земельних відносин на основі максимально повного використання їх потенціалу передбачає виявлення активної ініціативи на місцях, узгодженість дій управлінської вертикалі, функціонування спеціалізованих інституцій, які б регулювали організаційні та фінансові аспекти розвитку, зокрема високу активність існуючих організацій та дорадчих служб, а також функціонування Державного земельного (іпотечного) банку, спеціалізованих державних фондів для стимулювання розвитку ринку земель, страхових компаній, консалтингових підприємств, спеціальних науково-дослідних установ та інформаційних служб, що потребує розмежування повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування з метою гарантування права власності та права користування земельним власникам (користувачам), забезпечення особливого режиму використання земель оздоровчого, рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення й екологічно збалансованого землекористування.

Якщо оцінювати інституціональне забезпечення існуючої системи земельних відносин, то практично відсутніми є заходи з економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, створення і реалізації загальнодержавних та регіональних програм, проведення зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, встановлення територіальних обмежень у використанні земель, нормування та стандартизації землекористування. Усе це є наслідком використання нормативів, заснованих на застосуванні встановлених величин або коефіцієнтів, що є сталими та не

відповідають дійсності, а не методів оцінки ринкової вартості землі. Зокрема, такими є нормативна грошова оцінка землі, різні ставки платежів за природні ресурси, такси з відшкодування екологічного збитку. Відсутні нормативи, що вимагають формування основних положень використання та охорони земель, встановлення обмежень, розміру платежів за використання земель з урахуванням їх екологічної та соціальної цінності, показників сталого землекористування.

Через недосконалість державного регулювання низка взаємовиключних інтересів і мотивацій землекористування в сукупності формує стан неврегульованості земельних відносин, а основна їх складова – земельна власність – стала центром зіткнення індивідуальних, групових, а також регіональних та загальнонаціональних інтересів. У рамках пошуку балансу інтересів, зважаючи на масштаби, пропорції та пріоритети розподілу земельних ресурсів за ступенем господарського освоєння, рівнем антропогенного тиску, доведено, що управління земельними відносинами формується на державному, регіональному та локальному рівнях у контексті сталого розвитку. Спрощене прийняття земельних відносин, недооцінка місця й ролі земельних ресурсів у соціально-економічному розвитку країни є причинами того, що вони фактично вилучені з економічного обігу суспільства [174, с. 26-29].

Головними перешкодами розвитку земельних відносин на шляху забезпечення ефективного ринково орієнтованого та екологічно збалансованого сільськогосподарського землекористування ми вважаємо:

- відсутність системного підходу до політики ефективного та екологічно безпечного використання сільськогосподарських земель, невизначеність стратегічних перспектив програми розвитку земельних відносин на довгострокову перспективу;

- недосконалість нормативно-правової бази державного регулювання екологічно орієнтованого розвитку землекористування, що полягає у створенні й застосуванні зваженої державної земельної політики та механізмів її реалізації щодо регіонального розвитку земельних відносин;

- відсутність ефективної системи сталого соціально-економічного розвитку регіонів щодо територіальної організації землекористування

сільськогосподарських підприємств та правових і земельпорядних механізмів регулювання орендних відносин;

- відсутність чіткого та прозорого механізму надання центральної підтримки органам місцевого самоврядування для вирішення питань у сфері земельних відносин;

- необхідність зваженої державної земельної політики щодо здійснення землеустрою, багатоцільового кадастру, прогнозування, зонування земель за їх категоріями і типами землекористування, планування та регулювання розвитку сільських територій регіону;

- втрату додаткових надходжень до місцевого бюджету коштів внаслідок відсутності ринкової системи земельних відносин, низького земельного податку й орендної плати, зменшення інвестиційної привабливості землекористувань.

Серед найважливіших проблем соціально-економічного розвитку суспільства особливе місце посідають питання ефективного використання, збереження та відтворення земельних ресурсів, адже земельні ресурси є не периферійним, а центральним, базовим об'єктом суспільних відносин. У контексті ринкової економіки земля виступає первинним чинником виробництва, фундаментом економіки України, основним ресурсом оздоровлення економічної ситуації, що склалася сьогодні, шляхом залучення до ефективного обороту земельного капіталу як товару та вдосконалення земельних відносин в усіх сферах господарського комплексу.

З метою сприяння якомога повнішому забезпеченню галузей економіки, суб'єктів економічної діяльності та громадян земельними ресурсами важливим завданням щодо активізації економічної активності й розвитку бізнесу в країні є створення умов для реалізації інвестиційних проектів, збільшення виробничих потужностей, розвитку транспортної інфраструктури тощо. Це завдання можна виконати, реалізувавши такі заходи [31, с. 53]:

- ухвалити й приступити до реалізації загальнодержавної і регіональних програм використання й охорони земель;

- уніфікувати й спростити адміністративні та погоджувальні процедури, скоротити строки ухвалення рішень, пов'язаних з відведенням, наданням (вилученням), зміною призначення земельних ділянок;



- передати землі державної власності за межами населених пунктів у власність територіальних громад (крім земель державних підприємств, установ, організацій);

- створити організаційно-правове середовище для забезпечення обороту земельної власності, її переходу до найефективніших господарів, забезпечити ухвалення закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»;

- сприяти формуванню повноцінного ринку землі, удосконалити методичні засади нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок, провести економічну оцінку земель;

- завершити земельну реформу, лібералізувати земельні відносини щодо земель сільськогосподарського призначення;

- удосконалити платність землекористування, монетизувати пільги з плати за землю, що встановлені Податковим кодексом України;

- стимулювати розробку схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

- забезпечити створення дієвих механізмів викупу для суспільних потреб земельних ділянок для реалізації інфраструктурних проектів;

- спростити консолідацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Пріоритетною умовою збільшення земельного капіталу в соціально-економічному зростанні та сталому розвитку регіону є формування механізмів державного регулювання земельних ресурсів з метою збільшення національного багатства та добробуту суспільства за одночасного підвищення ефективності використання територіального потенціалу. Але досі ці питання залишаються невизначеними, адже пріоритетним критерієм використання землі є не охорона земель, а зростання прибутків.

Результати оцінки сільськогосподарських угідь безпосередньо відображають ефективність їх використання через систему взаємопов'язаних економічних, екологічних й соціальних показників господарювання [112]. Варто зазначити, що поняття оцінки земель має не лише вузьке економічне значення. Серед обов'язкових умов для оцінки сільськогосподарських угідь

необхідним є врахування соціальних вимог, що виступають у формі стандартів рівня життя сільського населення. Адже будь-який економічний результат буде негативним, якщо він призведе до порушення соціальних норм. Крім того, оцінку земель не можна вважати достовірною, якщо не враховано умови збереження екологічно сталого землекористування. Виконання цієї умови є не менш важливим, ніж розв'язання економічних та соціальних задач, оскільки порушення екологічних стандартів може призвести до зниження ефективності вирішення соціально-економічної задачі в цілому [165].

На рівні оцінки сільськогосподарських угідь суб'єкта господарювання ми виділяємо економічну, екологічну та соціальну ефективність, яка залежить від рівня доходу, який одержують від виробництва сільськогосподарської продукції (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Схема визначення доходу від виробництва сільськогосподарської продукції за показниками оцінки земель та ефективності їх використання\*

\*Розроблено автором.

Своєю чергою, одержаний дохід лежить в основі розрахунку показників оцінки земель, яка характеризує їх природну та економічну родючість. Ми вважаємо, що при оцінці сільськогосподарських угідь показником має бути

збільшення обсягу виробництва продукції сільського господарства, тобто доходу від використання землі, за умови дотримання екологічних вимог землекористування та підвищення родючості ґрунтів. Тому під час аналізу ефективності використання земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати показники оцінки земель, визначені на основі сучасних фактичних даних.

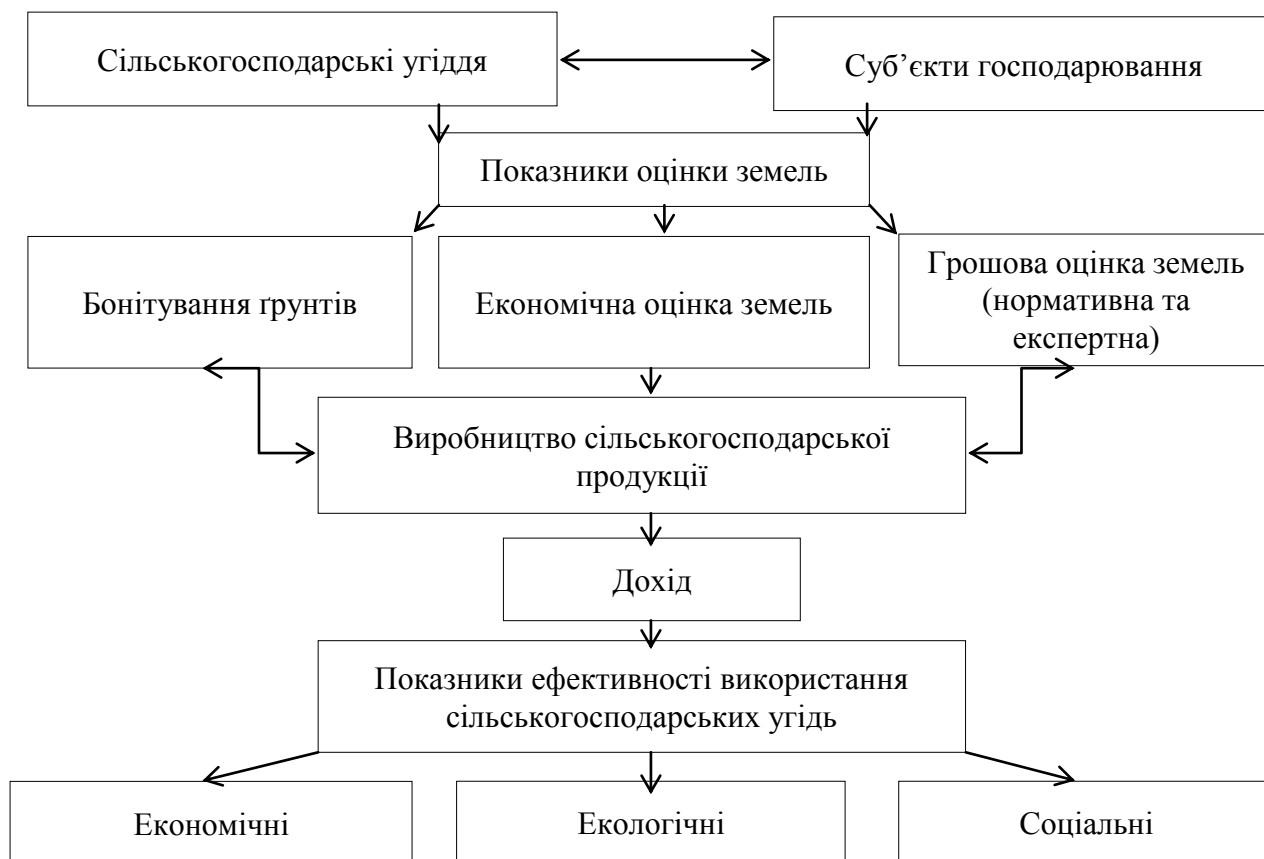


Рис. 1.2. Схема визначення доходу від виробництва сільськогосподарської продукції за показниками оцінки земель та ефективності їх використання\*

\*Розроблено автором.

Адже, чим ефективніше використовують землю, тим вищою буде її ціна. Так, визначення експертної (ринкової) оцінки землі як об'єкта права власності відображає її грошову цінність та стимулюватиме її раціональне використання. Відповідно, економічну ефективність від управління земельними ресурсами характеризує капіталізований рентний дохід, який одержують під час розрахунку нормативної грошової оцінки земель, що тісно пов'язана з розширеним відтворенням земельного капіталу. Взаємозв'язок між показниками

оцінки земель та ефективністю їх використання в умовах трансформації земельних відносин показано на рис. 1.3.



Рис. 1.3. Взаємозв'язок між оцінкою земель та ефективністю використання сільськогосподарських угідь\*

\* Розроблено автором.

На нашу думку, ефективність використання земельних ресурсів повинна характеризуватися збільшенням виходу валової доданої вартості від сільськогосподарської діяльності, виробництвом продовольства, стабілізацією економіки, зростанням грошової оцінки земель, доходів до державного бюджету від оподаткування та орендної плати за землю, поліпшенням природного середовища й благополуччя населення в результаті екологоорієнтованого землеволодіння та землекористування, що передбачає запобігання зниженню природного потенціалу земельних угідь. Результати, які забезпечує оцінка сільськогосподарських угідь, відображено на рис. 1.4.

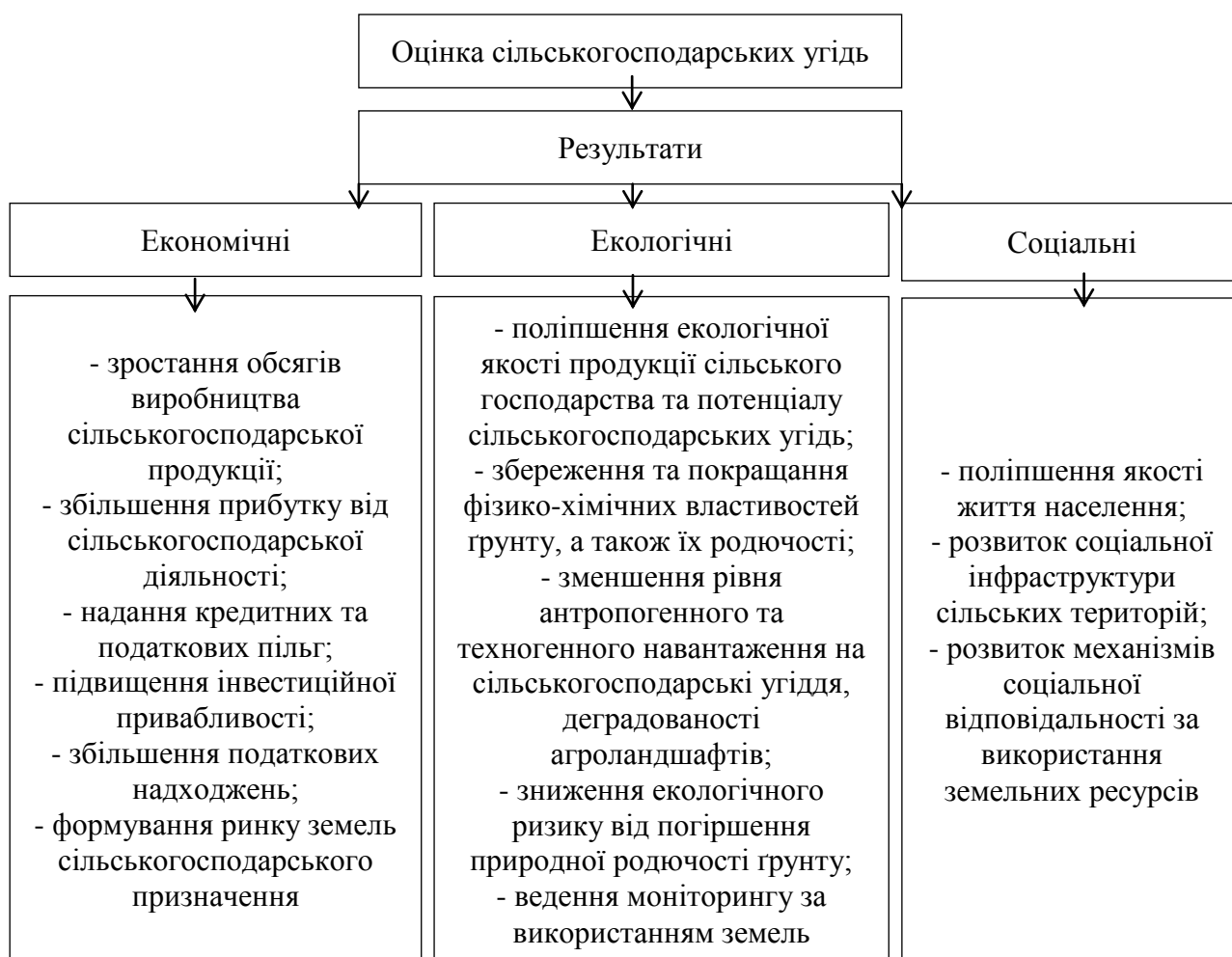


Рис. 1.4. Результати, що їх забезпечує оцінка сільськогосподарських угідь\*

\* Розроблено автором.

Одним із шляхів підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування та ступеня використання всіх резервів і можливостей земельних ресурсів виступає раціональне розміщення посівів сільськогосподарських культур на основі показників часткового бонітування

ґрунтів. Крім того, об'єктивна оцінка ґрунтів за рівнем родючості – одна з передумов запровадження та успішного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення [145, с. 66].

Становлення й розвиток ринку землі надзвичайно актуалізують використання ринкових механізмів розвитку земельних відносин в Україні. У таких умовах експертна грошова оцінка землі та сформована на її основі ринкова ціна стають особливо важливими в системі земельних відносин. Дієвими ринковими механізмами в умовах накладання мораторію на продаж земельних ділянок є земельний аукціон, на якому формується найвигідніша ціна [42, с. 25].

Законодавці вважають, що єдиний цивілізований шлях для обігу земель – прозорий, зрозумілий, регульований ринок. Без запровадження регульованого державного обігу земель сільськогосподарського призначення завдання щодо консолідації земель і збільшення інвестицій в аграрний сектор реалізувати неможливо. Подрібнене розосереджене землекористування вимагає негайної консолідації, утворення земельних масивів, які б забезпечили привабливість інвестицій в аграрний сектор та належні умови господарювання [91, с. 3].

У результаті трансформації земельних відносин суб'єкти права власності отримують дохід від використання земельної ділянки залежно від якості та місця розташування, що впливає на ефективність їх господарювання. Тому оцінка земель є основою економічного регулювання земельних відносин. Через це виникає потреба в удосконаленні оцінки сільськогосподарських угідь на ринкових засадах.

### **1.3 Методика оцінки сільськогосподарських угідь**

За сучасних умов господарювання показники бонітування ґрунтів не відповідають реальному стану та потребують наукових пропозицій щодо визначення продуктивності сільськогосподарських угідь. Проблематику та методичні підходи до бонітування ґрунтів розкрито у працях вчених, зокрема В.В. Медведєва, Л.Я. Новаковського, О.П. Канаша, М.І. Полупана, М.Г. Ступеня, М.М. Федорова та ін. Однак актуальними залишаються питання

достовірності, визначення критеріїв та поправочних коефіцієнтів показників бонітування ґрунтів.

Методика бонітування ґрунтів України від 21.01.1993 р. розкриває порядок виконання робіт з бонітування, що передбачає:

- 1) уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду;
- 2) складання списків агровиробничих груп ґрунтів;
- 3) агроекологічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур;
- 4) збір і обробку даних про якість ґрунтів;
- 5) вибір еталонів ґрунту для бонітування ріллі;
- 6) особливості бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та методичні підходи до бонітування ґрунтів особистих підсобних господарств громадян [78].

У методиці бонітування ґрунтів від 1993 р. вчені виділяють принципові недоліки, серед яких:

- вузький вибір критеріїв бонітування ґрунтів, що мало корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур;
- ігнорування чинників тепла, вологи, запасу поживних речовин;
- штучний характер поправочних коефіцієнтів, установлених не в результаті експериментальних досліджень, а на основі недостовірних даних про урожайність сільськогосподарських культур;
- відсутність перевірки методики у виробничих умовах [73, с. 15].

Згідно із запропонованою методикою В.В. Медведева та І.В. Пліско у бонітуванні ґрунтів варто враховувати показники, що більш широко відображають потенційну й ефективну родючість, а саме гранулометричний склад ґрунту і вміст гумусу, що формує структуру і будову ґрунту, рН – визначає якість ґрунтового розчину, а також показники, що характеризують водно-тепловий і поживний режими в період росту та розвитку рослини [73, с. 16].

Згідно з методикою В.П. Кузьмичова [60] за врожайністю провідних культур зі 100 тис. господарств за 20 років було запропоновано сільськогосподарське районування з однотипними ґрунтами, кліматом, спеціалізацією господарств, подібним рівнем виробничих ресурсів. Складено шкали загального та часткового бонітування за врожайністю та виробництвом валової продукції, побудовано картосхеми бонітування за ступенем придатності для вирощування сільськогосподарських культур.

Методику бонітування ґрунтів, згідно з якою критерієм є урожайність сільськогосподарських культур на земельних ділянках дослідних полів, запропонував М.І. Полупан [106].

У своїй методиці [148] А.І. Сірий, крім основних критеріїв бонітування ґрунтів, використовує технологічні особливості конкретної земельної ділянки, такі як рельєф, крутість та експозиція схилу, розмір і конфігурація.

Методика бонітування Л.Я. Новаковського та інших вчених [90] за критерії бере властивості ґрунту на основі матеріалів їх обстеження 1957-1961 рр. і є чинною з 1993 р. У наступні роки її не оновлювали, хоча згідно із законом передбачено, що бали бонітету варто переглядати через кожні сім років.

На думку В.В. Медведєва та І.В. Пліско [74, с. 16], чинна методика бонітування ґрунтів від 1993 р. базується на властивостях ґрунтів, що характеризують лише їхню потенційну родючість, і не може бути надійною для оцінювання реальної продуктивності орних ґрунтів. У чинній методиці потребують доопрацювання просторова одиниця бонітування та еталони ґрунтів, що отримують максимальний бал і щодо яких обчислюють бали бонітету інших ґрунтів.

Бонітування ґрунтів за чинною методикою 1993 р. здійснюють за природно-сільськогосподарським районуванням. Для кожного такого району встановлено еталонний ґрунт і складено загальну шкалу. Часткові бали бонітету розраховано для сільськогосподарських культур на основі кореляційного зв'язку між їхньою урожайністю та природними властивостями ґрунту, серед



яких вміст гумусу, фізичної глини та глибина гумусового горизонту. Чинну методику бонітування ґрунтів наведено у табл. 1.8.

Таблиця 1.8

**Методика бонітування ґрунтів\***

		Показник	Формула для розрахунку	Зміст
Бонітування ґрунтів	загальне	бал бонітету за окремою ознакою природних властивостей ґрунту $B_i$	$B_i = \frac{Y_i}{Y_e} 100, (1.1)$ де $Y_i$ – значення ознаки ґрунту, для якого визначаємо бал бонітету; $Y_e$ – значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів для глибини гумусового горизонту 55 см, вмісту гумусу – 4,3 %, вміст фізичної глини – 40 %	для складання попередніх шкал бонітування ґрунтів у балах
		загальний бал бонітету $B_{zj}$	$B_{zj} = \frac{B_{1ij}K_{g1ij} + B_{2ij}K_{g2ij} + \dots + B_{nij}K_{gnij}}{K_{g1ij} + K_{g2ij} + \dots + K_{g3ij}}, (1.2)$ де $B_{1ij}, B_{2ij}, \dots, B_{nij}$ – бал бонітету ґрунту за окремими властивостями за $g$ -тою культурою; $K_{g1ij}, K_{g2ij}, \dots, K_{gnij}$ – коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів за $g$ -тою культурою	враховує частковий вплив кожної природної ознаки на урожайність відповідної с.-г. культури
		середньозважений бал бонітету $B_{сзв}$	$B_{сзв} = \frac{P_1B_{1i} + P_2B_{2i} + \dots + P_nB_{ni}}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}, (1.3)$ де $P_1, P_2, \dots, P_n$ – площа оцінюваних агрогруп ґрунтів господарства, га; $B_{1ij}, B_{2ij}, \dots, B_{nij}$ – бал бонітету ґрунту за окремими властивостями за $g$ -тою культурою	визначає бал бонітету для окремого господарства, враховуючи посівну площу с.-г. культур
	часткове	бал бонітету за культурою $B$	$B = \frac{\frac{H_{гл}}{ЦБН_{гл}} ДН_{гл} + \frac{H_{в}}{ЦБН_{в}} ДН_{в} + \frac{Гф}{ЦБН_{ф}} ДГф}{ДН_{гл} + ДН_{в} + ДГф}} K_{pH}, (1.4)$ де $H_{гл}$ – глибина гумусового горизонту, см; $H_{в}$ – вміст гумусу, %; $Гф$ – фізична глина, %; $ЦБН_{гл}, ЦБН_{в}, ЦБН_{ф}$ – ціна бала відповідно до глибини гумусового горизонту, вмісту гумусу, фізичної глини; $ДН_{гл}, ДН_{в}, ДГф$ – коефіцієнти детермінації показників гумусового горизонту, вмісту гумусу, фізичної глини; $K_{pH}$ – коефіцієнт впливу кислотності	відображає природну родючість ґрунту, що суттєво впливає на урожайність конкретних с.-г. культур
		ціна для бала бонітету за культурою ЦБН	$ЦБН = \frac{Y_p}{B_i}, (1.5)$ де $Y_p$ – розрахункова урожайність культури, ц/га; $B_i$ – бал бонітету за окремим показником природної властивості ґрунту	є основою для розрахунку бала бонітету для кожної с.-г. культури
		розрахункова урожайність сільськогосподарської культури $Y_p$	$Y_p = \frac{Y_{сер}}{B_{сзв}} B_{zj}, (1.6)$ де $Y_{сер}$ – середня урожайність у господарстві, ц/га; $B_{сзв}$ – середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві; $B_{zj}$ – загальний бал бонітету $j$ -ї агрогрупи ґрунтів	для розрахунку планової врожайності с.-г. культур, враховуючи природну родючість ґрунту

\* Узагальнено автором [65; 157].

За сучасних умов виробництва сільськогосподарської продукції не встановлено відповідного зв'язку між урожайністю культур та показниками ґрунту, що пов'язано з інтенсивним способом ведення сільського господарства.

Економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення було проведено у 1988 р. [29] відповідно до результатів господарювання колгоспів і радгоспів УРСР у 1981-1987 рр. Згідно із Законом України «Про оцінку земель» [123], її потрібно проводити не рідше як один раз у 5-7 років. Але за відсутності нормативного, методичного та фінансового забезпечення економічна оцінка не відображає нових ринкових умов господарювання та потребує вдосконалення методичних засад.

Територіальною основою економічної оцінки земель є природно-сільськогосподарське районування. Головна задача економічної оцінки земель полягає у визначенні диференціального рентного доходу на сільськогосподарських угіддях, що виражає вартість додаткового приросту сільськогосподарської продукції на відносно кращих і середніх землях за вирощування сільськогосподарських культур [24].

Показники економічної оцінки земель за агрогрупами ґрунтів починають з часткової оцінки та визначають:

- 1) урожайність основних сільськогосподарських культур, продуктивність багаторічних плодових насаджень, сінокосів і пасовищ;
- 2) виробничі затрати;
- 3) вартість валової продукції;
- 4) окупність затрат і диференціальний дохід [157].

Отримані значення за агрогрупами ґрунтів урівноважують відносно середніх у природно-сільськогосподарському районі і зводять в оціночні шкали за основними сільськогосподарськими культурами. Оціночні шкали складають в абсолютних (ц/га, грн/га) і відносних (балах) показниках. За 100 балів приймають найвище значення показника. Методику розрахунку економічної оцінки земель подано у табл. 1.9.

## Методика економічної оцінки земель\*

Показник	Формула для розрахунку	Зміст
вартість валової продукції ВПі	$ВП_i = P_i \times Y_{pi} \times C_i, (1.7)$ де $P_i$ – площа оцінюваних агрогруп ґрунтів господарства, га; $Y_{pi}$ – розрахункова урожайність культури на робочій ділянці, ц/га; $C_i$ – ціна реалізації сільськогосподарських культур, ц/грн	визначає ефективність вирощування всіх с.-г. культур у господарстві
окупність затрат ОЗі	$ОЗ_i = \frac{ВП_i}{Z_i}, (1.8)$ де ВПі – вартість валової продукції, грн/га; $Z_i$ – загальні затрати на вирощування сільськогосподарської культури у господарстві, грн/га	є відносним вираженням рівня родючості земель за рівних економічних умов господарювання
диференціальний дохід ДДі	$ДД_i = ВП_i - 1,35 \times Z_i, (1.9)$ де ВПі – вартість валової продукції, грн/га; $Z_i$ – загальні затрати на вирощування сільськогосподарської культури у господарстві, грн/га	становить додаткову частину чистого доходу на землях кращої якості відносно гірших умов виробництва
окупність затрат на робочій ділянці ОЗ <sub>д</sub>	$ОЗ_d = \frac{Y_p}{3}, (1.10)$ де $Y_p$ – розрахункова урожайність культури на робочій ділянці, ц/га; $3$ – загальні затрати на вирощування сільськогосподарської культури у господарстві, грн/га	характеризує продуктивність праці за вирощування с.-г. культур
диференціальний дохід на робочій ділянці ДД <sub>д</sub>	$ДД_d = Y_p \times C - 1,35 \times 3, (1.11)$ де $C$ – ціна реалізації сільськогосподарських культур, ц/грн; $Y_p$ – розрахункова урожайність культури на робочій ділянці, ц/га; $3$ – загальні затрати на вирощування сільськогосподарської культури у господарстві, грн/га	виражає вартість додаткового продукту на відносно кращих і гірших ґрунтах за вирощування с.-г. культур
ціна бала за окупністю затрат ЦБ <sub>ОЗ</sub> та диференціальним доходом ЦБ <sub>ДД</sub>	$ЦБ_{ОЗ} = \frac{ОЗ}{B}, ЦБ_{ДД} = \frac{ДД}{B}, (1.12)$ де $ОЗ$ – окупність затрат у господарстві, ц/100 грн; $B$ – бал бонітету за культурою на робочій ділянці; $ДД$ – диференціальний дохід у господарстві, грн/га	є основою для розрахунку балів економічної оцінки земель для кожної с.-г. культури
бал оцінки робочої ділянки за окупністю затрат БОЗ <sub>д</sub> та диференціальним доходом БДД <sub>д</sub>	$БОЗ_d = \frac{ОЗ_d}{ЦБ_{ОЗ}}, БДД_d = \frac{ДД_d}{ЦБ_{ДД}}, (1.13)$ де $ОЗ_d$ – окупність затрат на робочій ділянці, ц/100 грн затрат; $ЦБ_{ОЗ}$ – ціна бала за окупністю затрат; $ДД_d$ – диференціальний дохід на робочій ділянці, грн/га; $ЦБ_{ДД}$ – ціна бала за диференціальним доходом	відображає економічну ефективність за вирощування окремих с.-г. культур
середньо-зважений бал економічної оцінки земель Бсзв	$Бсзв = \frac{\sum P_i B_i}{\sum P_i}, (1.14)$ де $P_1, P_2, \dots, P_n$ – площа оцінюваних агрогруп ґрунтів господарства, га; $B_{1ij}, B_{2ij}, \dots, B_{nij}$ – бал економічної оцінки земель	визначає бал економічної оцінки земель, враховуючи посівну площу с.-г. культур

\* Узагальнено автором [65; 157].

У своєму дисертаційному дослідженні О.М. Ковальов розкриває методичні підходи щодо врахування в економічній оцінці землі екологічних чинників, ринку збуту продукції та соціальної освоєності територій [53, с. 8].

Економічну оцінку сільськогосподарських угідь Б.О. Аврамчук визначає на основі диференціального рентного доходу на основі статистичних даних та ставки капіталізації, що відображає поточний стан економіки країни через депозитні ставки та ризики ведення сільськогосподарського виробництва [1, с. 15].

На думку В.М. Кілочка, економічна оцінка земель 1988 р. не може слугувати об'єктивною основою для нормативної грошової оцінки. Він пропонує методичний підхід щодо коригування базових показників економічної оцінки земель у період до проведення нового туру оцінки з метою приведення її даних у відповідність із сучасним економічним станом господарств. Цей підхід передбачає визначення коефіцієнтів для кожного земельно-оціночного району, використовуючи вибірковий метод застосування даних для типового району господарства, які відображають зміни у виробничих витратах, урожайності, окупності витрат і диференціальному доході [48, с. 10].

У науковій літературі питання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення вивчали такі вітчизняні науковці, як Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.Г. Мартин, М.Г. Ступень, А.М. Третьак та ін. Однак удосконалення потребує нормативно-правова та методична база оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування та нарахування орендної плати.

Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення від 23 березня 1995 р. [83] побудована на капіталізації рентного доходу від вирощування зернових культур у 1986–1990 рр. Відповідно до неї розраховували диференціальний рентний дохід з орних земель в Україні та диференціювали за шкалами економічної оцінки 1988 р. Далі визначали нормативну вартість окремої земельної ділянки. Грошову оцінку щороку уточнювали згідно з коефіцієнтом індексації відносно споживчих цін у поточному році. Ця методика не враховувала змін в економіці та системі

сільськогосподарського землекористування за час проведення земельної реформи в сільському господарстві. Тому науковці пропонували вдосконалити методику оцінки.

Так, вчені Інституту аграрної економіки й Інституту агрохімії та ґрунтознавства ім. О.Н. Соколовського у 2008 р. розробили методичний підхід до визначення показників нормативної грошової оцінки земель [174], що ґрунтується на нормативній урожайності зернових культур (без кукурудзи) за рахунок природної родючості ґрунтів, без добрив, та виробничих витратах на їх вирощування (за технологічними картами).

Запропонований методичний підхід А.М. Третьяка та О.Ф. Ковалишин до здійснення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель передбачає три етапи, а саме:

1) проведення агрокліматичної оцінки, що полягає в природно-сільськогосподарському районуванні території України та адміністративно-територіальних утворень, і розробленні шкал бонітування ґрунтів у їх межах;

2) розрахунок економічної оцінки на основі нормативної (природної) урожайності зернових культур (без кукурудзи) та нормативних (технологічних) витрат на вирощування зернових культур (без внесення добрив) і прийнятої нормативної ціни реалізації зернових культур (без кукурудзи) для визначення нормативного диференціального (рентного) доходу;

3) визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок (землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств) за нормативами диференціального (рентного) доходу агрогруп ґрунтів, враховуючи регіональні чинники місця розташування ділянки, віддаленості від основних магістралей, регіонального рівня цін, заробітної плати, впливу правового режиму (обмежень, обтяжень) на використання земель, додаткових капітальних затрат на земельні поліпшення та додаткових витрат через дрібноконтурність [169].

Чинну методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення від 16 листопада 2016 р. [82] подано у табл. 1.10.

### Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення\*

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення	Показник	Формула для розрахунку	Зміст
	нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів у сільськогосподарському підприємстві Гагр	$\text{Гагр} = \frac{\Gamma \times \text{Багр}}{\text{Б}}, (1.15)$ де $\Gamma$ – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві, грн; Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів; Б – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві	для складання шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів с.-г. підприємства
	нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарських угідь Гзд	$\text{Гзд} = \sum_{j=1}^n (\text{Гагр}_j \times \text{П}_j), (1.16)$ де $\text{Гагр}_j$ – грошова оцінка гектара $j$ -тої агровиробничої групи ґрунтів, грн; $\text{П}_j$ – площа ґрунтів $j$ -тої агровиробничої групи в межах земельної ділянки, га; $n$ – кількість контурів агровиробничих груп ґрунтів у межах земельної ділянки	визначає нормативну вартість земельної ділянки
	нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Гагр	$\text{Гагр} = \Gamma_y \times \text{Багр} : \text{Б}, (1.17)$ де $\Gamma_y$ – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя, грн за 1 га; Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; Б – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя	для складання шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарського району
	нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення Гзд	$\text{Гзд} = \Sigma (\text{Пагр} \times \text{Гагр}) + \text{Пнсг} \times \text{Гнсг}, (1.18)$ де Пагр – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га; Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн за 1 га; Пнсг – площа несільськогосподарських угідь, га; Гнсг – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн за 1 га	визначає нормативну вартість земельної ділянки с.-г. призначення

\* Узагальнено автором [82; 83].

Її визначають відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя та показників бонітування ґрунтів за допомогою складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів для сільськогосподарських угідь. Недоліком методики є те, що в ній не уточнено меж природно-сільськогосподарських районів та подано занижені показники капіталізованого рентного доходу.

Експертну грошову оцінку земельної ділянки проводять у такій послідовності:

- 1) обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- 2) визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- 3) складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- 4) збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- 5) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- 6) вибір та обґрунтування методичних підходів;
- 7) визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- 8) складання звіту про оцінку [79].

Експертну грошову оцінку земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя, здійснюють на основі таких методичних підходів (табл. 1.11):

- 1) капіталізації чистого операційного або рентного доходу – враховують типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує ефективне використання земельної ділянки, дотримання сівозміни і збереження родючості землі;

**Методика експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського  
призначення\***

Методичний підхід		Формула для розрахунку	Зміст
Експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення	капіталізації чистого операційного або рентного доходу Цк	$Ц_{кп} = \frac{D_0}{C_k}, \quad (1.19)$ де $D_0$ – чистий операційний або рентний дохід, грн; $C_k$ – ставка капіталізації	передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень
	вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації Цкп	$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1+C_k)^i} + P, \quad (1.20)$ де $D_{oi}$ – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за $i$ -й рік, грн; $C_k$ – ставка капіталізації; $P$ – поточна вартість реверсії; $t$ – період, який враховують при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу, років	
зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Цза		$Ц_{за} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj}, \quad (1.21)$ де $C_a$ – фактична ціна продажу $a$ -ї подібної земельної ділянки, грн; $m$ – кількість факторів порівняння; $\Delta C_{aj}$ – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу $a$ -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за $j$ -м фактором порівняння	визначається на рівні цін, які склалися на ринку, за допомогою внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок
урахування витрат на земельні поліпшення Цв		$C_v = C_o - V_{oc}, \quad (1.22)$ де $C_o$ – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн; $V_{oc}$ – витрати на земельні поліпшення, грн	для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається за умови найбільш ефективного використання

\* Узагальнено автором [79; 117].

2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок – враховують соціально-економічні та інші чинники, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема: правовий режим;

- умови та дату продажу;
- особливості місця розташування – відмінності розміщення у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель,



транспортний чинник, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічну та соціально-економічну ситуацію, умови використання прилеглої території);

- якісні характеристики – розмір та конфігурацію земельної ділянки, її геологічні параметри (експозиція та крутість схилу, заболоченість,
- еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрям повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість і стан ґрунтів;
- типовий набір культур, які вирощують у районі розташування земельної ділянки;

3) урахування витрат на земельні поліпшення – в основу розрахунку покладено витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажну оранку, заходи з меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора) [79].

У процесі визначення проблем експертної грошової оцінки слід врахувати особливості ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже особливості його функціонування слугують необхідною умовою для визначення алгоритму оціночних процедур, аналізу стану ринку та окреслення перспектив його розвитку.

Ми виділяємо такі проблеми експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- ✓ ринкові;
- ✓ правові;
- ✓ методологічні;
- ✓ економічні.

Відсутність в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення та брак достовірної інформації про ціни продажу подібних земельних ділянок призводять до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки. Оцінювач надає висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки, що ґрунтується лише на

інформації про попередній рівень цін на ринку земель сільськогосподарського призначення або на припущенні про відновлення стабільної ситуації на ринку, подаючи додаткові роз'яснення та застереження. У результаті найбільш достовірний та ринковий методичний підхід, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, в Україні до земель сільськогосподарського призначення застосовувати неможливо за відсутності їх ринкового обігу.

Серед проблем у сфері земельних відносин є те, що нормативно-правові акти з експертної грошової оцінки земель мають суттєві недоліки, їм властива множинність, вони містять повтори, а також між ними існують суперечності. Але, незважаючи на це, господарюючим суб'єктам необхідно знати та приймати економічно обґрунтовані рішення, а також мати у своєму розпорядженні об'єктивну інформацію про вартість земельних ділянок. Тому проведення достовірної експертної оцінки землі є і залишається необхідністю.

Нинішні законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містять низку правових проблем, а саме:

- неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;

- кримінальна відповідальність оцінювача за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна, тоді як оцінювач не встановлює ціну, а пояснює її вірогідне значення;

- обмеженість доступу оцінювачів до інформації, необхідної для здійснення оціночної діяльності;

- недосконалість ліцензійних умов, пов'язаних із господарською діяльністю щодо проведення землеоціночних робіт.

Методологічні проблеми розрахунку об'єктивно обґрунтованої ринкової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення полягають у тому, що:

– вітчизняні методи експертної оцінки, які використовували у період земельної реформи, створювали без врахування їх застосування в умовах сучасної ринкової економіки;

– запозичені зарубіжні методи оцінки не орієнтовані на кризову економічну ситуацію, і такі ринки земель, як український, що перебувають у стадії формування, є нестійким та не відповідають загальноприйнятим стандартам функціонування;

– відсутня достовірна інформаційна база про операції зі земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Беручи до уваги стан розвитку ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, постає необхідність у розробці нових методичних підходів до їх визначення та в удосконаленні існуючих. Потребують дослідження проблеми визначення земельної ренти під час здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки дохід від використання земельної ділянки є прогнозним та в багатьох аспектах не відображає реального стану земель сільськогосподарського призначення.

Найбільш характерними організаційними проблемами, які допускають оцінювачі під час виконання робіт, є:

- неправильне визначення бази оцінки;
- використання шаблонів без належної критичної оцінки тексту;
- порушення авторських прав за використання у звітах фрагментів з інших видань без посилання на авторів;
- нерозуміння методології здійснення аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Проаналізувавши та оцінивши проблеми експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, потрібно завершити земельну реформу зняттям мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та включенням земель в економічний оборот, визначаючи їх капіталом на рівні з іншими засобами виробництва.

Проте, крім визначення вартості земельної ділянки, оцінці підлягають і часткові права, що виникають у результаті відчуження. Найчастіше це стосується права користування землею. Для обчислення вартості права користування земельною ділянкою застосовують алгоритм оцінки, що передбачає:

- 1) аналіз ринкової ситуації з метою визначення ринкової орендної ставки та дохідності землі;
- 2) окреслення вартості повного права власності на землю;
- 3) визначення вартості права користування землею;
- 4) розподіл чистого операційного доходу за економічними інтересами;
- 5) обґрунтування ставки капіталізації для землі з урахуванням ризику права оренди;
- 6) обчислення вартості права користування землею [25, с. 168].

Оцінку прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначають як суму чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної у договорі оренди земельної ділянки або договорі користування земельною ділянкою, та поточної вартості реверсії за формулою, що визначає ринкову вартість права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення (Цпк) шляхом непрямої капіталізації чистого доходу:

$$\text{Цпк} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{Доі}}{(1+\text{Ск})^t}, \quad (1.23)$$

де Доі – додатковий дохід орендаря за  $i$ -й рік, грн; Ск – ставка капіталізації для землі;  $n$  – кількість періодів, що залишилися до кінця терміну оренди земельної ділянки визначеного договором, років;  $t$  – певний період у межах терміну оренди земельної ділянки, визначеного договором ( $t$  від 1 до  $n$ ), років [79].

Застосування різних методичних підходів також обґрунтовують й інші науковці. Слушною є пропозиція О.В. Назаренка [88], який пропонує розрахунок вартості права оренди земельної ділянки проводити за формулою:

$$\text{Впо} = \frac{\text{П} \times \text{О}}{100 \times \text{Кт}}, \quad (1.24)$$

де  $V_{по}$  – вартість права оренди земельної ділянки;  $P$  – площа орендованої земельної ділянки;  $O$  – грошова (експертна) оцінка 1 га угідь;  $K_t$  – коефіцієнт впливу терміну оренди земельної ділянки.

У дисертаційному дослідженні С.М. Остапчука запропоновано методику оцінки вартості права оренди поліпшених земель сільськогосподарського призначення на основі поєднання витратного і дохідного підходів за формулою:

$$V_{пр.о} = \left( O_{п} + \frac{P_{пр} \times 0,4}{ПЛз.сг} \right) \times P_{пр} \times T_{о}, \quad (1.25)$$

де  $V_{пр.о}$  – вартість права оренди, грн;  $O_{п}$  – річна орендна плата за 1 га земель згідно з договором оренди, грн;  $P_{пр}$  – середній прибуток підприємства у галузі рослинництва за останні три роки, грн;  $ПЛз.сг$  – середня площа земель сільськогосподарського призначення, яку використовувало підприємство для виробництва продукції рослинництва протягом трьох останніх років, га;  $P_{пр}$  – площа земель сільськогосподарського призначення, що передається підприємству згідно договору оренди, га;  $T_{о}$  – термін оренди згідно з договором, років; коефіцієнт 0,4 відображає середню питому вагу земель сільськогосподарського призначення в структурі активу балансу аграрних підприємств розвинутих країн [99].

За відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення механізмом продажу є право оренди, оцінку якого варто здійснювати за методологічним підходом капіталізації додаткового доходу для орендаря земельної ділянки та зіставлення цін продажу, застосовуючи математичне моделювання. Оцінку права оренди земель сільськогосподарського призначення необхідно визначати відповідно до експертної бази оцінки, а не нормативної.

У сучасних умовах трансформації земельних відносин доцільно виконати першочергові заходи з удосконалення оцінки земель сільськогосподарського призначення. З цією метою необхідно провести оновлення даних бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель; внести зміни до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення; встановити ринкову вартість земель сільськогосподарського призначення.

## РОЗДІЛ 2

### ОЦІНКА СТАНУ ТА АНАЛІЗ ПРОБЛЕМ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

#### **2.1 Аналіз стану земельних ресурсів Львівської області у процесі формування ринку земель сільськогосподарського призначення**

Львівська область є однією з найбільш економічно розвинених областей України, що пов'язано з ефективним сільськогосподарським господарюванням та використанням земельного потенціалу, наявністю природних та рекреаційних ресурсів. Їх раціональне використання є запорукою розвитку економіки області і гарантією стабільного зростання якості життя у майбутньому.

Сучасний стан економіки зумовлює потребу пошуку нових можливостей для розвитку регіону за рахунок ефективного використання власного соціально-економічного потенціалу. Водночас соціально-економічний розвиток області тісно пов'язаний з екологічним станом довкілля, наявністю негативного антропогенного впливу у регіоні, що зумовлюється методами ведення сільського та лісового господарства.

Невід'ємною умовою сталого розвитку регіону є охорона навколишнього природного середовища, раціональне використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності населення [92]. Розвиток земельних відносин виконує ті ж самі функції та спрямований на реалізацію державної політики щодо забезпечення сталого землекористування, рівності права власності на землю територіальних громад та держави, захисту прав власників та користувачів земельних ділянок, а також створення сприятливих умов для залучення інвестицій у сільське господарство.

Земельні ресурси, а саме сільськогосподарського призначення, є основним внутрішнім ресурсом сільських територій, що має значний вплив як на їх розвиток загалом, так і на розвиток сільськогосподарського виробництва зокрема. Їх ефективне використання є гарантією сталого розвитку Львівської

області та держави загалом, а тому оцінці їх стану й тенденціям змін необхідно приділити значну увагу [66].

Одним із важливих заходів перетворення земель на ресурс соціально-економічного розвитку області є отримання достовірної та повної інформації про площу, склад угідь та якісну характеристику земель, землевласників та землекористувачів, врегулювання суміжних меж. Це дасть змогу спрогнозувати використання земель, обґрунтовано нараховувати земельний податок, сприяти здійсненню раціональної політики у сфері формування ринку землі. Важливо знати, які земельні ділянки не використовують або використовують не раціонально чи не за цільовим призначенням. Необхідну інформацію можна отримати в разі проведення інвентаризації земель у межах та за межами населених пунктів, розмежування земель державної і комунальної власності. Проведені роботи дозволять визначити чіткі повноваження органів місцевого самоврядування і державної виконавчої влади щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок. Це, своєю чергою, сприятиме надходженню додаткових коштів до державного та місцевих бюджетів.

Виникає необхідність аналізу, оцінювання, обліку потенціалу земельних ресурсів та моніторингу їх використання на основі статистичної звітності з кількісного обліку земель, що відображає природний та господарський стан земель, відомості про їх кількісну характеристику та розподіл за категоріями, власниками і землекористувачами.

Ми застосуємо відомості Державного земельного кадастру (ДЗК) для проведення науково обґрунтованого планування розвитку територій, вдосконалення оцінки земель, формування системи реєстрації землі та прав власності на нерухомість.

У процесі планування територій формуються умови розподілу земель за цільовим призначенням, правила використання земель забудованих територій. Під час планування територій повинні бути враховані дані про правовий режим землекористування, особливо щодо обмежень у їх використанні, цільове призначення та функціональне використання конкретної земельної ділянки, що формується у базі ДЗК [192].

Таким чином, система ДЗК створює можливість оперативно отримувати необхідну інформацію про використання територій, особливо у великих містах і зонах їхнього впливу, де інтенсивно застосовують безсистемну зміну цільового використання земель для розробки відповідних обґрунтованих землевпорядних і містобудівних проектів.

Відсутність загальної системи в роботі зі земельною інформацією призводить до неефективного використання земельних ресурсів, а роздільне ведення земельного і містобудівного кадастрів та реєстру прав на нерухоме майно ускладнює вироблення єдиної земельної політики, процесів підготовки загальних рішень і надання послуг. У такій ситуації інформація може перетинатися, накладатися, а то й дублюватися.

Без сумніву, система державної реєстрації прав на нерухомість, у тому числі й земельних ділянок, є основою визнання та гарантування прав на землю, будівлі та споруди для населення та бізнесу. Від поєднання простоти та надійності функціонування системи залежить рівень інвестиційної привабливості країни. Саме тому вбачається, що існуюча на сьогодні правова база державної реєстрації прав на нерухомість потребує істотного вдосконалення.

Облік земель є необхідною умовою створення інформаційної бази для ведення ДЗК, ефективного регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земельних ресурсів, оподаткування, наповнення бюджетів усіх рівнів від продажу прав оренди на земельні ділянки, оформлення правостановлюючих документів на землю. Виконання робіт з обліку кількості земель дасть змогу остаточно розв'язати проблему власності на землю, що вплине на подальший соціально-економічний розвиток області, створить територіальні умови для забезпечення виконання загальнодержавних програм і самодостатнього розвитку територіальних громад [66].

Львівська область за територією займає 18-те місце серед областей України (3,62 % території), а щодо наявності сільськогосподарських угідь – 19-те (2,09 %). На одного жителя області припадає 0,31 га ріллі, що на 40,79 % менше, ніж у середньому в Україні.



Земельний фонд Львівської області станом на 01.01.2016 р. становить 2183,2 тис. га (рис. 2.1, табл. 2.1), з якого 1266,7 тис. га (58 %) зайнято сільгоспугіддями, з них 796,7 тис. га – рілля. Третину території області – 694,6 тис. га (31,8 %) – займають ліси та лісовкриті площі.



Рис. 2.1. Структура земельного фонду Львівської області у 2016 р.\*

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Понад третина земель області – 39,6 % (864,3 тис. га) – перебуває в користуванні громадян (табл. 2.2). У користуванні сільськогосподарських підприємств перебуває 9,3 % (203,4 тис. га) земель, 15,3 % (334,4 тис. га) – землі, не надані у власність та користування, з яких 62,6 % – сільськогосподарські угіддя (209,4 тис. га).

Згідно з даними Держгеокадастру, лише 50 населених пунктів мають офіційно встановлені та зареєстровані межі з-поміж 29772 населених пунктів в Україні. З них жоден не знаходиться у Львівській області. Усі вони мають формально встановлені межі. Це пов'язано з адміністративною реформою, оскільки населені пункти перебувають у процесі консолідації в територіальні громади.

Таблиця 2.1

**Розподіл земельного фонду Львівської області за власниками землі та землекористувачами на 01.01.2016 р.\***

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	К-сть власників землі та землекористувачів	Загальна площа земель	
			га	%
1	Сільськогосподарські підприємства	607	238368,27	10,92
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства	515	213564,34	9,78
1.2	Державні сільськогосподарські підприємства	86	24775,44	1,13
1.3	Міжгосподарські підприємства	7	28,48	0,01
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	1333425	807056,89	36,97
2.1	Селянські (фермерські) господарства	1298	48827,75	2,24
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	227282	364549,94	16,70
2.2.1	у тому числі на земельних частках (паях)	48859	70551,64	3,23
2.3	Особисті підсобні господарства	383277	186800,54	8,56
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	464025	81211,83	3,72
2.5	Ділянки для садівництва	112451	7323,90	0,34
2.6	Ділянки для дачного будівництва	1137	111,21	0,01
2.7	Ділянки для гаражного будівництва	31828	371,54	0,02
2.8	Ділянки для городництва	104323	16774,19	0,77
2.9	Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	7992	1736,96	0,08
2.10	Ділянки для сінокосіння та випасання худоби		99349,02	4,55
3	Заклади, установи, організації	12637	19239,31	0,88
4	Промислові та інші підприємства	2363	21676,50	0,99
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	639	27789,60	1,27
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	387	61526,25	2,82
7	Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	362	31252,22	1,43
8	Лісогосподарські підприємства	52	605779,41	27,75
9	Водогосподарські підприємства	59	8186,72	0,37
10	Спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб	115	5215,14	0,24
11	Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	13	28,26	-
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування, у межах населених пунктів		357078,79	16,36
13	<i>Всього земель, які входять до адміністративно-територіальних одиниць</i>	<i>1350470</i>	<i>2183197,35</i>	<i>100</i>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Таблиця 2.2

## Розподіл земельного фонду Львівської області в розрізі адміністративно-територіальних одиниць на 01.01.2016 р.\*

Адміністративно-територіальна одиниця	Загальна площа земель		Сільсько-господарські землі		Ліси та інші лісовкриті площі		Забудовані землі		Відкриті заболочені землі		Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом		Води	
	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%
Бродівський	116205,0	5,32	68920,0	3,16	40004,8	1,83	4286,3	0,20	593,3	0,03	928,2	0,04	1472,5	0,07
Бузький	85006,1	3,89	57705,3	2,64	20593,5	0,94	3781,0	0,17	755,1	0,03	155,1	0,01	2016,1	0,09
Городоцький	72555,0	3,32	56354,3	2,58	9441,3	0,43	3193,4	0,15	200,7	0,01	639,2	0,03	2726,2	0,12
Дрогобицький	120598,0	5,52	65045,8	2,98	47642,5	2,18	4646,3	0,21	188,6	0,01	1151,1	0,05	1923,6	0,09
Жидачівський	99595,0	4,56	69564,6	3,19	19337,4	0,89	6116,3	0,28	713,8	0,03	887,2	0,04	2975,6	0,14
Жовківський	129423,0	5,93	86488,8	3,96	32566,0	1,49	5466,9	0,25	1103,4	0,05	908,9	0,04	2889,0	0,13
Золочівський	109700,0	5,02	75643,2	3,46	26182,5	1,20	4146,9	0,19	393,5	0,02	2016,9	0,09	1317,0	0,06
Кам'янка-Бузький	86758,0	3,97	60737,6	2,78	17840,7	0,82	4908,9	0,22	512,9	0,02	189,2	0,01	2568,6	0,12
Миколаївський	67469,5	3,09	40655,9	1,86	18705,0	0,86	4591,4	0,21	253,9	0,01	764,9	0,04	2498,4	0,11
Мостиський	84534,0	3,87	62453,3	2,86	16796,9	0,77	3897,8	0,18	191,9	0,01	157,1	0,01	1037,0	0,05
Перемишлянський	91794,0	4,20	58933,5	2,70	28722,3	1,32	2795,6	0,13	59,5	0,00	418,4	0,02	864,8	0,04
Пуштомитівський	94607,0	4,33	69463,6	3,18	16466,5	0,75	6276,5	0,29	223,4	0,01	389,0	0,02	1787,9	0,08
Радехівський	114384,0	5,24	75745,7	3,47	30559,2	1,40	5510,0	0,25	651,8	0,03	361,9	0,02	1555,4	0,07
Самбірський	93374,0	4,28	73543,7	3,37	12002,6	0,55	4118,3	0,19	210,2	0,01	1080,0	0,05	2419,2	0,11
Сколівський	147091,1	6,74	36934,9	1,69	104863,6	4,80	3080,4	0,14	29,0	-	1063,5	0,05	1119,6	0,05
Сокальський	157011,0	7,19	107358,6	4,92	36000,3	1,65	7029,1	0,32	1497,4	0,07	727,9	0,03	4397,7	0,20
Старосамбірський	124517,0	5,70	59188,5	2,71	57373,4	2,63	4016,8	0,18	515,2	0,02	1731,5	0,08	1691,6	0,08
Стрийський	80771,0	3,70	47033,1	2,15	24815,4	1,14	3297,7	0,15	121,2	0,01	3477,1	0,16	2026,6	0,09
Турківський	119340,0	5,47	45157,1	2,07	68001,5	3,11	3899,4	0,18	10,0	-	1035,2	0,05	1236,9	0,06
Яворівський	154403,2	7,07	67849,1	3,11	61644,7	2,82	9245,5	0,42	1165,0	0,05	10905,1	0,50	3593,8	0,16
м. Борислав	3763,0	0,17	720,8	0,03	458,6	0,02	1522,7	0,07	-	-	1025,0	0,05	35,9	-
м. Дрогобич	4446,0	0,20	1738,6	0,08	594,0	0,03	1979,3	0,09	9,0	-	10,2	-	115,0	0,01
м. Львів	17101,0	0,78	1697,7	0,08	3402,7	0,16	11718,2	0,54	29,8	-	133,8	0,01	118,7	0,01
м. Моршин	222,0	0,01	40,1	-	-	-	161,8	0,01	-	-	-	-	20,1	-
м. Новий Розділ	2366,5	0,11	291,0	0,01	566,6	0,03	1458,8	0,07	-	-	8,5	-	41,6	-
м. Самбір	1548,0	0,07	117,9	0,01	61,0	-	1289,0	0,06	-	-	0,2	-	79,9	-
м. Стрий	1698,0	0,08	284,4	0,01	33,6	-	1049,2	0,05	-	-	222,8	0,01	108,0	-
м. Трускавець	820,0	0,04	54,8	-	36,1	-	601,5	0,03	-	-	62,5	-	65,0	-
м. Червоноград	2097,0	0,10	474,8	0,02	1,3	-	1525,0	0,07	-	-	15,9	-	80,0	-
Львівська область	2183197,4	100	1290196,9	59,10	694714,0	31,82	115610,2	5,30	9428,5	0,43	30466,2	1,40	42781,6	1,96

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

На території Львівської області 1928 населених пунктів, з них 44 міста, з яких 9 обласного значення (27,7 тис. га), 35 районного значення (25 тис. га), 34 селища міського типу (14,0 тис. га) та 1850 сільських населених пунктів загальною площею 358,7 тис. га (рис. 2.2).

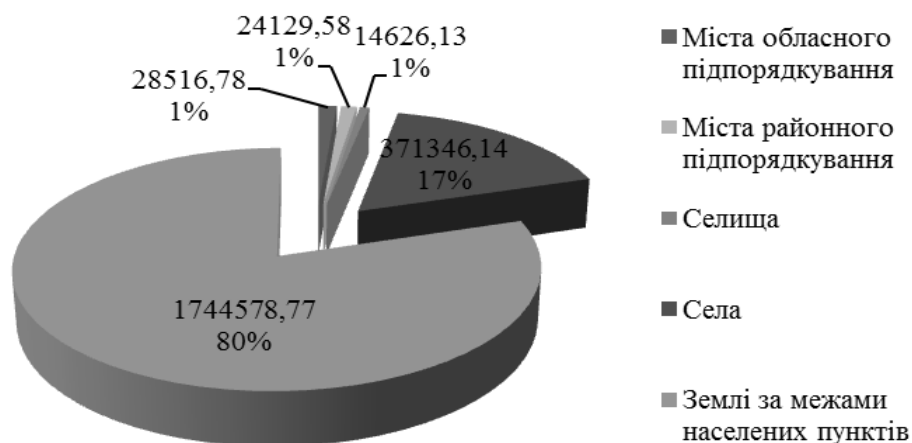


Рис. 2.2. Площа земель у межах та за межами населених пунктів Львівської області\*.

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

В умовах соціально-економічних перетворень, удосконалення землекористування сільськогосподарських підприємств та формування системи їх сталого розвитку необхідно розробити схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень, що дозволить виявити найефективніші, екологічно безпечні і соціально орієнтовані напрями використання земельних ресурсів, створення умов для територіального, міжгалузевого та міжгосподарського перерозподілу земель, економічно цілеспрямованого розвитку різних форм господарювання на території району (області) [166, с. 260-261]. На розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць у Львівській області у рамках «Програми розвитку земельних відносин у Львівській області на 2011–2015 роки» [128] потрібно 6,23 млн грн, з яких виділено 2,93 млн грн у 176 населених пунктах.

Позитивні тенденції спостерігають у зміні структури сільськогосподарських угідь, триває процес виведення з обробітку малопродуктивної, деградованої ріллі шляхом її залуження. За 2010–2015 роки

площа ріллі зменшилась на 2227 га (0,28 %), водночас площа багаторічних насаджень зросла на 233 га (1,01 %), а сіножатей і пасовищ зменшилася на 1950 га (0,76 %). За 2015 р. найбільше зросла площа забудованих земель – на 3881 га (3,47 %). Загальна площа земель в Україні у 2015 р. – 60354900 га. Площа сільськогосподарських земель в Україні порівняно з 2010 р. зменшилася на 65400 га (0,15 %). Питома вага площі сільськогосподарських угідь змінилася на 68100 га (0,16 %) і становить 68,77 % від загальної площі України. Найбільше скорочення площ відбулося за такими категоріями, як багаторічні насадження (на 4100 га, до 892400 га), пасовища (на 47800 га, до 5434100 га) та сіножаті (на 4500 га, до 2406400 га). Ліси та інші лісовкриті площі у динаміці продовжують зростати на 32000 га, до 10633100 га. На них припадає 17,62 % загальної площі країни. Площа забудованих земель збільшилася на 40400 га, до 2552900 га, площа територій, вкритих поверхневими водами, становить 2426400 га, або зросла на 0,12 % (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

**Тенденції розподілу земельного фонду Львівської області  
порівняно з Україною\***

Земельний фонд за видами угідь, га	Рік				Зміни за період з 2010 р. до 2015 р., ±			
	2010		2015		Львівська обл.		Україна	
	Львівська обл.	Україна	Львівська обл.	Україна	га	%	га	%
Сільськогосподарські землі	1294141	42791800	1290197	42726400	3944	0,30	65400	0,15
у т.ч. сільськогосподарські угіддя	1265490	41576000	1261546	41507900	3944	0,31	68100	0,16
з них рілля	796348	32476500	794121	32541300	2227	0,28	-64800	-0,20
багаторічні насадження	23 009	896500	23242	892400	-233	-1,01	4100	0,46
сіножаті	187703	2410900	187640	2406400	63	0,03	4500	0,19
пасовища	257715	5481900	255828	5434100	1887	0,73	47800	0,87
Ліси та інші лісовкриті площі	694452	10601100	694714	10633100	-262	-0,04	-32000	-0,30
Забудовані землі	111729	2512500	115610	2552900	-3881	-3,47	-40400	-1,61
Відкриті заболочені землі	9452	979900	9429	982300	23	0,24	-2400	-0,24
Сухі відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	30628	17700	30466	13200	162	0,53	4500	25,4
Води	42795	2423500	42782	2426400	13	0,03	-2900	-0,12
Всього земель	2183197	60354800	2183197	60354900	0	0,00	-100	0,00

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Землі, які перебувають у державній власності, займають 1368940,97 га (62,71 %), з них рілля – 177542,30 га (8,13 %). У приватній власності перебуває 37,22 % земель області, комунальній – 0,08 % (табл. 2.4). У власності громадян перебуває 807056,89 га (40,58 %), у тому числі 781799,29 га сільськогосподарських угідь, з них 525786,58 га ріллі, площа ріллі, яку передано у користування, становить 241840,50 га.

Таблиця 2.4

**Інформація про землі, які перебувають у власності й користуванні, 2016 р.\***

Власники землі та землекористувачі	Загальна площа земель, га	Землі, які перебувають у власності						з яких	
		державній		приватній		комунальній		передано у користування, га	перебуває у користуванні, га
		га	%	га	%	га	%		
С.-г. підприємства	238368,27	28113,11	1,29	308,70	0,01	25,84	0,0012	44,55	209965,2
Громадяни, яким надано землі у власність і користування	807056,89	75919,67	3,48	810047,6	37,1	-	-	241840,5	162930,2
Заклади, установи, організації	19239,31	21276,33	0,97	1154,37	0,05	1589,7	0,0728	6684,68	1903,55
Промислові та інші підприємства	21676,50	15196,87	0,70	796,89	0,04	22,16	0,0010	47,99	5708,58
Підпр. та орган. транспорту, зв'язку	27789,60	27274,67	1,25	75,01	-	3,60	0,0002	4,79	441,10
Частини, підпр., орган., установи, навч. заклади оборони	61526,25	61521,56	2,82	-	-	0,22	-	-	4,47
Орган., підпр. і установи природоох., оздор., рекреац. та історико-культ. признач.	31252,22	30799,75	1,41	121,53	0,01	28,79	0,0013	3,42	305,58
Лісогосп. підпр.	605779,41	605757,7	27,75	-	-	-	-	6,41	28,11
Водогосп. підпр.	8186,72	8250,88	0,38	-	-	1,99	0,0001	72,60	6,45
Спільні підпр., міжнародні об'єднання і орган. з участю укр., іноз. юрид. та фіз. осіб	5215,14	61,01	-	24,40	-	-	-	-	5129,73
Підпр., що повністю належать іноз. інвесторам	28,26	-	-	15,39	-	-	-	0,10	12,97
Землі запасу	357078,79	494809,6	22,66	-	-	-	-	137730,8	-
<b>Всього земель</b>	<b>2183197,4</b>	<b>1368981,2</b>	<b>62,71</b>	<b>812543,9</b>	<b>37,22</b>	<b>1672,3</b>	<b>0,0766</b>	<b>386435,9</b>	<b>386435,9</b>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Як видно з табл. 2.5, частка державної форми власності у Львівській області є у 1,5 раза більшою порівняно із загальною площею земельного фонду приватної власності. Проте така структура є різною за станом у районах області. Так, у Самбірському та Стрийському районах питома вага земель у приватній власності є відповідно на 23,9 % та 39,38 % більшою, ніж у державній власності. На практиці одержані результати від приватизації земель не дозволяють займатися крупним сільськогосподарським виробництвом без кооперації чи орендування земель та не забезпечують ефективності їх використання в умовах індивідуального селянського господарства.

Таблиця 2.5

**Інформація про наявність і розподіл земель за формами власності у  
Львівській області на 01.01.2016 р.\***

Адміністративно-територіальна одиниця	Всього земель, га	Державна власність		Приватна власність		Комунальна власність	
		га	%	га	%	га	%
Бродівський	116205	72430,78	62,33	43773,94	37,67	0,2807	0,0002
Буський	85006,1	48280,80	56,80	36716,33	43,19	8,9715	0,0106
Городоцький	72555	35718,48	49,23	36836,40	50,77	0,121	0,0002
Дрогобицький	120598	81892,64	67,91	38683,30	32,08	22,0673	0,0183
Жидачівський	99595	53853,46	54,07	45737,75	45,92	3,79	0,0038
Золочівський	109700	59422,93	54,17	50273,83	45,83	3,2387	0,0030
Кам'янка-Бузький	86758	42097,68	48,52	44658,84	51,48	1,4715	0,0017
Мостиський	84534	44593,12	52,75	39929,51	47,23	11,369	0,0135
Жовківський	129423	74437,83	57,52	54983,84	42,48	1,3327	0,0010
Миколаївський	67469,5	42165,47	62,50	25272,14	37,46	31,8915	0,0473
Перемишлянський	91794	57616,36	62,77	34176,77	37,23	0,8635	0,0009
Пустомитівський	94607	48608,84	51,38	45989,40	48,61	8,7635	0,0093
Радехівський	114384	66514,93	58,15	47863,86	41,84	5,2115	0,0046
Самбірський	93374	36922,18	39,54	56434,96	60,44	16,8619	0,0181
Сколівський	147091,1	134434,73	91,40	12654,34	8,60	2,033	0,0014
Сокальський	157011	82308,69	52,42	74694,30	47,57	8,0059	0,0051
Старосамбірський	124517	83066,51	66,71	41445,28	33,28	5,2149	0,0042
Стрийський	80771	105252,41	30,31	56285,67	69,69	3,9146	0,0048
Турківський	119340	107881,03	90,40	11456,93	9,60	2,0433	0,0017
Яворівський	154403,16	119396,99	77,33	34989,13	22,66	17,0333	0,0110
м. Львів	17101	15413,57	90,13	1580,72	9,24	106,7112	0,6240
м. Борислав	3763	3289,31	87,41	468,39	12,45	5,3083	0,1411
м. Дрогобич	4446	3471,089	78,07	945,90	21,28	29,0112	0,6525
м. Моршин	222	159,88	72,02	61,62	27,76	0,5032	0,2267
м. Новий Розділ	2366,5	2250,77	95,11	114,05	4,82	1,6809	0,0710
м. Самбір	1548	1141,66	73,75	401,61	25,94	4,7274	0,3054
м. Стрий	1698	1404,12	82,69	291,39	17,16	2,4883	0,1465
м. Трускавець	820	529,64	64,59	282,32	34,43	8,0391	0,9804
м. Червоноград	2097	1585,80	75,62	490,73	23,40	20,4687	0,9761
Львівська область	2183197,4	1426141,7	61,62	837493,25	38,36	333,4176	0,0153
Україна	60338439	28918475	47,89	31432066	52,09	13278,9	0,0220

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

У Львівській області складний ґрунтовий покрив, що представлений понад 200 видами ґрунтів, які є різко відмінними між собою за генетичною будовою, фізичними та хімічними властивостями, а також досить неоднорідними та складними за природними умовами.

Територія Львівської області характеризується наявністю різноманітних ґрунтоутворювальних і підстилаючих порід, які створюють велику строкатість ґрунтового покриву. У північній частині області (Мале Полісся) переважають дерново-підзолисті ґрунти, у північно-східній – чорноземи, у центральній – сірі лісові, опідзолені, у районах Карпат – буроземи, у долинах річок – лучні, лучно-болотні, дернові та болотні ґрунти (рис. 2.3). Близько 70 % території становлять ерозійно небезпечні ґрунти (на рівнинній частині – 60 %, у гірській незаселеній – 90 %). До найпоширеніших ґрунтоутворювальних порід на Львівщині належать лесоподібні суглинки, які вкривають підвищення рівнинної частини регіону [59, с. 176].

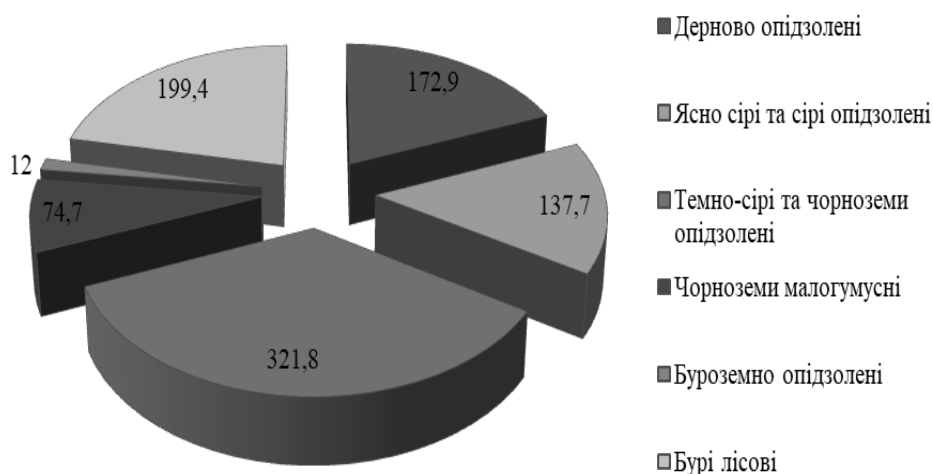


Рис. 2.3. Ґрунти Львівської області, тис. га.\*

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

За природно-сільськогосподарським районуванням Львівська область розташована в межах двох зон – Поліської, Лісостепової та Карпатської гірської області, які поділяють на округи та природно-сільськогосподарські райони.

Природно-сільськогосподарське районування земель здійснено з урахуванням природних умов, агробіологічних особливостей сільськогосподарських культур, напрямів розвитку господарської діяльності та вимог екологічної безпеки внаслідок обстеження стану земель і ґрунтів, збирання,



аналізу, систематизації та узагальнення даних, що характеризують стан та особливості охорони і використання земель за окремими регіонами (зонами, провінціями, округами) або адміністративно-територіальними одиницями [71, с. 31].

У Карпатській гірській провінції освоєно 37,6 % земельного фонду, Лісостеповій частині області – 67,5 %, з яких більше 60 % складає площа сільськогосподарських угідь (табл. 2.6). Питома вага ріллі у Західній провінції лісостепової зони – 46,2 %, Західному Поліссі – 41,6 %, Карпатській гірській провінції – до 19,7 %, що зумовлено природними умовами.

Таблиця 2.6

**Структура сільськогосподарських угідь та лісового фонду в межах природно-сільськогосподарських районів Львівської області\***

№ п/п	Природно-сільськогосподарський район	Загальна площа, тис. га	Всього с.-г. угідь		у тому числі						Ліси та ін. лісовкриті площі	
			площа, тис. га	%	рілля		багаторічні насадження		сіножаті і пасовища		площа, тис. га	%
					площа, тис. га	%	площа, тис. га	%	площа, тис. га	%		
	<i>Лісостеп Західний</i>	748,2	504,8	67,5	345,4	46,2	9,8	1,3	149,6	20,0	171,0	22,9
01	Сокальський	83,4	56,0	67,2	38,8	46,5	0,7	0,9	16,5	19,8	19,1	22,9
02	Городоцький	204,3	146,8	71,8	101,1	49,5	3,4	1,7	42,3	20,7	37,3	18,3
03	Борщівський	138,0	92,1	66,8	63,5	46,0	1,8	1,3	26,8	19,4	31,4	22,8
04	Перемишлянський	322,5	209,9	65,1	142,0	44,0	3,9	1,2	64,0	19,8	83,2	25,7
	<i>Полісся Західне</i>	685,7	419,6	61,2	285,4	41,6	6,2	0,9	128,0	18,7	185,1	27,0
05	Яворівський	199,0	101,1	50,8	66,9	33,6	2,1	1,1	32,1	16,1	60,5	30,4
06	Кам'янка-Бузький	261,9	173,4	66,2	120,2	45,8	2,6	1,0	50,6	19,4	64,0	24,4
07	Радехівський	123,7	79,4	64,2	54,7	44,2	0,5	0,4	24,2	19,6	33,5	27,1
08	Золочівський	101,1	65,7	65,0	43,6	43,1	1,0	1,0	21,1	20,9	27,1	26,8
	<i>Передкарпаття</i>	322,3	195,2	60,6	128,0	39,7	3,3	1,1	63,9	19,8	93,9	29,1
09	Дрогобицький	206,9	117,1	56,6	76,4	36,9	2,1	1,0	38,6	18,7	69,5	33,6
10	Самбірсько-Жидачівський	115,4	78,1	67,6	51,6	44,7	1,2	1,0	25,3	21,9	24,4	21,1
	<i>Карпати</i>	396,2	149,2	37,6	78,0	19,7	2,1	0,5	69,1	17,4	225,0	56,8
11	Турківський	396,2	149,2	37,6	78,0	19,7	2,1	0,5	69,1	17,4	225,0	56,8

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Однією з важливих складових охорони і раціонального використання земель є їх якісний облік. Ведення якісного обліку землі вимагає періодичного оновлення даних про природні властивості ґрунтів, агрохімічну характеристику, товщину гумусового горизонту, вміст гумусу і рухомих поживних речовин, засоленість, кислотність, перезволоженість, забруднення тощо. За результатами цих даних проводять розміщення сільськогосподарського виробництва, аналіз використання

землі, планування урожайності культур, дають оцінку господарській діяльності сільськогосподарських підприємств.

Ґрунтові обстеження надають інформацію про якісний стан земель, а також наявність земель, що зазнали впливу водної і вітрової ерозії, підтоплення, радіоактивного та хімічного забруднення, інших негативних явищ. Їхні результати, отримані в кінці 60-х – на початку 70-х рр. ХХ ст. не відповідають сучасному стану ґрунтового покриву.

Згідно з матеріалами наявних ґрунтових обстежень, на території Львівської області площа особливо цінних земель становить 121793 га, з них ріллі – 84679 га (69,5 %). Крім цього, на території області 9844 га – землі науково-дослідних установ та навчальних закладів, 29538 га – природно-заповідного фонду [128].

З метою наповнення інформаційної бази, що стане основою для функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, варто провести моніторинг земель. Крім того, його матеріали будуть використовувати для оперативного здійснення заходів державного, самоврядного та громадського контролю за станом та охороною земель, у тому числі правопорушень, що пов'язані з використанням земель не за цільовим призначенням, зняттям родючого шару ґрунту без спеціального дозволу, самовільним відхиленням від документації із землеустрою, незаконним будівництвом, видобутком корисних копалин, лісо- та водокористуванням тощо [72, с. 25]. За його результатами буде визначено нові показники бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, що дасть змогу максимально об'єктивно провести грошову оцінку земель та впровадити новітні технології аналізу геопросторових даних та моделювання змін у довкіллі зі застосуванням засобів супутникової та аерофотозйомки, оперативного картографування за допомогою безпілотних літальних апаратів, використовуючи передові технології щодо збирання, обробки та аналізу інформації про стан земельного фонду.

Про стан родючості ґрунтів можна робити висновки за наявністю в ньому органічної речовини – вмістом гумусу. За результатами еколого-агрохімічного моніторингу за 2015 р. у Львівській області виявлено 3,6 % ґрунтів з дуже низьким вмістом гумусу, 30,4 % – низьким, 31,5 % – середнім, 16,7 % – підвищеним, 7,4 %

– високим та 10,4 % – дуже високим (дод. А, табл. А.1). Ґрунтів з дуже низьким вмістом гумусу є вдвічі більше порівняно з ґрунтами, на яких зафіксовано високий вміст гумусу. Середньозважений показник вмісту гумусу в області – 2,78 %. Найбільшу площу ґрунтів із низьким вмістом гумусу спостерігаємо у Сокальському та Яворівському районах, що знаходяться на еродованих і ерозійно небезпечних землях крутістю схилу понад 5°. Підвищення гумусу в ґрунтах на значних площах виявлено у Городоцькому, Перемишлянському, Кам'янка-Бузькому, Миколаївському та Пустомитівському районах. Для запобігання подальшим втратам гумусу одним із основних заходів є зменшення площ земель для вирощування просапних культур, які щорічно мінералізують 1,5–2 т/га гумусу.

Родючість ґрунту залежить не тільки від вмісту гумусу, а й на 41 % від внесення мінеральних добрив. Планування внесення мінеральних добрив забезпечить потреби рослин у поживних речовинах, високу окупність їх використання, виробництво якісної продукції рослинництва, розширене відтворення родючості ґрунту та запобігатиме шкідливому впливу на навколишнє середовище.

Потреба сільськогосподарських культур в азоті порівняно з іншими елементами живлення є головним чинником розвитку ґрунтової родючості. Провівши аналіз вмісту легкогідролізованого азоту в ґрунтах області станом на 2015 р., бачимо, що з дуже низьким забезпеченням (< 100 мг/кг ґрунту) є 37,6 % ґрунтів, низьким (101,0–150,0 мг/кг ґрунту) – 45,9 %, середнім (151,0–200,0 мг/кг ґрунту) – 12,4 % та підвищеним (> 200 мг/кг ґрунту) – лише 4,1 %. Середньозважений показник в області – 118,2 мг/кг, що характеризує ґрунти з низькою забезпеченістю (див. дод. А, табл. А.2). Найвищий середньозважений показник спостерігаємо у Сколівському районі – 161,0 мг/кг, а найменший у Яворівському – 83,0 мг/кг. Найнижчі показники за вмістом азоту спричинені вимиванням нітратів, водною ерозією, процесами денітрифікації, незбалансованим внесенням мінеральних добрив.

Однією з найважливіших умов родючості ґрунту є вміст фосфору, що необхідний для росту й розвитку рослин, особливо їх генеративних органів. Органічні добрива є бідними на фосфор, тому в біологічному землеробстві

потрібно обов'язково застосовувати мінеральні форми фосфорних добрив. Як показують дані агрохімічної паспортизації, ґрунти області з дуже низьким забезпеченням фосфору ( $< 20$  мг/кг) становлять 6,5 %, низьким (21–50 мг/кг) – 12,0 %, середнім (51–100 мг/кг) – 25,4 %, підвищеним (101–150 мг/кг) – 21,0 %, високим (151–200 мг/кг) – 29,9 % та дуже високим ( $> 200$  мг/кг) – 5,1 % (див. дод. А, табл. А.3). Відчутно збільшилися площі зі середнім, підвищеним та високим забезпеченням рухомого фосфору у господарствах Мостиського, Радехівського та Самбірського районів. Тенденцію до зниження вмісту рухомого фосфору в ґрунтах області спостерігаємо у господарствах Дрогобицького, Старосамбірського та Стрийського районів. Втрати фосфору відбуваються внаслідок вимивання й ерозії ґрунтів, що найбільш відчутно на ґрунтах легкого гранулометричного складу, середньо- і сильнозмитих ґрунтах.

Калій входить до числа елементів живлення, які найбільше потрібні рослині для формування вегетативної маси та репродуктивних органів. Під впливом калію посилюється накопичення простих та високомолекулярних вуглеводів [6, с. 33]. Зведені результати суцільного агрохімічного обстеження показали, що ґрунти області мають середній середньозважений вміст обмінного калію – 67,6 мг/кг. Згідно з дослідженнями частка ґрунтів із дуже низьким вмістом гумусу ( $\leq 20$  мг/кг) становить 5,8 %, низьким (21–40 мг/кг) – 28,6 %, середнім (41–80 мг/кг) – 28,6 %, підвищеним (81–120 мг/кг) – 21,5 %, високим (121–180 мг/кг) – 13,9 % та дуже високим ( $> 180$  мг/кг) – 1,6 % (див. дод. А, табл. А.4). Значна перевага площ з високим та підвищеним вмістом калію в Жидачівському, Перемишлянському, Миколаївському, Старосамбірському та Стрийському районах. Зниження калію спостерігаємо в Бродівському, Кам'янка-Бузькому та Радехівському районах.

Під урожай 2016 р. сільськогосподарськими підприємствами внесено 53,6 тис. т мінеральних добрив у поживних речовинах, що на 12,9 % більше, ніж під урожай 2015 р., на площі 294,6 тис. га (89,7 % від загальної посівної площі). Органічні добрива внесено у кількості 146,2 тис. т на площі 8,1 тис. га, що становить 2,5 % від загальної площі посіву. Найбільше органічних добрив внесено під зернові і технічні культури (59,5 % і 32,2 %). З розрахунку на 1 га

посіву сільськогосподарських культур у 2016 р. внесено 0,4 т органічних добрив (у 2015 р. – 1,1 т) [12].

У структурі внесених мінеральних добрив азотні становлять 63,3 %, фосфорні – 16,5 %, калійні – 20,2 % (рис. 2.4). У середньому з розрахунку на 1 га у 2016 р. внесено 163 кг мінеральних добрив (у 2015 р. – 156 кг).

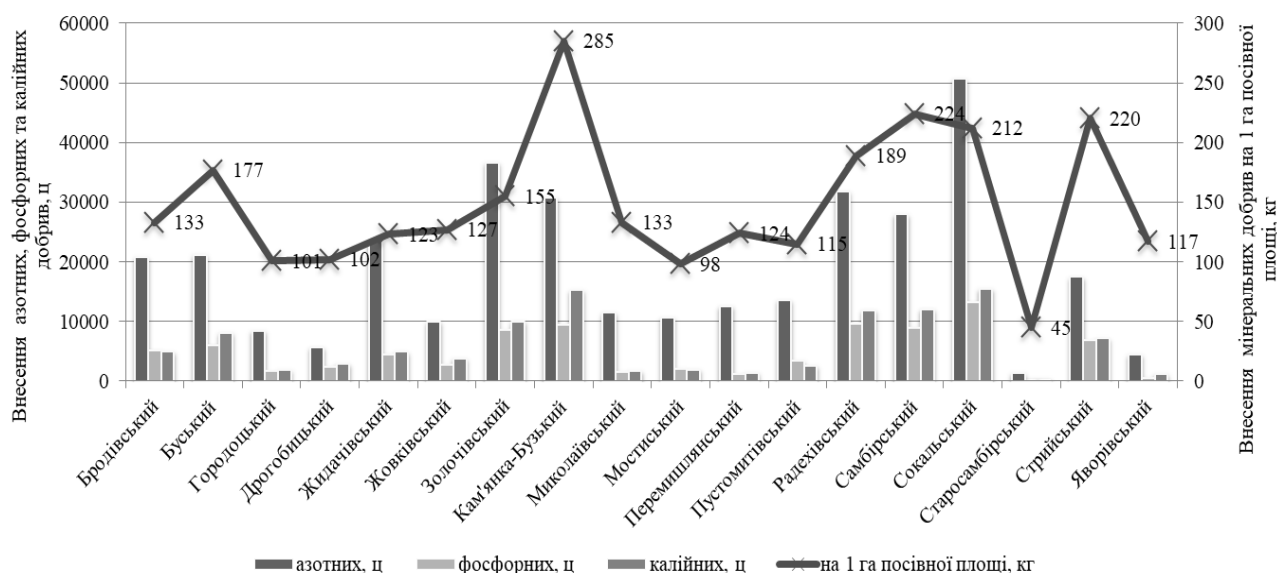


Рис. 2.4. Внесення мінеральних добрив під урожай сільськогосподарських культур 2016 р. за районами Львівської області\*

\* Складено автором за даними [12].

За допомогою агротехнічних заходів не завжди можна забезпечити захист ґрунтів від антропогенного впливу. Потрібні нові принципові підходи до організації сучасного землекористування, які забезпечують екологічнобезпечний шлях розвитку завдяки впровадженню економічних, землевпорядних, гідротехнічних, лісомеліоративних заходів [154]. Одним із них є консервація земель – тимчасове виведення деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених орних земель із сільськогосподарського використання і проведення на них комплексних робіт щодо відновлення їхньої родючості за рахунок залуження або заліснення [38].

Проблеми здійснення консервації земель зумовлені незацікавленістю та неспроможністю власників землі та землекористувачів проводити землеохоронні заходи. Це пов'язано зі складними соціально-економічними проблемами розвитку держави – низьким рівнем доходів та якості життя

населення, споживацьким підходом до використання земельних ресурсів, відсутністю ефективної інституційної підтримки. Незацікавленість у питаннях збереження й охорони земель зумовлена низькою екологічною культурою і низьким рівнем екологічної свідомості землевласників та землекористувачів, а також байдужістю до актуальних екологічних проблем держави в цілому [154, с. 87]. Крім того, невирішеними є питання оцінки стану родючості деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель та відсутності фінансування робіт з їх консервації.

У Львівській області 261,192 га земель законсервовано, 3260,220 га земель перебувають у стадії консервації. Усього передбачено здійснити консервацію сільськогосподарських угідь на площі 4310,679 га залісненням 1422,199 га деградованих земель, 736,500 га техногенно забруднених земель та залуженням 2151,980 га малопродуктивних земель (табл. 2.7).

Таблиця 2.7

**Проведення робіт із консервації земель у  
Львівській області на 15.01.2016 р.\***

Адміністративний район	Здійснено консервацію земель, га	Землі, що перебувають у стадії консервації, га	Землі, що потребують консервації, га	у тому числі		
				деградовані, га	малопродуктивні, га	техногенно забруднені, га
Бродівський	211,092		599,099	599,099		
Буський			32,200	6,500	25,700	
Жидачівський		1403,000	7,500		7,500	
Жовківський			344,700		344,700	
Золочівський			130,200		130,200	
Кам'янка-Бузький			383,500		383,500	
Миколаївський		1689,320	397,880		397,880	
Мостиський			367,900		367,900	
Перемишлянський		142,600				
Радохівський	50,100	25,300	450,500		450,500	
Сокальський			1597,200	816,600	44,100	736,500
<i>Всього</i>	<i>261,192</i>	<i>3260,220</i>	<i>4310,679</i>	<i>1422,199</i>	<i>2151,980</i>	<i>736,500</i>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Для вирішення проблем із консервації земель необхідно створити умови щодо мобілізації фінансових ресурсів на природоохоронні заходи, стимулювання власників землі та землекористувачів, що проводять консервацію, через удосконалення системи оподаткування, компенсаційних виплат та запровадження кредитної підтримки.

Розвиток господарських комплексів, нарощення потужності агропромислового виробництва, прискорення урбанізаційних процесів у регіоні потребують відновлення 12040,61 га порушених та 8744,60 га відпрацьованих земель, з яких лише 209,90 га (0,99 %) перебувають у стадії рекультивації (табл. 2.8). Як наслідок, ми втрачаємо родючий шар ґрунту, а землі назавжди виводять із господарського обігу.

Таблиця 2.8

**Інформація щодо порушення і рекультивації земель у  
Львівській області на 15.01.2016 р.\***

Адміністративно-територіальна одиниця	Всього порушених земель, га	Всього відпрацьованих земель, га	Землі, що перебувають у стадії рекультивації, га
Бродівський	711,6226	705,2000	
Буський	178,6000	178,6000	
Городоцький	131,6046	1,0000	
Дрогобицький	784,4000	746,3000	
Жидачівський	1466,9000	1423,3000	
Жовківський	360,4000	224,2700	
Золочівський	19,9093	7,3000	
Кам'янка-Бузький	182,7000		
Миколаївський	1164,9000	654,6000	6,0000
Мостиський	120,9627	105,7455	15,0000
Перемишлянський	95,0333	23,5000	59,2296
Пустомитівський	417,4647	129,0776	
Радехівський	1910,0840	765,5560	
Самбірський	411,2340	397,6000	14,2680
Сколівський	83,1800	18,0000	
Сокальський	669,1000	300,0000	
Старосамбірський	5,4000		
Стрийський	64,8551	4,1000	
Турківський	32,0000	26,0000	
Яворівський	3154,4757	3008,9675	115,4000
<i>У районах</i>	<i>11964,8260</i>	<i>8719,1166</i>	<i>209,8976</i>
м. Борислав	1,0000	0,5000	
м. Дрогобич	42,6319	19,8205	
м. Львів	5,1649	5,1649	
м. Червоноград	26,9877		
<i>У містах</i>	<i>75,7845</i>	<i>25,4854</i>	
<i>Всього</i>	<i>12040,6105</i>	<i>8744,6020</i>	<i>209,8976</i>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Рекультивація порушених земель – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель [38].

Розрізняють такі основні види рекультивациі порушених земель, як сільськогосподарська, водогосподарська, лісгосподарська, рекреаційно-господарська, будівельно-господарська, санітарно-гігієнічна та комбінована [170, с. 205]. Для того щоб обґрунтувати вид рекультивациі, варто врахувати показники оцінки земель, її функціональне використання та місце розташування, результати ґрунтових обстежень, соціально-економічні чинники тощо.

До малопродуктивних земель належать сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним [38]. Так, у Львівській області 6060,54 га малопродуктивних угідь потребують поліпшення з метою забезпечення розвитку агропромислового виробництва за рахунок збереження та відновлення родючості ґрунтів. Загалом з початку 2016 р. на території Львівщини поліпшено лише 1545,17 га малопродуктивних угідь (3,92 %), проте в області налічується 227,95 га земель у Стрийському районі, що перебувають у стадії поліпшення (табл. 2.9).

Таблиця 2.9

**Інформація щодо поліпшення малопродуктивних угідь у  
Львівській області на 15.01.2016 р.\***

Адміністративний район	Поліпшено малопродуктивних угідь, га		Землі, що перебувають у стадії поліпшення, га	Землі, що потребують поліпшення, га		
	всього	ріллі		всього	державної власності	приватної власності
Буський	10,150			2323,100	549,600	1773,500
Жидачівський	192,000			1713,200	1713,200	
Жовківський	23,120					
Миколаївський	784,700			389,800	389,800	
Мостиський				367,900		367,900
Перемишлянський	28,400					
Радехівський				450,500	450,500	
Самбірський				64,845	64,845	
Стрийський	506,800	80,800	227,950	435,200	435,200	
Яворівський				316,000	316,000	
<b>Всього</b>	<b>1545,170</b>	<b>80,800</b>	<b>227,950</b>	<b>6060,545</b>	<b>3919,145</b>	<b>2141,400</b>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.



Інтенсифікація землеробства, збільшення техногенного навантаження на сільськогосподарські угіддя призводять до погіршення якості ґрунтів, зниження їх родючості, розвитку ерозійних процесів. В умовах, коли земельні ресурси обмежені, проблема підвищення ефективності їх використання набуває першочергового значення. Для її вирішення необхідно розробити теоретико-методичні положення та науково обґрунтовані рекомендації щодо використання земель відповідно до територіальної організації агроландшафтів. Тому особливої уваги потребує дослідження оптимізації структури ріллі на регіональному рівні.

Оцінка ґрунтів ерозійно небезпечних ділянок є необхідною умовою для ефективного й екологічно безпечного використання сільськогосподарських угідь. Визначення площ еродованих ґрунтів у межах Львівської області дасть змогу об'єктивно оцінити агроекологічний стан ґрунтів і визначити втрати врожаю за вирощування зернових культур (табл. 2.10). Площа сільськогосподарських угідь, які зазнають згубного впливу водної та вітрової ерозії, становить 240,9 тис. га (18,61 % від площі угідь області), у тому числі орні землі – 193,3 тис. га (14,94 %), пасовища – 37,6 тис. га (2,9 %), сіножаті – 8,0 тис. га (0,62 %), багаторічні насадження – 1,9 тис. га (0,18 %). Сильна ерозійна деградація ріллі значно поширена у Львівській області і найбільше прогресує у Турківському (70,9 %), Сколівському (52,7 %), Перемишлянському (33,6 %), Старосамбірському (30,4 %) та Мостиському (28,4 %) районах [133].

*Таблиця 2.10*

### **Характеристика сільськогосподарських угідь за еродованістю у Львівській області, 2016 р.\***

Сільськогосподарські угіддя, га	Всього еродованих земель		у т. ч. за ступенем еродованості					
	га	%	слабоеродовані		сереньоеродовані		сильноеродовані	
			га	%	га	%	га	%
Рілля	193334	14,94	108044	8,35	67080	5,18	45074	3,49
Пасовища	37580	2,90	19280	1,49	12645	0,98	7689	0,60
Сіножаті	8017	0,62	5428	0,42	2123	0,16	904	0,07
Багаторічні насадження	1929	0,15	1016	0,08	637	0,05	287	0,02
<i>Всього</i>	<i>240860</i>	<i>18,61</i>	<i>133768</i>	<i>10,34</i>	<i>82485</i>	<i>6,37</i>	<i>53954</i>	<i>4,17</i>

\* Розраховано автором за даними Львівського обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції.

Характеристику ріллі за гранулометричним складом ґрунтів, кислотністю, перезволоженістю, дефляцією, ерозією та крутістю схилу, що впливає на їх родючість, наведено у дод. Б.

Інтенсивність прояву ерозійних процесів, особливо у Карпатах, пояснюють відносними висотами поверхні, її розчленуванням, наявністю схилів, які найбільше піддаються процесам площинного змиву, а також складом ґрунтоутворних порід, фізичними властивостями і гранулометричним складом ґрунтів тощо.

Одним з основних і найбільш характерних показників ефективності використання земельних ресурсів є урожайність культур. Продуктивність земель, тобто їх урожайність, є показником якості земель і ступеня використання. Нераціональне розміщення посівів культур на еродованих схилах призводить до значних втрат родючого ґрунту та недобору врожаю.

Для визначення недобору врожаю попередньо проводять розподіл площі за ґрунтами різного ступеня еродованості (табл. 2.11).

Потім визначають урожайність зернових культур на умовно нееродованих ґрунтах:

$$U_H = \frac{U_f}{k_{сл} \times d_{сл} + k_{ср} \times d_{ср} + k_{си} \times d_{си} + d_H}, \quad (2.1)$$

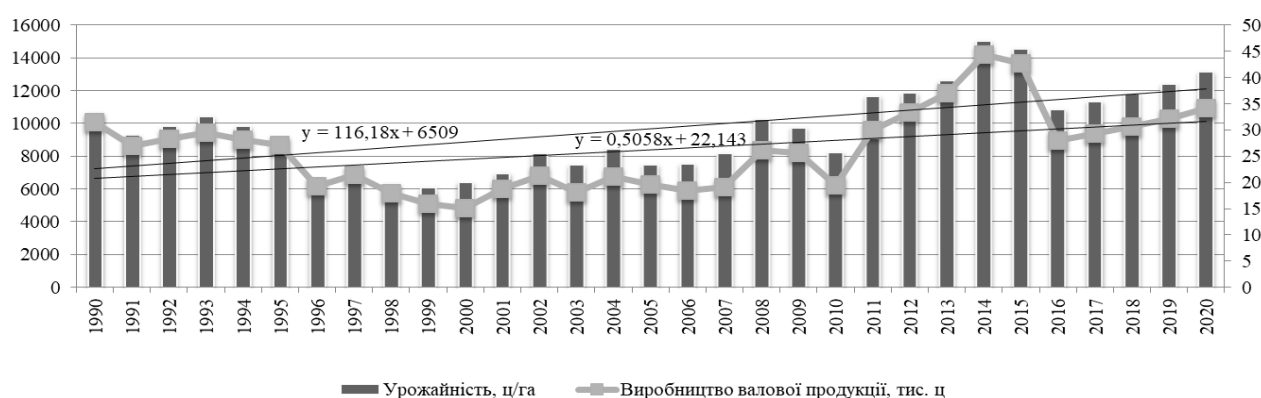
де  $U_H$  – урожайність зернових культур на умовно нееродованих ґрунтах, ц/га;  
 $U_f$  – середня урожайність зернових культур в адміністративному районі, ц/га;  
 $k_{сл}$ ,  $k_{ср}$ ,  $k_{си}$  – коефіцієнти перерахунку урожайності на еродованість ґрунтів;  
 $d_{сл}$ ,  $d_{ср}$ ,  $d_{си}$ ,  $d_H$  – відповідна питома вага слабо-, середньо-, сильно- і нееродованих ґрунтів [62].

Коефіцієнти перерахунку врожайності зернових на слабо-, середньо- і сильноеродованих ґрунтах відповідно до нееродованих у середньому становлять 0,90 (схили 1-3°), 0,74 (3-5°), 0,62 (>5°).

**Розрахунок середньої урожайності зернових культур на нееродованих землях та розподіл ріллі за ступенем еродованості між районами Львівської області, 2016 р.\***

Адміністративний район	Середня урожайність зернових культур Уф, ц/га	Урожайність зернових культур на нееродованих землях Ун, ц/га	Частка ріллі за еродованістю			
			не-еродовані <math>< 1^\circ</math>	слабо-еродовані 1 <sup>о</sup> -3 <sup>о</sup>	середньо-еродовані 3 <sup>о</sup> -5 <sup>о</sup>	сильно-еродовані >5 <sup>о</sup>
Бродівський	51,7	59,5	0,553	0,249	0,105	0,094
Буський	45,4	48,8	0,692	0,253	0,037	0,017
Городоцький	36,0	43,2	0,384	0,403	0,112	0,101
Дрогобицький	45,7	58,6	0,197	0,528	0,153	0,115
Жидачівський	42,0	51,1	0,420	0,293	0,132	0,160
Жовківський	37,5	41,3	0,663	0,216	0,060	0,060
Золочівський	52,3	63,8	0,337	0,456	0,077	0,130
Кам'янка-Бузький	54,2	59,1	0,681	0,204	0,092	0,023
Миколаївський	41,4	51,8	0,225	0,560	0,099	0,116
Мостиський	40,9	55,9	0,220	0,316	0,180	0,284
Перемишлянський	46,7	69,2	0,099	0,271	0,294	0,336
Пустомитівський	47,8	56,2	0,456	0,342	0,119	0,083
Радехівський	49,4	54,6	0,536	0,426	0,030	0,009
Самбірський	47,0	53,9	0,511	0,327	0,109	0,053
Сколівський	28,4	45,0	0,152	0,132	0,177	0,527
Сокальський	46,4	53,1	0,545	0,279	0,098	0,079
Старосамбірський	34,2	46,5	0,256	0,279	0,162	0,304
Стрийський	46,3	49,8	0,678	0,281	0,026	0,014
Турківський	35,2	63,3	0,019	0,081	0,192	0,709
Яворівський	34,8	43,9	0,175	0,593	0,146	0,087
по області	43,2	53,4				

\* Розраховано автором за даними Головного управління статистики у Львівській області та Львівського обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції.



**Рис. 2.5. Прогноз урожайності та виробництва валової продукції зернових культур у Львівській області\***

\* Складено автором за даними Головного управління статистики у Львівській області.

Максимально можливе залучення до ріллі нееродованих та слабоеродованих земель зменшить загальний ризик ерозійних процесів та дозволить раціонально використовувати природну родючість ґрунту в сільському господарстві [62, с. 103]. Тому важливо не лише визначити оптимальне співвідношення угідь, а й мінімально необхідну площу нееродованих земель, адже це допоможе отримати більший економічний ефект від вирощування зернових культур навіть за умови використання меншої площі ріллі (табл. 2.12). За нашими розрахунками, для збереження родючості ґрунту без додаткових затрат на підвищення його природних властивостей фактичну площу ріллі варто зменшити на 135821,9 га середньо- та сильноеродованих земель (17,17 %).

Таблиця 2.12

**Результат оптимального розподілу площі ріллі Львівської області  
між районами, 2016 р.\***

Адміністративний район	Площа ріллі фактична $X_i$ , га	Площа ріллі оптимізована $X_o$ , га	$X_i - X_o$ , га	$X_i - X_o$ , %
Бродівський	42339,9	36797,8	5542,1	0,70
Буський	36005,5	33487,1	2518,4	0,32
Городоцький	36855,8	30698,7	6157,1	0,78
Дрогобицький	37188,9	29023,7	8165,2	1,03
Жидачівський	44196,6	36325,7	7870,9	0,99
Жовківський	56471,6	51224,0	5247,6	0,66
Золочівський	46150,8	37842,1	8308,6	1,05
Кам'янка-Бузький	40135,8	36815,6	3320,2	0,42
Миколаївський	22509,7	18003,1	4506,6	0,57
Мостиський	45005,0	32923,1	12081,9	1,53
Перемишлянський	37854,3	25538,5	12315,8	1,56
Пустомитівський	47660,8	40562,1	7098,7	0,90
Радехівський	49792,0	45025,3	4766,7	0,60
Самбірський	44715,4	39019,8	5695,6	0,72
Сколівський	12903,4	8148,9	4754,4	0,60
Сокальський	63668,7	55645,0	8023,7	1,01
Старосамбірський	38330,9	28195,6	10135,3	1,28
Стрийський	31742,2	29526,3	2215,9	0,28
Турківський	21768,3	12104,4	9663,8	1,22
Яворівський	35769,4	28336,2	7433,2	0,94
Львівська область	791064,9	655243,1	135821,9	17,17

\* Розраховано автором за даними Держгеокадастру у Львівській області.

Одержані результати оптимального розподілу площі ріллі доцільно враховувати під час розроблення загальнодержавної та регіональних програм використання та охорони земель, документації із землеустрою; проведення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель.

Необхідність і перспективність вказаного підходу очевидна, оскільки з його допомогою, без залучення додаткових капітальних вкладень, досягається забезпечення стабільних обсягів конкурентоспроможної продукції за одночасного дотримання інтересів екологічної безпеки, а саме – запобігання втратам родючості ґрунту [54, с. 104].

Поняття ефективного використання землі пов'язане з отриманням певного передбаченого ефекту від діяльності на ній. У сільському господарстві ефективність використання землі визначається урожайністю сільськогосподарських культур. Зниження родючості земель, величезні масштаби й інтенсивність деградації ґрунтів зумовлюють недобір сільськогосподарської продукції. Головними напрямками підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь є збільшення врожайності сільськогосподарських культур за рахунок удосконалення структури посівних площ. Так, у районах області, де ми спостерігаємо низьку продуктивність зернових культур, доцільно скоротити посівну площу за рахунок консервації деградованих земель, а саме переведення середньо- та сильноеродованої ріллі в сіножаті та пасовища.

У результаті можна зробити висновок, що стан використання та охорони земельних ресурсів у Львівській області є незадовільним і має тенденцію до погіршення зі значними диспропорціями, зокрема [66]:

- надзвичайно високим економічно та екологічно не обґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння територій;
- значною землемісткістю основних галузей економіки;
- нерівномірним сільськогосподарським освоєнням територій, унаслідок чого розораність земель в окремих районах досягла надмірних розмірів;

- інтенсивним розвитком деградаційних процесів та наявністю значних площ деградованих земель;
- стихійним формуванням нових типів землекористувань у ринкових умовах через оренду земельних часток (паїв), які характеризуються нестабільністю, дрібноконтурністю, черезсмужжям;
- наявністю територій, що зазнають постійного впливу небезпечних стихійних явищ;
- недостатністю земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення;
- високим рівнем техногенного забруднення навколишнього середовища, недостатнім розвитком екологічної інфраструктури;
- відсутністю програм комплексного вирішення питань щодо використання та охорони земель;
- незадовільним нормативно-правовим та нормативно-технічним забезпеченням, що регулює використання та охорону земель.

## **2.2 Особливості формування землеволодінь та землекористувань в умовах трансформації земельних відносин**

Реформування земельних відносин на Львівщині розпочалося 1991 року. У результаті демонополізації земель відбулася зміна форм власності на землю внаслідок забезпечення громадян земельними ділянками, введено плату за землекористування, створено передумови для формування ринку землі. За час проведення земельної реформи в цілому завершено первинну приватизацію сільськогосподарських угідь області. У власність товаровиробників та фізичних осіб передано 884 тис. га продуктивних земель, або 69,8 % загальної площі сільськогосподарських угідь.

Сьогодні результати земельної реформи оцінюють за кількісними характеристиками, а якісні зміни розглядають поверхово. У результаті реформування земельних відносин у власність товаровиробників та фізичних осіб передано у приватну власність 634,1 тис. га сільськогосподарських угідь,

або 50,1 % від їх загальної площі, з яких розпайовано 88,42 %. За даними Головного управління Держгеокадастру у Львівській області станом, на 25.03.2016 р. (табл. 2.13) у регіоні функціонує 1046 агроформувань ринкового типу, з яких 38,1 % становлять товариства з обмеженою відповідальністю, 11,6 % – приватно-орендні підприємства, 0,8 % – сільськогосподарські кооперативи, 36,5 % – фермерські господарства та 13,1 % – інші агроформування. У Львівській області середній розмір площі земель, які використовують для сільськогосподарського виробництва у сільськогосподарських товариствах, становить 357 га, приватно-орендних підприємствах – 400 га, сільськогосподарських кооперативах – 191 га, фермерських господарствах – 90 га, в інших агроформуваннях – 136 га [66].

Реформування земельних відносин вплинуло на розміри та сталість землекористувань сільськогосподарських підприємств, у результаті чого порушено і знищено сівозміни, що є причиною нераціонального та неефективного використання землі, а також її охорони. Недотримання заходів щодо охорони земель, збільшення негативного антропогенного впливу на сільськогосподарські землі, скорочення обсягів меліоративних та культуртехнічних робіт, порушення системи землеробства призвели до зниження родючості ґрунтів, їх виснаження, засолення, заболочення та розвитку ерозійних процесів [178].

Для врегулювання проблем у землекористуванні необхідно розробляти проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь із метою організації сільськогосподарського виробництва, впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів [111] для різного типу господарств відповідно до розмірів сільськогосподарських підприємств та природно-сільськогосподарського районування.

**Реорганізація та розподіл земель недержавних сільськогосподарських підприємств у Львівській області на 25.03.2016 р.\***

Адміністративний район	Решорформовано с.-г. підприємств		з них		Площа земель недерж. с.-г. підприємств до реформування, тис.га			у тому числі						землі, які не ввійшли до новостворених г-ств						
	Решорформовано с.-г. підприємств	з них	розпайовано	видано сертифікати	всього	с.-г. у т.ч. угідь	з них розпайовано	ТЗОВ		ПОП		СТК		ФГ		інші агроформування		к-сть	площа земель, тис. га	
								к-сть	площа земель, тис. га	к-сть	площа земель, тис. га	к-сть	площа земель, тис. га	к-сть	площа земель, тис. га	к-сть	площа земель, тис. га			
Бродівський	20	20	20	20	38,8	38,8	36,79	17	12,97	9	5,79	2	1,36	8	0,73	2	0,02	2116	2,87	15,06
Бузький	27	27	27	27	34,98	32,95	29,9	19	5,91	9	4,8	1	0,07	34	2,91	7	0,15	581	1,12	20,02
Городоцький	30	29	30	29	33,31	31,42	25,5	34	7,66	12	0,42	2	0,09	10	0,39	7	0,1	1620	2,33	22,32
Дрогобицький	35	33	33	33	31,25	28,59	27,23	19	5,68	2	0,46			3	0,16	1	0,08	712	1,01	23,86
Жидачівський	28	28	28	28	34,86	34,86	34,86	45	16,59	4	1,3			34	4,21	10	1,04	689	1,07	10,65
Жовківський	38	38	38	38	48,77	39,97	39,5	23	7,75					113	5,29	29	2,16	8422	11,52	22,05
Золочівський	41	41	41	41	43,7	42,87	40,97	15	17,31	6	7,05			11	1,33			655	1,27	16,74
Кам.-Бузький	21	21	21	21	39,27	39,27	36,65	35	10,29	2	0,08			8	1,39	9	0,51	1979	5,03	21,97
Миколаївський	23	23	23	23	23,56	20,6	20,6	20	5,97	15	2,36			15	1,41	7	0,07	1369	2,33	11,42
Мостиський	40	40	40	40	32,37	30,72	30,72	33	7,7	4	0,42			21	1,59			1037	1,79	20,87
Перемишлянський	42	42	42	42	26,9	26,9	26,9	27	2,72	13	2,55			15	1,36	23	0,75	1947	1,75	17,77
Пустомитівський	23	23	23	23	34,65	31,45	26,54	6	7,59	5	1			17	1,56	2	0,48	3050	5,89	18,13
Радехівський	34	34	34	34	41,86	41,86	40,56	27	6,51	14	5,98			11	1,25	25	4,28	4766	6,53	17,31
Самбірський	53	53	53	53	42,92	42,92	42,92	39	7,61	8	0,27			29	1,55	0	0	1013	1,4	32,09
Сколівський	12	12	12	12	4,07	4,04	4,04	12	0,03									1096	1,11	2,93
Сокальський	44	44	44	44	85,43	73,43	62,54	7	5,95	7	6,35			26	5,98	3	5,52	4465	9,85	51,78
Старосамбірський	40	36	36	36	26,31	26,31	26,31	7	2,77	4	0,47			13	0,57			10466	13,73	8,77
Стрийський	20	20	20	20	22,79	22,79	22,79	2	7,14					14	2,61	12	3,44	4945	8,25	1,35
Турківський	25	2	2	2	4,19	3,85	3,85	9	0,04			3	0,01					824	0,63	3,51
Яворівський	35	35	35	35	26,78	20,5	19,22	2	4,04	7	9,14							3213	3,85	9,75
Всього в області	631	602	601	601	676,77	634,1	598,39	398	142,23	121	48,44	8	1,53	382	34,29	137	18,6	54965	83,33	348,35

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.



Питання узаконення та передачі в оренду земельних часток (паїв), які не витребувані громадянами, на законодавчому рівні залишається достатньо неврегульованим, без практичної реалізації цієї проблеми. Встановлено, що значну частину земельних часток (паїв), площею 32233 га, становлять саме не успадковані 26040 особами земельні ділянки через тривалу та складну процедуру переоформлення успадкованого права (табл. 2.14).

Невитребувані земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передавати в оренду для використання за цільовим призначенням на термін до моменту отримання їх власниками свідоцтва на право власності на земельну ділянку, про що зазначають у договорі оренди земельної ділянки. Право оренди земельної ділянки виникає в орендаря після державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. При цьому реєструють право власності на цю земельну ділянку і похідне право на неї (право оренди). Однак, оскільки власника земельної ділянки немає, невитребуваний пай не може бути зареєстровано, а отже, не може бути зареєстровано й похідне право – право оренди. Тому в разі надання в оренду невитребуваних паїв договори оренди реєструють виконками рад.

Згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [116], державну реєстрацію права оренди на невитребувані земельні ділянки проводять без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав. У разі відсутності спадкоємців суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування після одного року з часу відкриття спадщини. Варто звернути увагу на те, що земельною ділянкою, яку отримала територіальна громада в комунальну власність за рішенням суду як відумерлу, можна надалі розпоряджатися на власний розсуд.

## Інформація щодо використання земельних часток (паїв) у Львівській області на 25.03.2016 р.\*

Адміністративний район	К-сть осіб, що набули право на частку (паїв), осіб	Заг. площа зем. ділянок (паїв), га	Виділено в натурі для товарного с.-г. виробництва		Передано власникам зем. ділянок (паїв) в оренду		Власники не визначились, як розпорядитись своїм правом на зем. частку (паїв)		У т. ч. власники прав померли, а спадкоємці відсутні (не визнано відумерлою спадщиною)		Невитребувані сертифікати та держакти		з них не використовуються		Нерозподілені землі (заг. корист., спільне використання, малопродуктивні тощо)
			осіб	площа, га	осіб	площа, га	осіб	площа, га	осіб	площа, га	осіб	площа, га	осіб	площа, га	
Бродівський	18097	36852	2116	2870	13657	20872	2159	3300	2136	3239	165	292	165	292	9518
Бузький	15427	29900	581	1120	10319	15291	4527	6708	2794	3225					6781
Городоцький	16176	25500	1613	2319	5770	8666	8551	12843	162	121	235	365	235	365	1296
Дрогобицький	15493	27230	711	1008	5488	6810	9293	11532	2662	2143					7878
Жидачівський	17303	34860	689	1070	16012	23150	602	870	602	870					9770
Жовківський	27031	39500	8422	11520	8996	16022	8555	15237	819	714	1058	1541	1058	1541	4820
Золочівський	18479	40970	655	1270	14565	24182	3259	5411	3259	5411					10107
Кам.-Бузький	15442	36650	1979	5030	9798	12280	3593	4503	3174	3753	72	145	72	145	14692
Миколаївський	10917	20602	1369	2330	6536	9810	2708	4064	1143	1715	304	550	304	550	3848
Мостиський	13015	30720	1037	1790	10342	13334	1636	2109	1636	2109					13487
Перемішлянський	20890	26900	1941	1740	7028	7408	11127	11729	1777	1418	788	1061	788	1061	4952
Пустомитівський	13689	26542	3050	5890	3821	6227	6433	10484	435	616	385	650	385	650	3291
Радеківський	19435	40560	4761	6511	14605	18023	0	0			64	80	450	814	15927
Самбірський	23143	42920	289	377	9235	11659	11984	15130	5146	6496	911	1479	911	1479	13252
Сколівський	3131	4040	1086	1100			2035								2930
Сокальський	27732	62540	4457	9835	18120	34700	5147	9857	178	204					8133
Старосамбірський	13650	26310	10397	13671	3184	3818	0	0							8762
Стрийський	12813	22790	4943	8249	7475	13204	393	694							642
Турківський	1521	3850	821	627			697								3220
Яворівський	18689	19220	3213	3850	2894	3317	12582	14421	117	199					2368
Всього в області	322073	598455	54130	82177	167845	248773	95281	128891	26040	32233	3982	6163	3982	6163	131299

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Лише 18,5 % власників земельних ділянок уклали 59586 нотаріально посвідчених договорів на перехід права на земельну частку (пай) у середньому за розміром 1,88 га, з яких 98,95 % успадковано, 0,25 % подаровано, 0,72 % обміняно та 0,08 % продано. Решта 29,39 % громадян працюють на власних земельних ділянках для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (табл. 2.15).

Таблиця 2.15

**Реалізація права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом у Львівській області на 25.03.2016 р.\***

Адміністративний район	К-сть громадян, які набули право на зем. частку (пай)	К-сть громадян, які отримали сертифікати на зем. частку (пай)	К-сть нотаріально посвідчених переходів права на зем. частку (пай) на підставі договору	у т. ч.				Зареєстровано переходів права на зем. частку (пай)
				успадковано	подаровано	обміняно	продано	
Бродівський	18097	17932	3337	3321	16			3337
Буський	15427	15427	3737	3736	1			3737
Городоцький	16176	15941	1290	1272	15		3	1290
Дрогобицький	15493	15493	2557	2537	12		8	2557
Жидачівський	17303	17303	4657	4648	9			4657
Жовківський	27031	25973	6977	6597	15	362	3	6977
Золочівський	18479	18479	2998	2982	14		2	2998
Кам.-Бузький	15442	15370	7481	7481				7481
Миколаївський	10917	10613	3706	3701	4		1	3706
Мостиський	13015	13015	2282	2209	1	71	1	2282
Перемишлянський	20890	20102	1003	997	6			1003
Пустомитівський	13689	13304	2335	2307	28			2335
Радехівський	19435	19371	2373	2359	14			2373
Самбірський	23143	22232	3777	3769	6		2	3777
Сколівський	3131	3131	22	22				22
Сокальський	27732	27732	2938	2938				2938
Старосамбірський	13650	13650	2218	2218				2218
Стрийський	12813	12813	2190	2181	5		4	2190
Турківський	1521	1521	68	68				68
Яворівський	18689	18689	3640	3620	6		14	3640
<i>Всього в області</i>	<i>322073</i>	<i>318091</i>	<i>59586</i>	<i>58963</i>	<i>152</i>	<i>433</i>	<i>38</i>	<i>59586</i>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

У зв'язку з відсутністю конкуренції серед сільськогосподарських інвесторів, 167845 власників земельних ділянок (паїв) надають в оренду 248773 га земель єдиному агроформуванню, яке діє в межах певної території, що в майбутньому призводить до заниження або невиконання орендної плати згідно з укладеними договорами оренди. При цьому 52,11 % власників

земельних ділянок (паїв) здають землі площею 248773 га в оренду, в основному на короткі строки: до 7 років – 29,37 %, на 7 років – 16,30 %, на 8–10 років – 35,73 % та більше ніж 10 років – 18,60 %. На використання цих земель власник не має будь-якого впливу, що негативно впливає на збереження їх родючості.

У результаті роздержавлення та приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств на Львівщині:

✓ 322073 громадяни набули право на земельну частку (пай), площею 598455 га, що становить 46,39 % від площі сільськогосподарських земель області; з них 318091 (98,76 %) отримав відповідні сертифікати;

✓ 631 колективне підприємство реформовано в 398 сільськогосподарських товариств (142,33 тис. га), 121 приватно-орендне підприємство (48,44 тис. га), 8 сільськогосподарських кооперативів (1,53 тис. га), 382 фермерських господарства (34,29 тис. га) та 137 інших агроформувань (18,6 тис. га) на праві приватної власності на землю;

✓ 593521 громадянин має право на безоплатну приватизацію земельної частки (паю), загальною площею 293,37 тис. га, з числа яких подано 605878 заяв на приватизацію 974240 земельних ділянок, площею 234805,51 га. Станом на 2016 р. 560706 громадян, або 93 %, уже скористались своїм правом і приватизували земельні ділянки відповідно до рішень місцевих рад у кількості 974240 земельних ділянок площею 220436,97 га (табл. 2.16). Громадянам передано безоплатно у власність для обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд 405254 земельні ділянки, площею 86601,75 га (39,29 %), для ведення особистого селянського господарства – 419076, площею 128607,94 га (58,34 %), ведення садівництва – 84886, площею 5100,29 га (2,31 %), індивідуального дачного будівництва – 915, площею 64,25 га (0,03 %) та для гаражного будівництва – 9220, площею 62,74 га (0,03%) [128].

Таблиця 2.16

## Інформація про приватизацію земельних ділянок громадянами у Львівській області на 25.03.2016 р.\*

Адміністративний район	К-сть громадян, що приватизували земельні ділянки за рішенням рад	Всього земельних ділянок, приватизованих згідно з прийнятими рішеннями		буд-ва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель		особистого ведення селянського господарства		садівництва		індивідуального дачного будівництва		гаражного будівництва			
		к-ть, шт.	площа, га	к-ть, шт.	площа, га	к-ть, шт.	площа, га	к-ть, шт.	площа, га	к-ть, шт.	площа, га	к-ть, шт.	площа, га	к-ть, шт.	площа, га
Бродівський	16049	37528	10665,67	15136	3687,00	21283	6904,00	586	64,00	2	0,18	521	10,49		
Бузький	17710	36815	7692,62	17557	2837,00	19190	4850,69	58	4,84			10	0,09		
Городоцький	35083	53572	10978,31	23087	4511,98	19352	5867,97	11092	598,14			41	0,22		
Дрогобицький	50556	63440	18517,64	29309	6836,93	26198	11217,84	7309	458,80			624	4,07		
Жидачівський	27312	56968	10398,71	25150	4427,10	30093	5904,82	1040	63,81			685	2,98		
Жовківський	41832	65293	23891,96	35437	14637,00	23533	8918,51	5847	333,38			476	3,07		
Золочівський	26786	43952	10210,24	22286	3807,52	19515	6319,77	1122	77,83			1029	5,12		
Кам'янка-Бузький	19830	20224	8251,21	8505	1740,67	10079	6400,31	1291	106,64			349	3,59		
Миколаївський	21584	27107	5159,01	16503	2429,58	8966	2657,32	1118	70,55			520	1,56		
Мостиський	23775	49147	10366,38	19991	3679,16	27412	6539,31	1627	147,45			117	0,46		
Перемишлянський	19225	40132	7797,83	17180	3532,51	21030	4152,08	1800	112,85			122	0,39		
Пустомитівський	72475	81595	15857,16	36411	7207,40	18020	7284,30	24005	1343,70			3159	21,76		
Радехівський	15160	28645	7141,96	15076	2992,79	13523	4145,74	44	3,42			2	0,01		
Самбірський	15136	15136	12883,47	11679	2853,58	1892	9888,12	1546	141,62	1	0,10	18	0,05		
Сколівський	16715	47590	4888,96	8427	1373,19	37733	3435,19	1173	69,19	157	10,58	100	0,81		
Сокальський	35960	70244	13184,22	24547	4596,00	34528	8040,00	10123	543,00			1046	5,22		
Старосамбірський	23491	58549	15822,28	23244	4487,20	35143	11333,44	2	0,12			160	1,52		
Стрийський	25712	25712	7430,18	14870	4646,89	7312	2539,12	3526	244,15			4	0,02		
Турківський	19184	50625	11294,17	16085	2073,25	33781	9169,41	8	0,81	700	50,39	51	0,31		
Яворівський	37131	47077	8005,00	24774	4245,00	10493	3040,00	11569	716,00	55	3,00	186	1,00		
Всього	560706	919351	220436,97	405254	86601,75	419076	128607,94	84886	5100,29	915	64,25	9220	62,74		

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

У рамках проекту «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні» [103] розроблено індекс стану земельних відносин для оцінки стану й динаміки їх реформування у районах і містах України. Він дає змогу оцінити ефективність управління земельними ресурсами, їх інвестиційну привабливість, а також визначає пріоритетні напрями їх удосконалення на центральному та місцевому рівнях.

Індекс та рейтинг стану земельних відносин розраховано за допомогою застосування методики Land Governance Assessment Framework (LGAF) [191], що характеризує ключові блоки земельних відносин (рис. 2.6), для 564 адміністративно-територіальних одиниць України на основі інформаційної бази моніторингу земельних відносин 2016 року [86].



Рис. 2.6. Ключові блоки земельних відносин, що враховані під час розрахунку індексу їх стану\*.

\* Складено автором за даними [87].

Аналіз інформації за показниками для проведення оцінки стану земельних відносин для міст та районів України на локальному рівні

дозволить органам місцевого самоврядування перейняти ефективну практику адміністративно-територіальних утворень з найвищими значеннями показників для розробки плану заходів зі захисту права власності на землю, залучення інвестицій у сільське господарство, що впливає на продуктивність використання земельних ресурсів та збільшення надходжень до бюджету від земельних трансакцій з метою зростання добробуту населення та розвитку сільських територій (рис. 2.7).

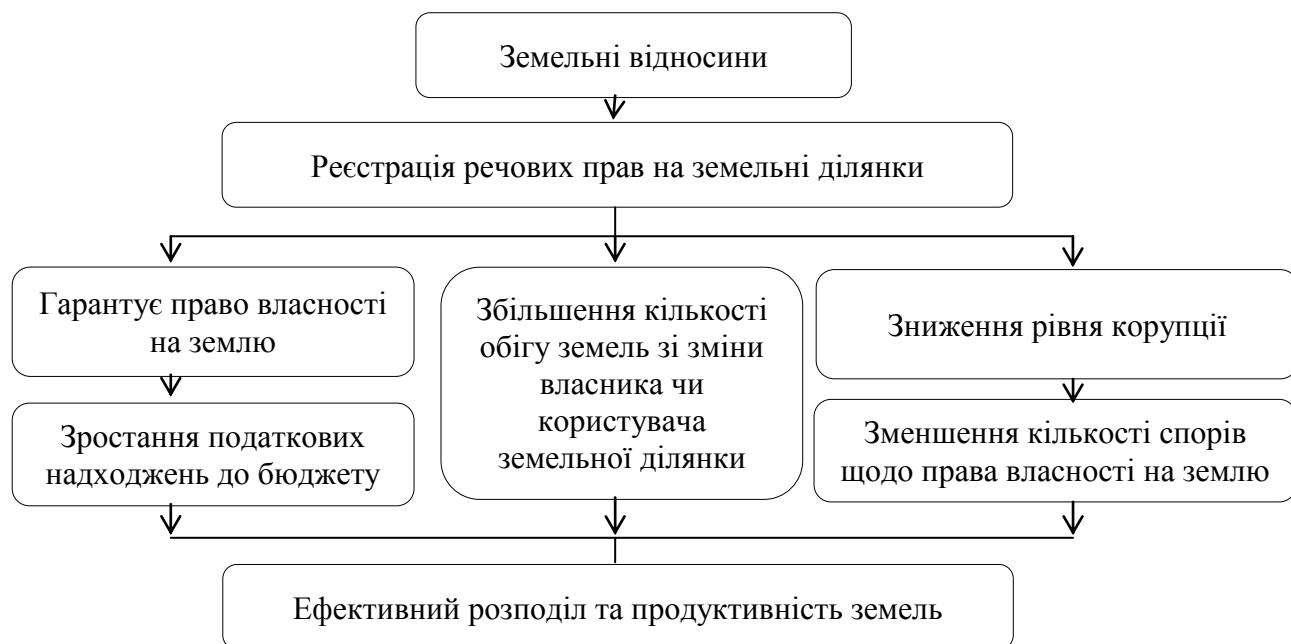


Рис. 2.7. Результати оцінки стану земельних відносин\*.

\* Розроблено автором.

Оцінку ефективності управління земельними ресурсами за кожним із показників стану земельних відносин у Львівській області подано в табл. 2.17.

Розгляд позиції адміністративно-територіальної одиниці за кожним із показників окремо не дозволяє порівняти загальний стан земельних відносин у регіоні. Для цього необхідно агрегувати значення показників в узагальнений – індекс земельних відносин.

## Показники оцінки стану земельних відносин для міст та районів Львівської області\*

Адміністративно-територіальна одиниця	Заресстровані землі держ. форми власності, %		Заресстровані землі прив. форми власності, %		К-сть трансакцій зі зміни користувача ділянки на 1000		К-сть трансакцій зі зміни власника ділянки на 1000		К-сть громадян, які сплачують податок за землю, на 1000		К-сть справ цивільного судочинства, на 10000 вл-ків		К-сть справ адмін. судочинства, на 10000 вл-ків			
	район	сер. знач. у сусідніх р-нах	район	сер. знач. у сусідніх р-нах	район	сер. знач. у сусідніх р-нах	район	сер. знач. у сусідніх р-нах	район	сер. знач. у сусідніх р-нах	район	сер. знач. у сусідніх р-нах	район	сер. знач. у сусідніх р-нах		
Бродівський	21,94	15,02	100,0	87,87	106,67	57,27	0,00	1,08	210,36	268,96	2,32	3,48	0,39	0,50		
Буський	17,27	25,12	100,0	98,76	72,25	65,72	0,00	0,01	192,54	300,87	3,72	3,37	0,53	1,05		
Городоцький	11,98	8,91	34,50	63,27	13,42	25,77	0,03	0,05	21,09	226,62	6,06	8,53	0,72	1,83		
Дрогобицький	14,10	6,92	66,26	68,27	32,46	14,41	0,00	0,27	308,20	367,09	7,83	7,40	2,74	2,44		
Жидачівський	5,58	20,43	50,22	37,19	37,20	27,19	0,00	0,14	0,68	316,88	1,80	4,39	0,00	0,45		
Золочівський	16,21	15,41	100,0	85,86	104,71	43,48	0,00	0,38	267,88	221,17	5,98	2,66	1,42	0,38		
Кам'янка-Бузький	18,72	14,56	100,0	76,06	58,71	51,87	0,04	0,01	529,73	206,94	2,71	2,62	1,89	0,86		
Мостиський	9,34	31,84	44,07	31,24	25,60	19,97	0,00	0,01	1,13	81,35	5,41	4,44	0,00	0,89		
Жовківський	9,61	10,77	42,14	75,97	30,11	37,95	0,04	0,06	336,04	228,28	1,98	8,33	1,86	1,94		
Миколаївський	5,45	8,16	71,57	47,28	49,35	20,58	0,09	0,01	528,61	185,24	6,52	4,69	2,26	0,94		
Перемишлянський	9,15	23,29	30,89	74,70	14,27	48,80	0,00	0,42	190,07	257,47	1,67	3,93	0,19	0,78		
Пустомитівський	26,98	14,91	93,81	68,98	21,09	39,36	0,03	0,05	209,56	273,14	3,87	6,91	0,68	1,74		
Радехівський	2,16	12,72	100,0	81,51	37,40	76,13	0,00	0,02	286,80	246,75	1,96	2,48	0,87	0,67		
Самбірський	13,19	7,47	25,49	42,40	40,47	17,28	0,00	0,01	146,51	126,80	2,57	4,49	0,37	0,97		
Сколівський	9,62	14,63	100,0	39,07	0,03	10,11	0,06	0,13	328,30	279,31	4,66	5,95	2,07	1,91		
Сокальський	14,57	10,87	44,33	69,32	98,52	40,66	0,00	0,58	9,76	428,30	1,57	1,69	0,36	1,29		
Старосамбірський	12,59	8,52	23,28	58,96	14,63	24,63	0,00	0,02	157,06	114,13	0,58	4,57	1,01	1,94		
Стрийський	10,61	8,12	27,87	61,96	25,60	17,30	0,04	0,12	38,49	251,62	5,09	5,25	0,00	1,04		
Турківський	24,23	30,90	100,0	41,52	0,00	9,57	0,06	0,04	0,68	311,06	2,47	5,40	4,63	1,79		
Яворівський	21,94	15,02	41,72	62,90	11,37	18,06	0,00	0,07	0,76	191,88	8,55	8,46	1,48	1,71		
м. Дрогобич	0,60	11,98	100,0	66,26	0,10	32,46	2,46	0,00	1134,83	308,20	13,22	7,83	5,31	2,74		
м. Моршин	1,69	9,37	100,0	83,13	0,00	16,46	0,00	0,00	308,20	657,68	7,83	16,40	2,74	4,02		
м. Новий Розділ	4,62	12,59	50,43	27,87	0,00	25,60	0,00	0,04	38,49	38,49	5,09	5,09	0,00	0,00		
м. Самбір	4,86	9,61	27,40	71,57	0,00	49,35	0,00	0,09	528,61	528,61	6,52	6,52	2,26	2,26		
м. Стрий	1,07	2,16	43,88	25,49	0,31	40,47	0,00	0,00	146,51	146,51	2,57	2,57	0,37	0,37		
м. Трускавець	5,85	12,59	71,92	27,87	0,00	25,60	0,54	0,04	38,49	38,49	5,09	5,09	0,00	0,00		
м. Червоноград	6,76	6,84	100,0	83,13	0,46	16,23	0,00	0,00	1007,17	308,20	24,96	7,83	5,31	2,74		
м. Львів	100,0	15,00	100,0	53,04	0,07	19,00	0,25	0,02	391,59	141,86	24,96	5,12	5,31	1,19		
сер. значення в обл.											14,37	27,41	0,13	283,97	5,81	1,62



Для їх узагальнення ми застосовуємо лінійно-адитивну модель, згідно з якою значення індексу для кожного району чи міста в області є середньозваженою позицією у процентильному ранзі (дод. В) за кожним із семи показників згідно з формулою:

$$I^k = \sum_{i=1}^7 w_i \times f_i^k, \quad (2.2)$$

де  $I^k$  – значення індексу земельних відносин  $k$ -ї з 564 адміністративно-територіальних одиниць України;

$f_i^k$  – позиція  $k$ -ї адміністративно-територіальної одиниці у процентильному ранзі за  $i$ -м із семи показників;

$w_i$  – вага  $i$ -го показника в індексі земельних відносин для міст та районів України (дод. Г) [86].

Щоб дати оцінку якості земельних відносин, використовують процентильний ранг від 1 до 100, що дає змогу впорядкувати адміністративно-територіальні одиниці за кожним показником, враховуючи, наскільки відрізняються їх значення. Процентильний ранг дозволяє звести всі показники до однакових одиниць виміру, присвоюючи значення від 1 до 100, де більше значення асоціюється з кращим станом земельних відносин. Відповідно найкращому значенню показника присвоюють сотий процентиль, а найгіршому – перший процентиль.

У дод. В наведено значення кожного показника стану земельних відносин для адміністративно-територіальних одиниць Львівської області у процентильному ранзі. Значення процентилів використовують для порівняння стану земельної реформи в регіоні з метою відсутності низьких показників [87].

Для наочного порівняння значення процентилів відображають у діаграмі. На рис. 2.8 проілюстровано найкращу позицію Бродівського району Львівської області за показниками стану земельних відносин, а також середні позиції в процентильному ранзі для області, сусідніх міст та районів. Чим далі розташоване значення показника району від центра діаграми, тим кращою є позиція району за цим показником.



Рис. 2.8. Найкраща позиція Бродівського району Львівської області у процентильному ранжі за показниками стану земельних відносин\*

\* Складено автором за даними [87].

З рис. 2.8 видно, що Бродівський район Львівської області знаходиться у 100-му процентилі за відсотком зареєстрованих земель приватної власності, оскільки 100 % земель приватної власності району зареєстровано в Державному земельному кадастрі. Бродівський район випереджає сусідні адміністративно-територіальні одиниці за кількістю транзакцій зі зміни користувача ділянки (94 %) та кількістю справ цивільного судочинства (65 %). Можна зробити висновок, що район має найкращий стан земельних відносин в області.

Водночас у м. Новому Роздолі спостерігаємо найгірші показники стану земельних відносин порівняно зі сусідніми адміністративно-територіальними одиницями у Львівській області (рис. 2.9) за відсотком зареєстрованих земель державної (16 %) та приватної (17 %) форм власності, кількістю транзакцій зі зміни користувача (1 %) та власника земельної ділянки (1 %). Отже, у місті потрібно поліпшити пріоритетні напрями розвитку земельних відносин з метою покращання їх позиції у рейтингу оцінки міст та районів.

Результати порівняння оцінки стану земельних відносин у районах та містах Львівської області за їх показниками відображено у дод. Д, рис. Д.1. Подану інформацію можуть використовувати органи місцевої влади, інвестори та громадськість для виявлення проблемних аспектів у сфері земельних відносин та розробки рішень, спрямованих на покращання ситуації.



Рис. 2.9. Найгірша позиція м. Нового Роздолу Львівської області у процентильному ранжі за показниками стану земельних відносин\*

\* Складено автором за даними [87].

Порівняння стану земельних відносин за індексом (рис. 2.10) дозволяє визначити, які адміністративно-територіальні одиниці Львівської області демонструють найгірші або найкращі результати. В Україні найкраще значення індексу становить 85,1, а найгірше – 13,4. Так, у Львівській області найкращі результати у Бродівському районі – 66,2 у процентильному ранжі, що заслуговує на вивчення та поширення практики управління земельними ресурсами в цьому районі, а найгірші – у м. Новому Роздолі (17,1 процентиля), що потребує виявлення та ліквідації причин їх незадовільного стану на локальному рівні. Це вкрай важливо в умовах децентралізації, коли територіальні громади отримують більше повноважень для прийняття рішень.

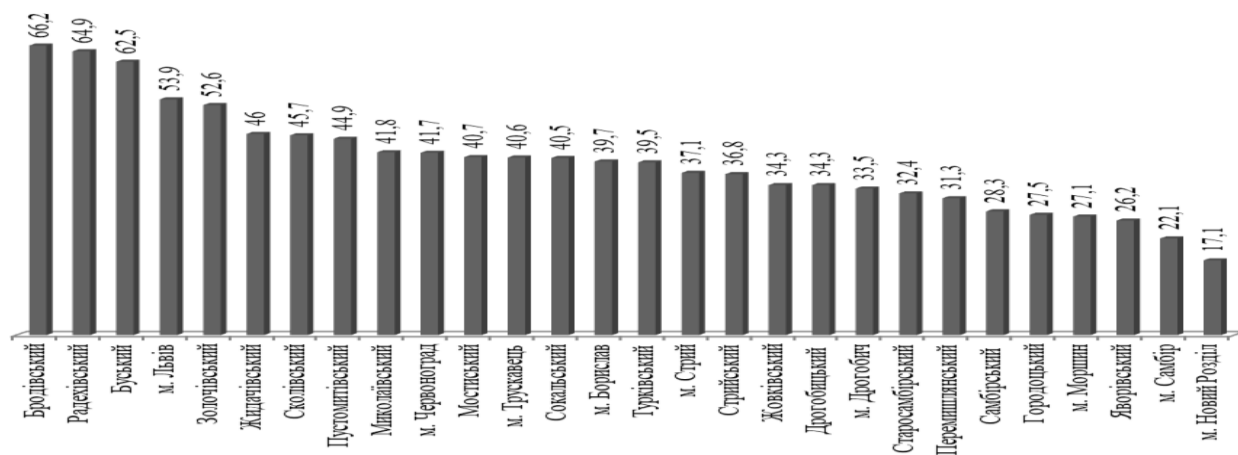


Рис. 2.10. Індекс стану земельних відносин у Львівській області\*.

\* Складено автором за даними [86].

На основі індексу стану земельних відносин побудовано їх рейтинг. У Львівській області найвищу позицію в рейтингу займає Бродівський район – 87-ме місце, а найнижчу – м. Новий Розділ (562-ге). Середній рейтинг Львівської області – 410, що є вкрай низьким та свідчить про наявність проблем. Регіональну специфіку стану земельних відносин відображено у дод. Е [86]. Так, найвищу позицію в загальноукраїнському рейтингу в середньому посідають адміністративно-територіальні одиниці Запорізької (168,8) і Херсонської (176,1) областей, а найнижчі – Івано-Франківської (415,8), Закарпатської (460,8) та м. Києва (484,0).

Незадовільний стан земельних відносин виявлено у Старосамбірському, Перемишлянському, Самбірському, Городоцькому та Яворівському районах Львівської області. Негативні результати рекомендовано використати для встановлення плану розвитку земельних відносин, а також ведення контролю за їх виконанням.

Вивчення досвіду міст та районів, які посідають найкращі позиції в рейтингу, стане основою для формування ефективної практики управління земельними ресурсами, яку зможуть використовувати органи місцевої влади. Удосконалення земельних відносин на місцевому рівні сприятиме зростанню інвестицій та продуктивності використання земель та збільшенню податкових надходжень, що передбачає позитивні зміни на національному рівні.

Отже, удосконалення земельних відносин має бути тісно пов'язане з адміністративно-територіальною реформою, економічною, екологічною політикою держави, спрямованою на підвищення добробуту населення.

Основними проблемами, що стримують реформування земельних відносин в області, є:

- неузгодженість законодавчої та нормативної баз;
- відсутність дієвої системи державного управління земельними ресурсами;
- відсутність схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

- незабезпечення встановлення меж земель природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, прибережних захисних смуг;

- необхідність проведення інвентаризації земель та грошової оцінки земель населених пунктів;

- відсутність у сільськогосподарських підприємствах проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь;

- невиконання робіт із розмежування земель державної та комунальної власності;

- незадовільне посвідчення правовстановлювальними документами права на земельні ділянки, надані громадянам за рішеннями органів місцевого самоврядування;

- невідповідне фінансове забезпечення реалізації заходів земельної реформи;

- недостатнє залучення інвестицій та впровадження прогресивних технологій.

Проаналізувавши ситуацію, яка склалася на сьогодні, можна зробити висновок, що основними напрямками реалізації державної політики у сфері розвитку земельних відносин Львівської області є:

- ✓ удосконалення законодавчого та нормативно-правового забезпечення розвитку земельної реформи та впровадження заходів з охорони земель;

- ✓ зростання економічного потенціалу земельних ресурсів внаслідок їх ефективного використання;

- ✓ гарантування конституційного права власності на землю;

- ✓ проведення інвентаризації земель за формами власності й суб'єктами господарювання;

- ✓ передача розпорядження землями за межами населених пунктів від Держгеокадастру та його територіальних органів місцевим територіальним громадам;

- ✓ перегляд розміру орендної плати та земельного податку, що залежить від нормативної грошової оцінки земель;
- ✓ запровадження механізму економічного стимулювання власників землі та землекористувачів за раціональне використання сільськогосподарських угідь, збереження і відтворення родючості ґрунтів;
- ✓ консервація малопродуктивних, деградованих і непридатних для сільськогосподарського використання земель;
- ✓ урегулювання правового режиму невитребуваних та неуспадкованих земельних часток (паїв);
- ✓ консолідація земельних ділянок (обмін, зміна їх меж, об'єднання);
- ✓ забезпечення доступу до дешевих кредитів, земельних і матеріально-технічних ресурсів, ринків збуту для малих і середніх господарств та заснованих ними сільськогосподарських кооперативів;
- ✓ створення правових механізмів ефективної реалізації права власності на землю сільськогосподарського призначення при передачі у власність, спадщину, під заставу;
- ✓ формування відкритого та прозорого ринку землі;
- ✓ облік земель, усіх власників і користувачів земельних ділянок;
- ✓ державна реєстрація речових прав власників на земельні ділянки та нерухоме майно, яке розташоване на них;
- ✓ удосконалення методики оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної, грошової);
- ✓ коригування матеріалів ґрунтових обстежень земель сільськогосподарського призначення;
- ✓ організація робіт із розмежування земель державної та комунальної власності органами місцевого самоврядування;
- ✓ завершення робіт із формування (уточнення) меж населених пунктів;
- ✓ створення й функціонування іпотечного земельного кредитування;
- ✓ складання спеціальних тематичних карт, атласів стану використання земель;

✓ ведення громадського контролю за прийняттям рішень органами місцевого самоврядування, державної виконавчої влади під час регулювання земельних відносин.

### **2.3 Оцінка економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь за перспективи створення ринку земель**

В умовах формування та децентралізації економіки актуальним є питання реформування аграрної сфери за рахунок максимального використання економічного потенціалу земельних ресурсів як економічної категорії для територіальної організації виробництва. Однак унаслідок нераціонального використання земель і зменшення родючості ґрунтів економічний потенціал земельних ресурсів знижується, а їх екологічний стан погіршується.

Наявність земельно-ресурсного потенціалу є умовою забезпечення сталого розвитку земельних відносин, запорукою стабільного функціонування, основою економічної безпеки регіону. В умовах розвитку ринкової економіки такі поняття, як «потенціал» та «ресурс», стають близькими за своїм значенням. Так, потенціал сільськогосподарського виробництва потрібно розглядати як сукупність необхідних для його функціонування та розвитку земельних ресурсів, що виступають територіальною основою суспільного виробництва, поліпшують і збільшують свою продуктивність внаслідок ефективного їх використання [138].

Львівська область як регіон характеризується потенційно ефективними земельними ресурсами. Загальна земельна площа області становить 2183197,4 га, з яких землі сільськогосподарського призначення – 1292655,3 га, що складає 59,2 %. Розподіл земельного фонду та виробництва валової продукції показано на рис. 2.11. З діаграми видно, що Сколівський район має прямо пропорційний зв'язок між земельною площею (157011 га) та виробництвом валової продукції (745,3 млн грн). Обернену залежність спостерігаємо на території Турківського району, де площа земель становить 119340,0 га, а виробництво валової продукції – 233,6 млн грн.

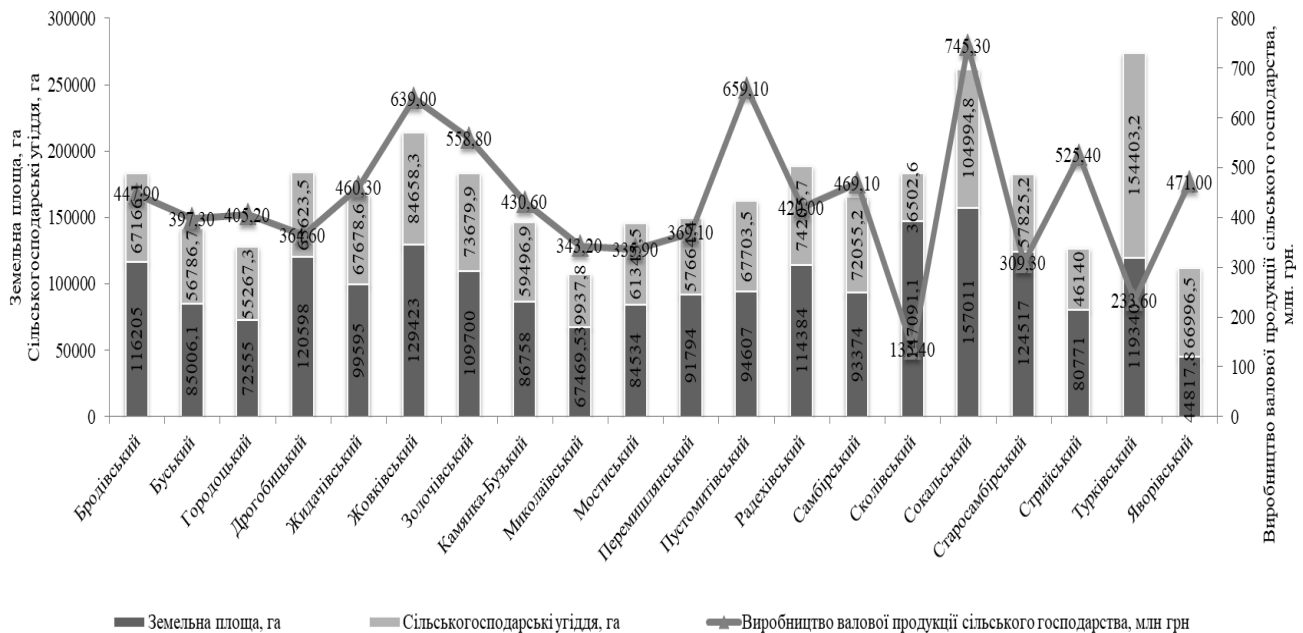


Рис. 2.11. Розподіл земельного фонду та виробництва валової продукції у Львівській області на 2015 р. \*

\* Складено автором за даними [7].

Ефективність використання ресурсного потенціалу – це відношення отриманих результатів виробництва до використаних ресурсів, а критерієм є максимум отриманих результатів за мінімуму витрат. Основним показником в оцінці використання земельних ресурсів є зростання виробництва валової продукції [160]. Однак виробництво валової продукції є узагальнювальним показником рівня господарювання під час визначення ефективності використання земель.

Основними показниками оцінки ефективності економічного потенціалу земельних ресурсів на території регіону є рівень забезпечення народногосподарських потреб у сільськогосподарській продукції і населення у продуктах харчування, промисловості у сировині, торгівлі у продовольчих товарах. Економічні показники є концентрованим виразом якісних і кількісних змін в економіці сільськогосподарських виробництв. Їх значення змінюються залежно від розвитку аграрного виробництва і відображає його об'єктивність і вірогідність [43]. Обсяг валового виробництва продукції сільського господарства в господарствах усіх категорій на території Львівської області у 2015 р. показано на рис. 2.12, з якого видно, що всього в області валова



продукція сільського господарства становить 8813,3 млн грн, або 3,5 % у загальному обсязі країни, і займає 16-те місце у рейтингу регіонів України.

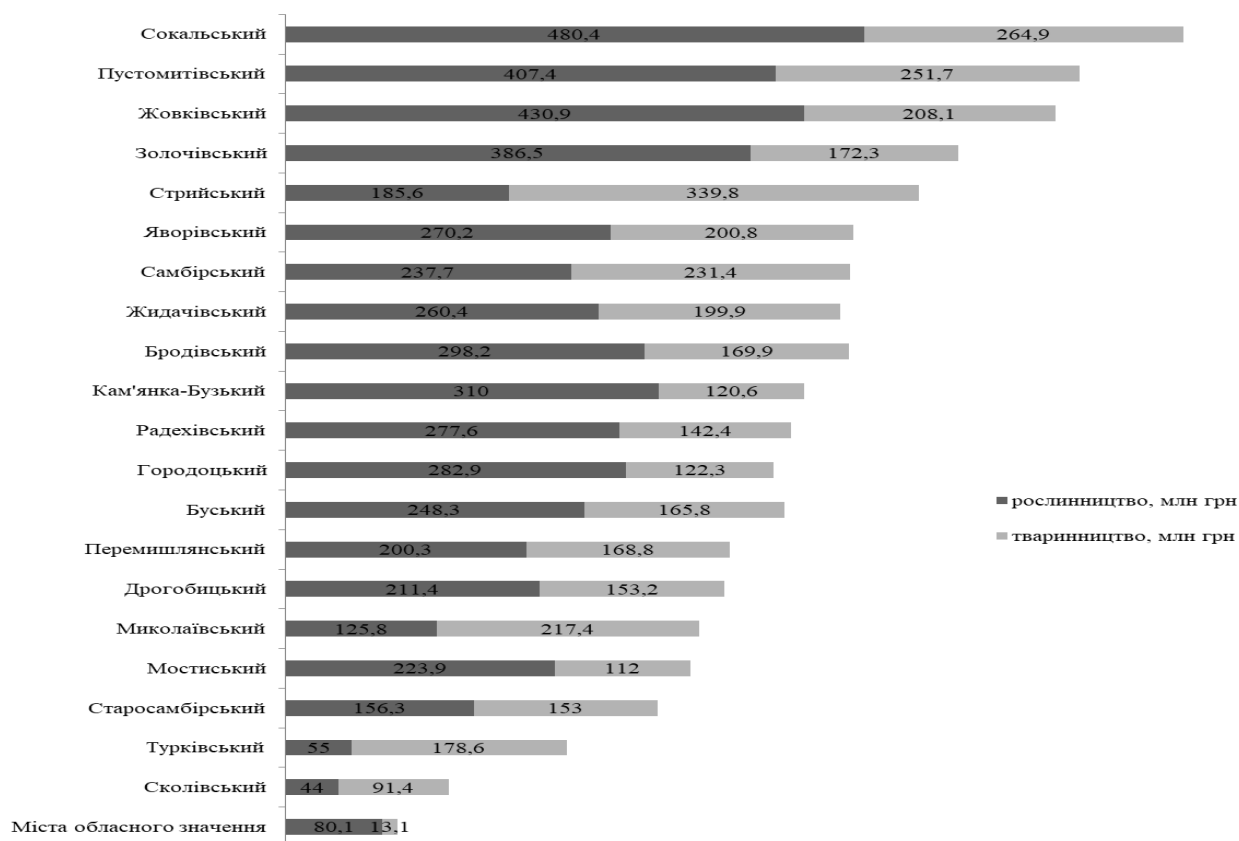


Рис. 2.12. Виробництво валової продукції сільського господарства в господарствах усіх категорій на території Львівської області у 2015 р.\*

\* Складено автором за даними [7].

Сокальський район Львівської області має найбільший обсяг виробництва валової продукції – 745,3 млн грн., що становить 8,46 % у загальному обсязі регіону і характеризує його як район із високим рейтингом продуктивності сільськогосподарських земель. Сколівський район нестійкий та має тенденції до погіршення використання земель, адже валовий продукт сільського господарства на його території становить 135,4 млн грн (1,54 %).

Структуру продукції сільського господарства за видами на території Львівської області у 2015 р. показано на рис. 2.13: продукція рослинництва становить 5135,9 млн грн (58,3 %), а тваринництва – 3677,4 млн грн (41,7 %) [144].

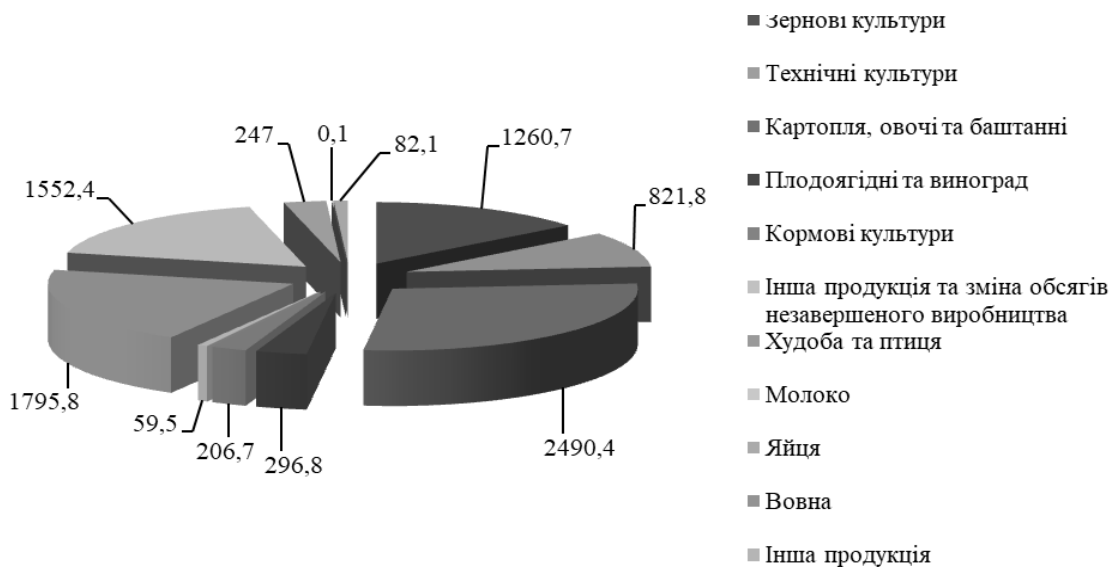


Рис. 2.13. Структура обсягу виробництва валової продукції сільського господарства на території Львівської області у 2015 р.\*

\* Складено автором за даними [144].

На сучасному етапі формування регіональної економіки важливим кроком є визначення показників економічного потенціалу земельних ресурсів регіонів. Водночас економічний потенціал безпосередньо залежить від розвитку та структури сільськогосподарської галузі виробництва на конкретній території.

Для виявлення регіональних особливостей структури сільського господарства на території Львівської області проведено ієрархічний кластерний аналіз на підставі показників виробництва валової продукції за галузями рослинництва і тваринництва. Створення кластерних формувань за спеціалізацією сільського господарства у Львівській області дозволить об'єднати суб'єкти господарювання на інноваційній основі для досягнення конкурентних переваг та підтримки економічного зростання на регіональному рівні.

Кластерний аналіз проведено у програмі Statistica за допомогою методу повного зв'язку при евклідовій відстані для об'єднання максимально схожих адміністративних районів області за спеціалізацією виробництва сільськогосподарської продукції (рис. 2.14) на основі даних дод. Ж, що характеризують виробництво основних сільськогосподарських культур та видів продукції тваринництва у сільськогосподарських підприємствах Львівської області за 2017 рік.

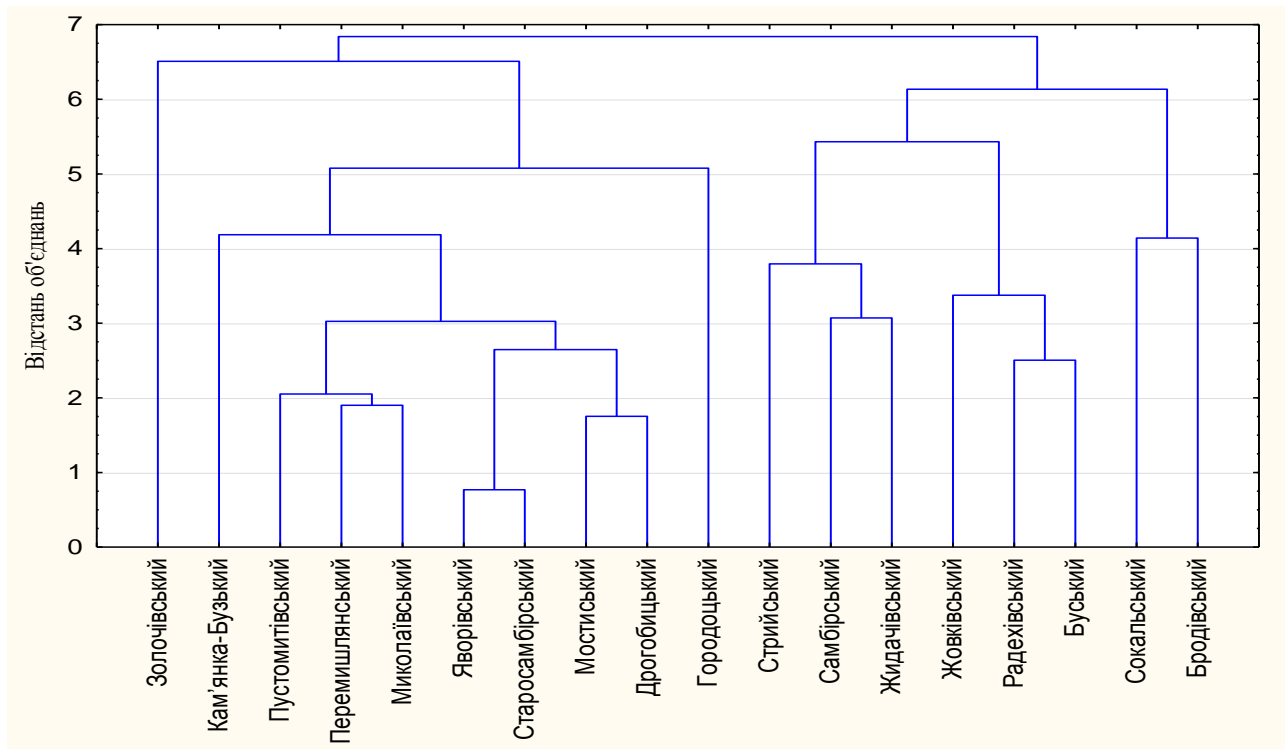


Рис. 2.14. Вертикальна дендрограма кластерного аналізу спеціалізації сільського господарства у Львівській області\*

\* Складено автором за даними [144].

У результаті проведеного кластерного аналізу виділено три кластери за спеціалізацією сільського господарства у Львівській області:

I. Тваринництво (Золочівський, Кам'янка-Бузький, Пустомитівський, Перемишлянський, Миколаївський, Яворівський, Старосамбірський, Мостиський, Дрогобицький та Городоцький райони) – м'ясо-молочна спеціалізація;

II. Рослинництво (Стрийський, Самбірський, Жидачівський, Жовківський, Радехівський, Буський, Сокальський, Бродівський) – вирощування основних сільськогосподарських культур, зокрема зернових та зернобобових, цукрових буряків, соняшнику, сої, ріпаку і кользи, картоплі, овочів, плодкових та ягідних культур.

Крім того, ми виділяємо III кластер – рекреаційний – на території Сколівського та Турківського районів, де виробництво сільськогосподарської продукції є недоцільним, адже Карпати мають потенціал для розвитку різних видів відпочинку.

Кластерний територіально-галузевий розвиток сільського господарства сприятиме його модернізації, примноженню капіталу, підвищенню якості аграрної продукції та збалансуванню одержаних виробничих результатів [8, с. 14].

Рівень ефективності використання землі визначається виходом валової продукції або валовим доходом з гектара сільськогосподарських угідь. Всього у Львівській області валова продукція сільського господарства в розрахунку на одну особу становить 2282 грн, на 100 га – 757,4 тис. грн. [7]. Показник виробництва валової продукції сільського господарства є частковим, узагальнювальним, а отже, може змінюватися залежно від просторового аспекту, часового діапазону, під впливом організаційних, економічних та інноваційних механізмів і в результаті підлягає збільшенню внаслідок еколого-економічного формування сталого землекористування регіону. Тому під час оцінки економічного потенціалу земельних ресурсів належить враховувати такі показники, як прибуток – 1299338 тис. грн та рентабельність від реалізації сільськогосподарської продукції – 31,7 %, собівартість виробництва 1 ц зернових та зернобобових культур – 245,97 грн [144].

В економічному аспекті раціоналізацію сільськогосподарського землекористування визначають як максимізацію прибутку, який залежить від урожайності та затрат при обмеженні на розміри оброблюваної ділянки (землеволодіння чи землекористування) [163]. У контексті реформування економічної системи України земля є основним надійним ресурсом оздоровлення економічної ситуації, що склалася на сьогодні. Подолання економічної кризи через залучення в ефективний оборот земельно-ресурсного потенціалу та вдосконалення земельних відносин мають розглядатися як пріоритетний напрям соціально-економічного розвитку країни [22]. Землю необхідно використовувати як земельний капітал, тобто товар, і вбачати основний економічний ефект у земельному ринку через цивільно-правові та ринкові операції щодо прав володіння, користування й розпорядження земельними ділянками.

На основі нашого дослідження можна зробити висновок, що земельні ресурси – економічна категорія, яка виражає матеріальну результативність через критерії та показники економічно ефективного сільськогосподарського виробництва, основним з яких є вихід валової продукції, який на території Львівської області становить 8813,3 млн грн у 2015 р. або 126,4 % порівняно з 2000 р., що вказує на тенденцію до збільшення [7]. Проаналізовані показники дають нам змогу стверджувати про отримання недостатньої кількості продукції з одного гектара за мінімальних затрат без втрат для земельних ресурсів з урахуванням конкретних природно-кліматичних умов на території регіону.

Земельні ресурси є важливим чинником соціально-економічного піднесення адміністративно-територіальних одиниць, особливо в аграрних регіонах. Від того, наскільки збалансованим є їх господарське освоєння та гнучкою система регулювання їх залучення у відтворювальний процес, залежить фіскальний ефект до бюджетів різного рівня. Фінансова самодостатність регіонів і територіальних громад залежить від удосконалення оподаткування використання земельних ресурсів, що дозволить суттєво збільшити доходи місцевих бюджетів і запустити механізм економічного зростання в територіальних утвореннях. Але сьогодні не всі наявні можливості фіскального регулювання сільськогосподарського землекористування використовують. Тому потрібні сучасні науково-методичні підходи та нова інституціонально-правова база, що принципово змінить акценти у сфері оподаткування, перенісши їх у площину інтересів територіальної громади.

Перед нами поставлено завдання дослідити методичні засади регулювання механізму платності сільськогосподарського землекористування, формування фіскальної політики для прискорення соціально-економічного розвитку територій регіону та розробки на цій основі шляхів їх оптимізації з метою забезпечення ефективного функціонування.

Плата за землю є однією з найстабільніших дохідних статей місцевого бюджету і водночас тією, що найменше виконує своє функціональне призначення. Питання справляння плати за землю тісно пов'язане з обліком

земельних ділянок, повнота й правильність ведення якого залежить від органів місцевого самоврядування та виконавчої влади.

Згідно із Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» [114], внесено зміни, що стосуються земельного податку. Відповідно до них органи місцевого самоврядування можуть самостійно встановлювати ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачують на відповідній території. Так, ставку податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюють у розмірі не більше 3 % від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не більше 1 %. Ставку податку в розмірі не більше 12 % від їх нормативної грошової оцінки встановлюють за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності). Крім того, визначено ставки земельного податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – не більше 5 % нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Несвоєчасне проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах України в терміни, визначені чинним законодавством, призводить до поточних бюджетних втрат, відкладає підготовку та проведення земельних торгів, знижує динаміку підвищення орендної плати та земельного податку. Повторного проведення потребує нормативна грошова оцінка у 77 населених пунктах області, серед яких у Дрогобицькому районі – 3, Жидачівському – 4, Сокальському – 5, Старосамбірському – 9, Турківському – 1, Яворівському – 52 та 2 населених пункти у Золочівському та Сколівському районах станом на 01.01.2015 р. Землі несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів оцінено на площі 7,62 тис. га, що становить 1,05 % від загальної площі – 722,9 тис. га [128].

За 2015 р. до місцевих бюджетів Львівської області від сплати земельного податку надійшло 166698,5 тис. грн (табл. 2.18), з яких фізичні особи сплатили 12450,1 тис. грн (7,5 %), юридичні особи – 154248,4 тис. грн (92,5 %), зокрема

найбільше у м. Львові – 51,3 %. Одержані кошти дають органам місцевого самоврядування можливість створити належні економічні умови з формування фінансової бази для розвитку територій за децентралізації влади.

Таблиця 2.18

**Надходження від сплати земельного податку у  
Львівській області на 01.01.2016 р.\***

Адміністративно-територіальна одиниця	Юридичні особи			Фізичні особи			Всього	
	к-сть	сплачено		к-сть	сплачено		сплачено	
		тис. грн	%		тис. грн	%	тис. грн	%
Бродівський	190	1201,19	0,72	10900	546,60	0,33	1747,79	1,05
Буський	226	1510	0,91	7245	372,50	0,22	1882,5	1,13
Городоцький	255	1363,5	0,82	1461	142,50	0,09	1506	0,90
Дрогобицький	899	27465,9	16,48	23608	2553,04	1,53	30018,94	18,01
Жидачівський	137	1793,4	1,08	45	109,00	0,07	1902,4	1,14
Золочівський	302	1386,3	0,83	17030	353,20	0,21	1739,5	1,04
Кам'янка-Бузький	206	1707,2	1,02	19574	727,80	0,44	2435	1,46
Мостиський	180	1169,9	0,70	69	419,50	0,25	1589,4	0,95
Жовківський	245	3235	1,94	28834	668,30	0,40	3903,3	2,34
Миколаївський	235	1157,74	0,69	21071	423,36	0,25	1581,1	0,95
Перемишлянський	117	306	0,18	10235	445,85	0,27	751,85	0,45
Пустомитівський	297	2922,3	1,75	21634	1061,50	0,64	3983,8	2,39
Радехівський	75	723,6	0,43	13151	426,50	0,26	1150,1	0,69
Самбірський	219	2366,9	1,42	11968	619,10	0,37	2986	1,79
Сколівський	147	2474,4	1,48	6347	368,90	0,22	2843,3	1,71
Сокальський	555	5255,9	3,15	811	373,70	0,22	5629,6	3,38
Старосамбірський	122	853,4	0,51	10875	209,00	0,13	1062,4	0,64
Стрийський	452	9121,7	5,47	3024	801,20	0,48	9922,9	5,95
Турківський	73	256,4	0,15	22	49,70	0,03	306,1	0,18
Яворівський	384	2489,7	1,49	46	184,00	0,11	2673,7	1,60
м. Львів	2406	85488	51,28	8310	1594,80	0,96	87082,8	52,24
по області	7722	154248,43	92,53	216260	12450,05	7,47	166698,48	100

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Земельний податок та орендна плата за землю залишаються чи не основним природно-ресурсним платежем й займають 3-тє місце, що складає 11 % у структурі надходжень до зведеного бюджету Львівської області (рис. 2.15) [173]. Проте незадовільною залишається ситуація перегляду ставок земельного податку й орендної плати, в основі яких лежить нормативна грошова оцінка, яка не відповідає реальній вартості землі, а також надання пільг для окремих категорій землевласників і землекористувачів. Усе це є

причиною зменшення податкових надходжень до бюджету і виникнення його дефіциту [158].

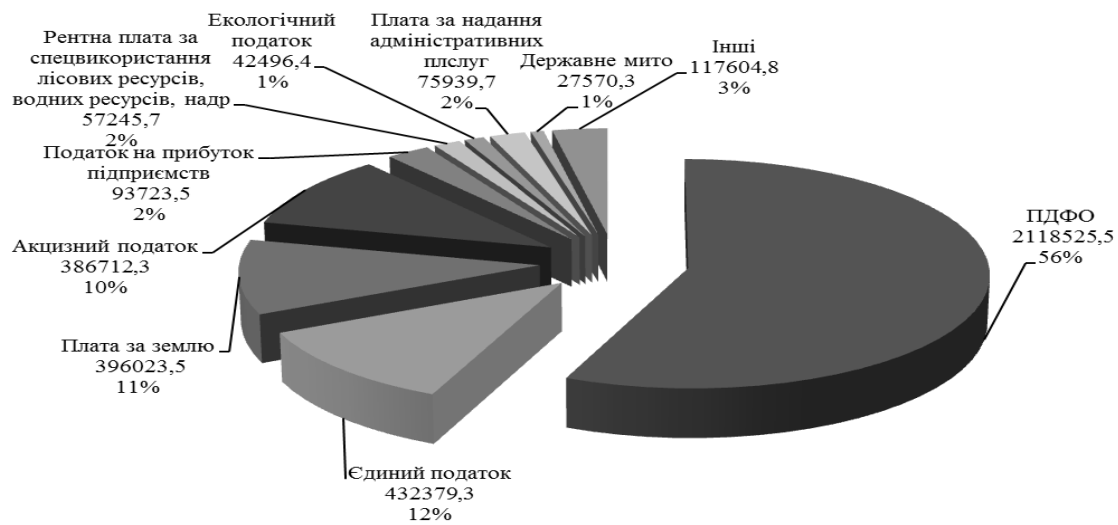


Рис. 2.15. Структура обсягу доходів до бюджету Львівської області на 01.01.2016 р., тис. грн\*.

\* Складено автором за даними [173].

Рівень виконання бюджету показано на рис. 2.16, з якого видно, що лише Дрогобицький (104,9 %), Яворівський (103,1 %), Пустомитівський (100,7 %) і Сокальський (103,6 %) райони мають змогу забезпечити наповнення бюджету всіма необхідними доходами, які перевищують рівень видатків [173]. Найбільший потенціал підвищення надходжень до місцевих бюджетів пов'язаний з оптимізацією оподаткування земель населених пунктів, ставка податку на які встановлюється в розмірі не більше 3 % від їх нормативної грошової оцінки.



Рис. 2.16. Рівень виконання бюджету Львівської області на 01.01.2016 р., %\*.

\* Складено автором за даними [173].



Відповідно до Податкового кодексу України [104], підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди. Розмір орендної плати не може бути меншим за розмір земельного податку, установлений для відповідної категорії земельної ділянки та не може перевищувати 12 % від нормативної грошової оцінки. Більше ніж 12 % може бути встановлено в разі визначення орендаря на конкурентних засадах. Середня нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь у Львівській області за 2016 р. з урахуванням коефіцієнтів індексації становила 13348 грн, ріллі – 25435 грн, багаторічних насаджень – 19731 грн, сінокосів – 6345 грн, пасовищ – 5871 грн. Порівняння нормативної грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь та орендної плати відображено на рис. 2.17.

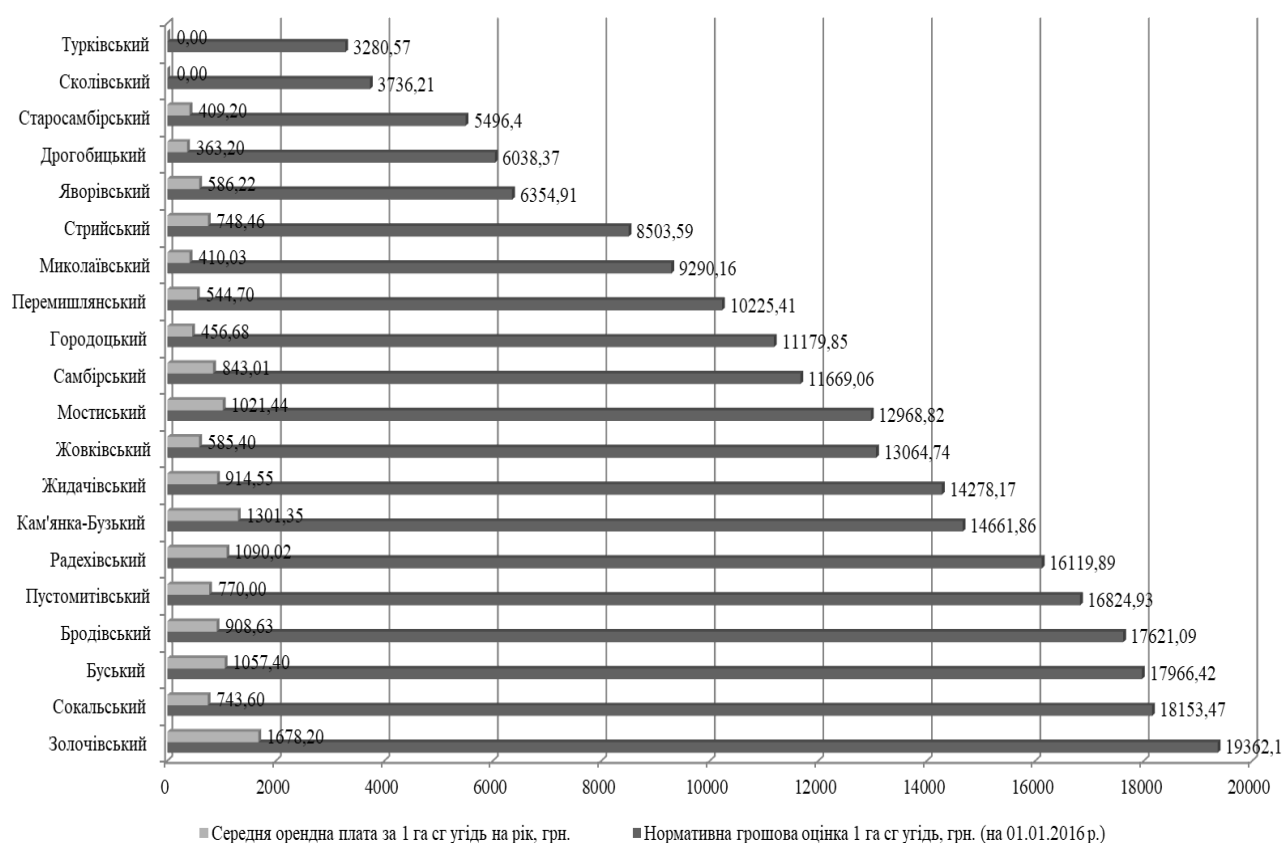


Рис. 2.17. Порівняльний аналіз рейтингу нормативної грошової оцінки та орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь у Львівській області за 2016 р.\*

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Середній розмір орендної плати у Львівській області становить 6,4 % від нормативної грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь на 01.01.2016 р. (рис. 2.18). Найнижча орендна плата у Дрогобицькому районі – 363,20 грн/га,

або 6,01 % від нормативної оцінки, найвища – у Золочівському районі (1678,20 грн/га, або 8,67 %).

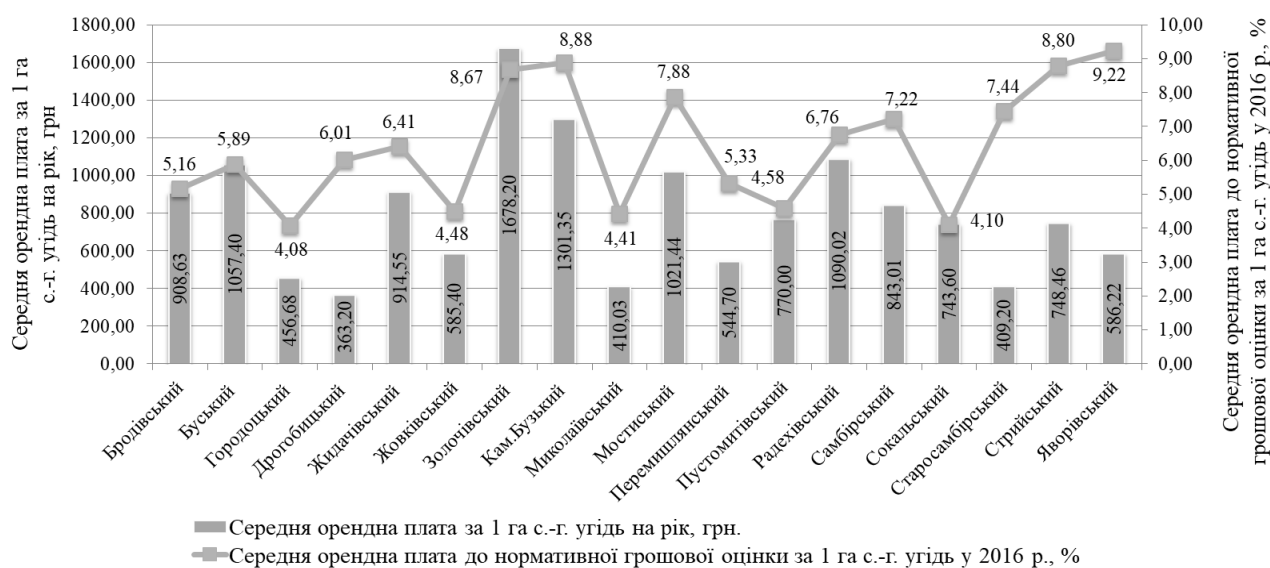


Рис. 2.18. Розмір плати за оренду землі та її співвідношення до нормативної грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь в адміністративних районах Львівської області, 2016 р.\*

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Станом на 25.03.2016 р. у Львівській області власниками земельних часток (паїв) укладено 167845 договорів оренди на площу 247,77 тис. га (табл. 2.19). За строками їх дії до 7 років укладено 49299 договорів (29,37 %), 7 років – 27356 (16,30 %), 8–10 років – 59970 (35,73 %), понад 10 років – 31220 (18,60 %). Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) становить 218279,1 тис. грн, із них 100700,0 тис. грн (46,13 %) – у грошовій формі, 117513,3 тис. грн (53,83 %) – у натуральній та 65,8 тис. грн (0,04 %) – у відробітковій. Всього укладено 1,3 % договорів оренди з платою до 3 % від нормативної грошової оцінки, 53,2 % відповідно 3 %, 40,2 % – 4-5 %, 4,5 % – 6-7 % та 0,7 % – понад 7 %.

Від нормативної грошової оцінки залежить розмір нарахувань на відшкодування втрат сільсько- та лісгосподарського виробництва. На Львівщині у 2015 р. відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь площею 121,79 га, зокрема ріллі – 90,49 га, багаторічних насаджень – 0,08 га, сіножатей – 3,49 га, пасовищ – 27,72 га, як основного засобу виробництва у сільському господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних зі сільськогосподарським виробництвом.

**Інформація щодо укладення договорів оренди та плати за оренду земельних ділянок у Львівській області на 25.03.2016 р.\***

Адміністративний район	Укладено договорів оренди										Зал. площа земель, передає в оренду, тис. га	Плата за оренду за формами орендної плати, тис. грн				
	всього	за строками їх дії, шт.					у відсотках від нормативної грошової оцінки, шт.					всього	грошова	натуральна	з них	
		до 7 років	7 років	8-10 років	понад 10 років	до 3 %	3 %	4-5 %	6-7 %	понад 7 %						
Бродівський	13657	1241	3303	8677	436	-	13347	127	183	-	20,872	18964,95	-	18964,95	-	-
Буський	10319	-	316	4025	5978	-	6572	3747	-	-	15,291	16168,76	16168,76	-	-	-
Городоцький	5770	305	3617	1320	528	410	2834	-	2526	-	8,666	3957,58	9,38	3920,1	28,1	24
Дрогобицький	5488	5488	-	-	-	-	3695	429	627	737	6,810	2473,4	1283,4	1166	24	-
Жидачівський	16012	7613	6952	712	735	-	6709	9015	288	-	23,15	21171,911	2811,62	18360,291	-	-
Жовківський	8996	8996	-	-	-	-	8996	-	-	-	16,022	9379,3	-	9379,3	-	-
Золочівський	14565	112	884	4079	9490	2	1261	12084	1080	138	24,182	40582,305	20866,531	19715,774	-	-
Кам'янка-Бузький	9798	-	-	9798	-	-	8643	-	-	-	12,28	15980,616	-	15980,616	-	-
Миколаївський	6536	5669	387	474	6	-	3560	1489	1378	109	9,81	4022,371	1750,483	2271,888	-	-
Мостиський	10342	4204	2721	2869	548	-	170	10142	30	-	13,334	13619,839	8609,687	4996,489	13,66	-
Перемишлянський	7028	1245	347	4467	969	-	1017	6011	-	-	7,408	4035,14	222,54	3812,6	-	-
Пустомитівський	3821	725	9	2515	572	653	2537	428	200	3	6,227	4,789	4,789	-	-	-
Радехівський	14605	5511	1291	6086	1717	-	8050	6555	-	-	18,023	19645,411	12202,161	7443,25	-	-
Самбірський	9235	5691	1894	679	971	9	571	7112	1281	262	11,659	9828,688	9828,688	-	-	-
Сокальський	18120	-	4500	4900	8720	-	18120	-	-	-	34,7	25803	17308,3	8494,7	-	-
Старосамбірський	3184	-	833	2217	134	-	3184	-	-	-	3,818	1562,33	1562,33	-	-	-
Стрийський	7475	-	302	6857	316	-	-	7475	-	-	12,204	9134,214	6126,868	3007,346	-	-
Яворівський	2894	2499	-	295	100	-	-	2894	-	-	3,317	1944,5	1944,5	-	-	-
В області	167845	49299	27356	59970	31220	2229	89266	67508	7593	1249	247,77	218279,10	100700,04	117513,3	65,76	-

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

У Львівській області нараховано 4996,51 тис. грн від відшкодування втрат сільсько- та лісгосподарського виробництва, з яких фактично надійшло 7776,01 тис. грн (табл. 2.20).

Таблиця 2.20

**Використання коштів, які надходять від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва у Львівській області на 12.01.2016 р.\***

Адміністративний район	Залишок, тис. грн	Нараховано, тис. грн	Фактично надійшло, тис. грн	Всього використано, тис. грн	у т. ч. на, тис. грн					
					поліпшення с.-г. та л.-г. угідь	розроблення робочих проектів землеустрою щодо охорони земель	впровадження заходів з охорони земель	проведення нормативної грошової оцінки земель	інвентаризацію земель	інші заходи
Бродівський	23,53	18,22	18,22	1,78				1,78		
Буський	127,28	10,96	808,93	239,86			108,28	87,62		43
Городоцький	1172,12	7,58		503,96	477,1			26,86		
Дрогобицький	641,61	1409,51	235,62	133,15				14,51	118,7	
Жидачівський	403,03	343,08	261,81	81,75				81,75		
Жовківський	1582,58	264,57	293,93	157,88		15,29	142,59			
Золочівський	26,62	115,75	7,21							
Кам'янка-Бузький	176,64	754,87	117,27	59,70				59,70		
Миколаївський	2277,93	41,50	76,12	1573,23		31,37	1541,9			
Мостиський	272,86	558,66	132,53	168,88			168,88			
Перемишлянський	93,69	14,54	23,73							
Пустомитівський	3560,45	884,62	668,61	518,71		4,50	387,53	16,85	109,8	
Радехівський	5,09	192,07	30,06							
Самбірський	184,34									
Сколівський	438,05	15,51	29,92	172,13				172,13		
Сокальський	239,07	148,95	99,97	162,47	5,7			36,82	119,2	
Старосамбірський	1165,83			27,45				27,45		
Стрийський	401,13	71,02	61,60							
Турківський	200,61	34,18	4149,57	19,20				19,20		
Яворівський	1281,96	110,92	16,47							
м. Львів	723,86									
м. Борислав	354,34			250,7			250,0			
м. Дрогобич	8,86									
м. Трускавець	307,73									
м. Моршин	5,95									
До обласного бюджету	1988,90		744,42	1000,00				784,70	215,3	
В області	17664,1	4996,51	7776,01	5070,85	482,8	51,16	2599,9	1329,37	563,7	43

\* Складено автором за даними Держгеокадастру у Львівській області.

Із цих коштів 5070,85 тис. грн уже використано на проведення робіт із землеустрою та охорони земель. Згідно із Земельним кодексом України [38], кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільсько- та

лісогосподарського виробництва, використовують на поліпшення угідь – 482,82 тис. грн (9,52 %), розроблення робочих проектів землеустрою щодо охорони земель – 51,16 тис. грн (1,01 %), впровадження заходів з охорони земель – 2599,85 тис. грн (51,27 %), проведення нормативної грошової оцінки землі – 1329,37 тис. грн (26,21 %) та інвентаризації земель – 563,7 тис. грн (11,12 %), а також на інші заходи – 43,0 тис. грн (0,85 %).

Загалом на спеціальні рахунки надійшло 189,47 тис. грн у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. У наростаючому підсумку з 1998 р. до 12.01.2016 р. залишок коштів становить 20132,87 тис. грн, з них у бюджеті міст обласного значення – 1020,36 тис. грн (50,68 %), районному – 2136,70 тис. грн (10,61 %), міст районного значення, селищ, сіл та їх об'єднань – 15242,50 тис. грн (38,71 %). Реалізація землевпорядних робіт за кошти від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва у майбутньому забезпечить додаткові надходження до місцевих бюджетів завдяки розвитку територій громад.

У зв'язку з низьким розміром орендної плати та нарахувань від відшкодування втрат сільсько- та лісогосподарського виробництва вкрай необхідною є нова методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка б враховувала не лише врожайність зернових культур, а й зростання матеріальних витрат на їх вирощування, коливання реалізаційних цін при обчисленні нормативного рентного доходу. З переходом економіки держави на ринкові умови господарювання, де собівартість виробництва продукції формується під дією ринкових відносин, найоптимальнішим є обчислення нормативних виробничих витрат за технологічними картами залежно від урожайності зернових культур [130].

За даними Головного управління Держгеокадастру у Львівській області [6], у результаті проведення земельних аукціонів, що відбулися у 2015-2016 р. було продано право оренди 220 земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів (табл. 2.21).

**Інформація про продаж права оренди земельних ділянок  
сільськогосподарського призначення державної власності на земельних  
торгах упродовж 2015-2016 рр. у Львівській області\***

Адміністративний район	Пропонувалось до продажу			Продано			Всього надходжень від продажу, тис. грн
	кількість ділянок	площа, га	стартова ціна продажу 1 га, грн	кількість ділянок	площа, га	ціна продажу 1 га, грн	
Бродівський	21	288,54	2126,12	19	274,73	2184,18	600,06
Буський	9	209,80	2535,13	9	209,80	4417,68	926,83
Городоцький	5	98,14	1125,94	5	98,14	3537,40	347,16
Жидачівський	22	310,78	1709,22	22	310,78	2483,17	771,72
Жовківський	5	65,16	1600,68	4	55,73	1702,67	94,89
Золочівський	59	994,43	536,51	59	994,43	1790,41	1780,44
Кам'янка Бузький	4	73,87	2149,72	4	73,87	3408,15	251,76
Миколаївський	9	83,22	926,34	9	83,22	1282,74	106,75
Мостиський	19	566,12	811,33	19	566,12	2301,44	1302,89
Перемишлянський	11	182,08	998,67	10	173,54	1060,79	184,09
Пустомитівський	2	118,71	3695,81	2	118,71	5254,57	623,77
Радехівський	16	685,09	1190,97	14	668,65	2359,98	1578,00
Самбірський	9	230,52	1119,08	8	203,04	2420,56	491,47
Сокальський	34	897,15	1186,04	34	897,15	2425,77	2176,28
Стрийський	5	63,12	933,79	2	14,50	1444,14	20,94
<i>В області</i>	<i>230</i>	<i>4866,73</i>	<i>1258,48</i>	<i>220</i>	<i>4742,41</i>	<i>2373,70</i>	<i>11257,06</i>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Загальна площа земельних ділянок, право оренди на які пропонувалось до продажу на земельних торгах для ведення сільськогосподарського виробництва, становить 4866,73 га. Стартова ціна продажу коливається залежно від району та місця розташування і є найбільшою у Пустомитівському – 3695,81 грн, а найменшою – 536,51 грн – у Золочівському районах. В останньому районі вартість права оренди збільшилася майже втричі і становила 1790,41 грн з 1 га. Для порівняння, середня орендна плата поза аукціоном у Золочівському районі на рік становить 378,57 грн з 1 га. Завдяки аукціону розмір річної орендної плати земель зріс майже в п'ять разів. Значно збільшилася за рахунок торгів стартова ціна продажу права оренди у Буському, Городоцькому, Мостиському, Радехівському, Самбірському та Сокальському районах [189].

Загалом надходження від річної орендної плати за користування земельними ділянками в результаті земельних торгів збільшилися на 45,59 % та становлять 11257,06 тис. грн. Інформацію про продаж права оренди на земельні

ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної форм власності в Україні на 01.01.2016 р. відображено у дод. 3. Очікується, що реалізація продажу права оренди на земельних торгах сприятиме збільшенню їх кількості, зростанню вартості права оренди, збільшенню конкуренції та надходжень до державного й місцевих бюджетів, а також підвищенню прозорості їх проведення.

Сьогодні чи не основний ринковий механізм – продаж земель сільськогосподарського призначення – в Україні відсутній. Так, у Німеччині всі операції з відчуження земель сільськогосподарського призначення здійснюються за спеціальним дозволом, в якому може бути й відмовлено. Існує переважне право продажу земель сільськогосподарського призначення особам, що проживають за місцем розташування земельної ділянки, і особам, для яких сільськогосподарська діяльність є основною. Такого ж переважного права дотримуються і у Франції, виключно для розвитку сільськогосподарського виробництва за наявності професійних навичок [184]. Модель ринку землі формується залежно від економічної ситуації в країнах ЄС і є вкрай складною у нашій країні в умовах ринкових трансформацій.

Ціни на землі сільськогосподарського призначення у країнах ЄС залежать від макроекономічних чинників, а саме ставки капіталізації, обсягу інвестицій у сільське господарство та специфічних чинників, таких як якість ґрунту, надання державних субсидій та дотацій, розташування земельної ділянки у приміській зоні великих міст. На вартість сільськогосподарських земель впливає також рентабельність та рівень доходів від виробництва сільськогосподарської продукції. Рівень цін на землі сільськогосподарського призначення показано на рис. 2.19.

У побудові власної моделі ринку землі доречно було б врахувати американський досвід його формування та регулювання, а саме встановити економічні важелі, які б унеможливили спекуляцію на земельному ринку через недопущення подрібнення земель, зміни її цільового призначення, адже це може призвести до різкої зміни вартості земельної ділянки. Продаж сільськогосподарських земель в Україні варто організовувати на відкритих

аукціонах, через земельні біржі; розробити механізм вилучення самовільно зайнятих земельних ділянок та встановити жорсткі покарання за самовільне зайняття земель; розвивати інфраструктуру ринку землі (земельні банки) та систему середньо- і довгострокового іпотечного кредитування. Також потрібно передбачити заборону на володіння сільськогосподарськими землями підприємствами, які засновані за участю іноземних фізичних та юридичних осіб [56, с. 257].

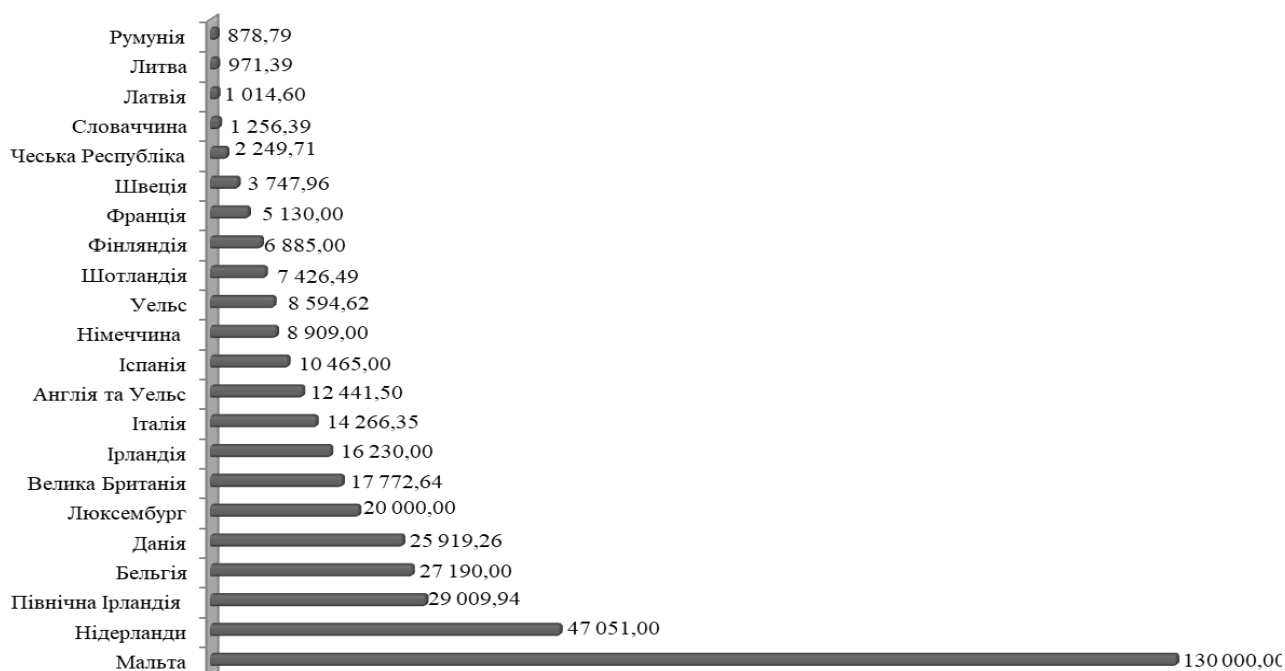


Рис. 2.19. Ринкова ціна сільськогосподарських земель у країнах ЄС, євро/га\*

\* Складено автором за даними [81].

Виходячи з міжнародного досвіду О. Нів'євський, Д. Нізалов та С. Кубах пропонують на рівні закону врегулювати ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення за рахунок встановлення:

➤ перехідного періоду, протягом якого можуть діяти тимчасові обмеження щодо участі юридичних осіб, на термін у 3-5 років, а також максимальних граничних розмірів земельних ділянок у власності або користуванні;

➤ граничних обмежень щодо накопичення великих земельних масивів та для запобігання монополізації місцевих ринків земель;

➤ податків і зборів для попередження надмірних спекуляцій на ринку землі та збереження її цільового призначення;



- обмеженого доступу до ринку сільськогосподарської землі, виходячи із спеціального режиму її використання;
- напрямів пріоритетного розвитку земельних відносин;
- системи моніторингу земельних відносин для зменшення інформаційного дефіциту учасників ринку землі [89].

Прогноз IMF group of Ukraine [127] щодо ціни на сільськогосподарську землю в Україні зображено на рис. 2.20. Модель прогнозу ціни побудовано на основі результатів становлення ринку земель у країнах, які нещодавно вступили до Європейського Союзу (Болгарія, Естонія, Литва, Польща, Румунія). Варто зазначити, що на цінову динаміку земель у цих країнах ніяк не вплинули європейські капітали, оскільки при вступі до ЄС вони встановили мораторій або істотні обмеження на продаж сільськогосподарських земель іноземцям.

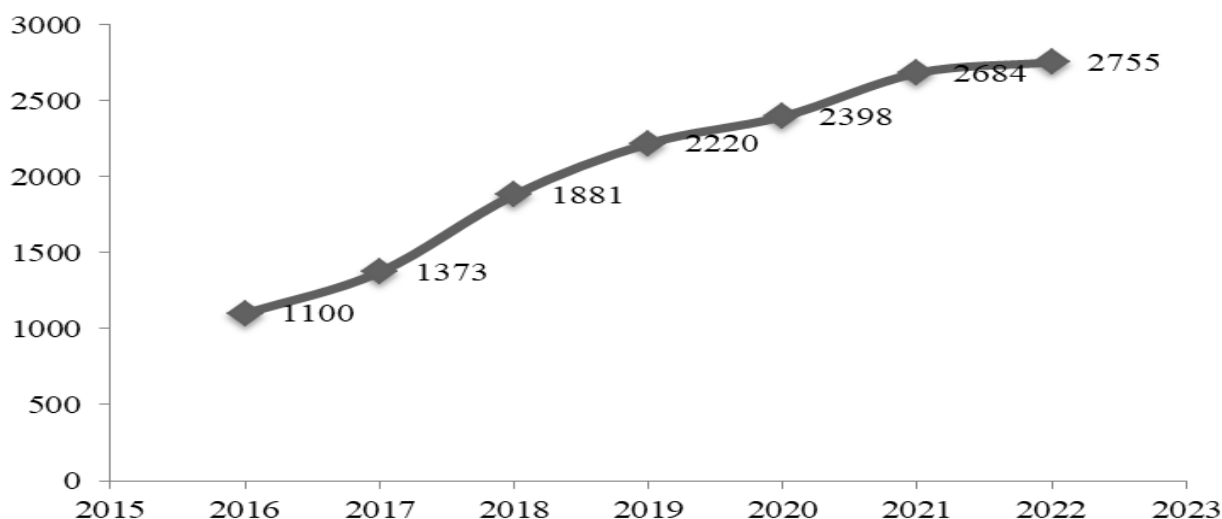


Рис. 2.20. Прогноз ціни на землі сільськогосподарського призначення в Україні після скасування мораторію на їх продаж, дол./га\*

\* Складено автором за даними [127].

Проблеми функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, що виникли після його становлення, у країнах ЄС наведено в табл. 2.22.

З досвіду країн ЄС ми визнаємо, що запровадження ринку землі у нашій країні за сучасних економічних умов є передчасним, та пропонуємо використовувати механізм продажу права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення на земельних торгах. Для визначення

стартової ціни продажу права оренди ми пропонуємо розраховувати вартість права оренди земельної ділянки, застосовуючи експертний методичний підхід непрямой капіталізації додаткового доходу для орендаря, методичні особливості розрахунку якого подано у п. 3.2 нашого дослідження.

Таблиця 2.22

**Проблеми функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення у країнах ЄС\***

Країни ЄС	Проблеми функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення
Болгарія	Мала кількість угод, низькі ціни на сільськогосподарські землі, фрагментованість ділянок, часткова власність, недостатня документація у власності земельних реєстрів і повільне вирішення правових спорів, у результаті чого утворилося безліч невикористаних сільськогосподарських угідь та перешкод на шляху підвищення їх продуктивності.
Естонія	Затримка в приватизації незатребуваних сільськогосподарських і лісових земель.
Литва	Повільний темп вирішення проблемних питань щодо реституції.
Польща	Необхідно покращити реєстрацію права власності на землю для використання майна як застави для отримання кредиту. Невизначеність щодо реституції.
Румунія	Повільні темпи відновлення. Необхідно завершити реформу кадастру, реєстрації прав власності на землю, розробити політику консолідації сільськогосподарських земель.
Відсутність гарантій права власності на землі сільськогосподарського призначення, права оренди та здатності запропонувати потенційним кредиторам заставу. Варто перетворити сільське господарство в більш рентабельне. Присутні низькі ціни на землі сільськогосподарського призначення. Існує низька швидкість коригування сільськогосподарської політики до стандартів Європейського Союзу. Відсутні кошти для меліорації і перерозподілу земельних ділянок. Варто завершити процес земельної реформи.	

\* Узагальнено автором за даними [184; 185].

Умови орендного договору повинні бути законодавчо встановленими. Так, у Німеччині оренда зазвичай триває 99 років, а останній орендар має право на її продовження. В Україні мінімальний термін користування земельною ділянкою становить сім років. У Франції, яка є одним із найбільших сільськогосподарських експортерів у світі, встановлено 9-річний мінімальний термін оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. При цьому також діє принцип заохочення укладення договорів і на більш тривалий строк, зокрема наданням землевласникам державної допомоги, яка може сягати 8 000 євро, а також зменшенням податкового навантаження за рахунок

зниження податкової ставки на дохід, отриманий від оренди землі. В інших європейських країнах мінімальний термін оренди становить також 9 років (Бельгія), 5 років (Іспанія), 6 років (Нідерланди). Довгострокові орендні відносини забезпечують збереження та відновлення ґрунту та контроль за забрудненням навколишнього середовища [152].

У Нідерландах, Іспанії, Бельгії та Португалії влада контролює розмір встановлення орендної плати. При цьому орендну плату розраховують у грошовій формі, виходячи з потенційного урожаю і ціни на сільськогосподарську продукцію за минулий рік [39, с. 17].

Для України необхідно запозичити досвід державного регулювання виконання умов договорів оренди та контролю щодо обов'язкового раціонального використання сільськогосподарських земель. Зміни до Типового договору оренди землі [21] передбачають:

- фіксацію в договорі оренди показників якісних характеристик ґрунтового покриву земельної ділянки на момент її передачі в оренду;
- відшкодування орендодавцю – власнику земельної ділянки збитків у разі погіршення якості ґрунтового покриву орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан;
- встановлення строку виплати орендної плати за користування земельною ділянкою та посилення відповідальності в разі її несвоєчасної виплати (штраф, пеня).

В Україні землекористувачі платять надто низьку орендну плату власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Такий висновок є очевидним після порівняння орендних ставок в Україні та країнах ЄС (рис. 2.21). Це пов'язано з мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення, роздрібною власністю на землю та відсутністю можливості застави земельних ділянок для отримання кредитних ресурсів у банках через низьку ліквідність права оренди землі.

Оскільки ринку земель сільськогосподарського призначення на сучасному етапі проведення земельної реформи немає, то доцільно здійснювати заходи щодо створення сприятливих умов для залучення інвесторів у сферу

торговельного, готельного, транспортного та іншого бізнесу, капітального будівництва, облаштування територій за допомогою продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них на земельних торгах у формі аукціону.

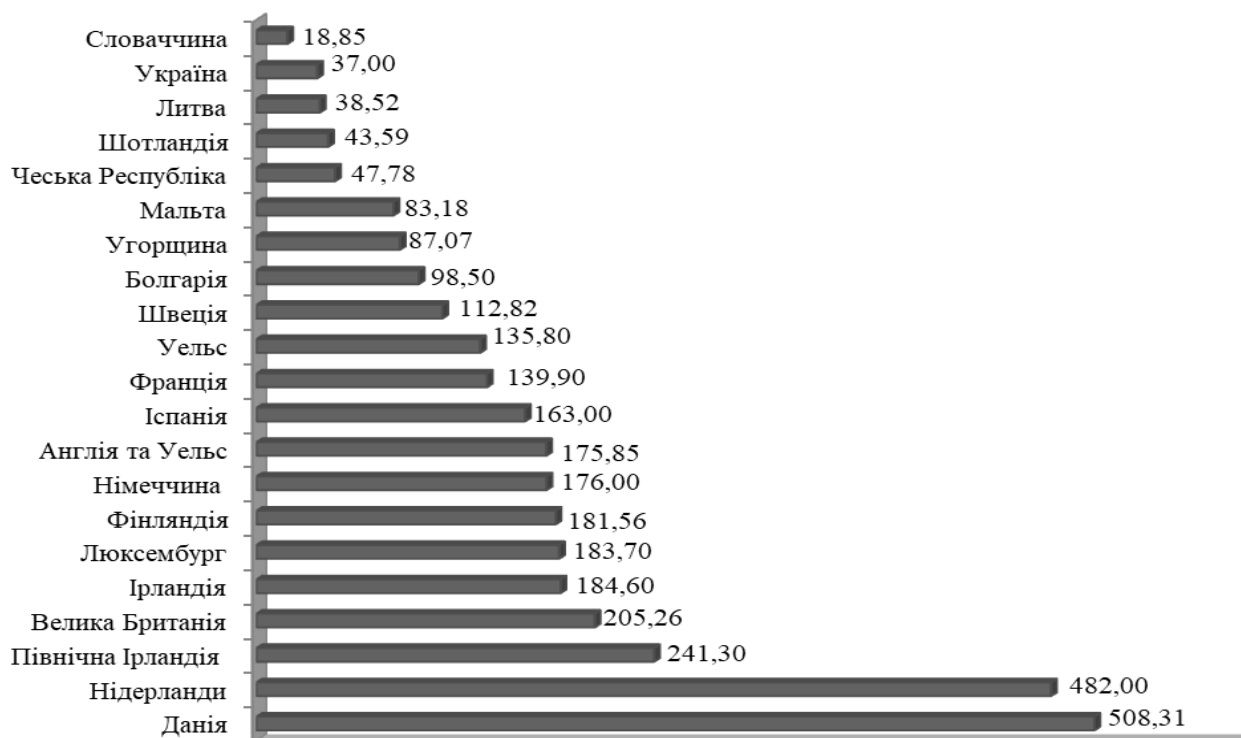


Рис. 2.21. Розмір орендної плати за користування землями сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС, євро/га\*

\* Складено автором за даними [186].

Функціонування ринку земель несільськогосподарського призначення сприяє стабільності надходження коштів від їх продажу й податку на землю. Отримання цього доходу дасть змогу органам місцевого самоврядування спрямовувати кошти на здійснення програм соціально-економічного розвитку, розширити базу оподаткування та збільшити фінансування соціальних потреб. Інформацію про надходження коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області на 01.06.2016 р. з початку продажу наведено у дод. И.

Згідно з даними табл. 2.23, у Львівській області продано 77,91 га земель несільськогосподарського призначення, з них 5,62 га (7,21 %) – у власність, 55,89 га (71,74 %) – право на оренду. У результаті до бюджету надійшло

50021,51 тис. грн, з яких 1489,23 тис. грн – до державного та 48532,28 тис. грн – до місцевого.

Таблиця 2.23

**Інформація про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них у Львівській області на 01.07.2016 р.\***

Адміністративно-територіальна одиниця	Всього		в т. ч. на земельних торгах у формі аукціону				Всього надійшло коштів, тис. грн	у т. ч. до бюджету	
	площа, га	ціна, тис. грн	у власність		право на оренду			державного	місцевого
			площа, га	ціна, тис. грн	площа, га	ціна, тис. грн			
Бродівський	6,30	436,05			5,99	191,86	229,18		229,18
Буський	0,12	90,87					270,69		270,69
Городоцький	0,21	230,45			0,02	3,89	1 067,65		1 067,65
Жидачівський	1,49	839,12					514,26		514,26
Жовківський	0,59	995,46	0,57	977,45	0,02	18,01	1 455,32		1 455,32
Золочівський	0,17	207,27	0,06	61,27			345,20	80,08	265,12
Кам'янка-Бузький	50,03	180,48			49,84	92,30	156,16		156,16
Миколаївський	2,10	489,68					619,07		619,07
Мостиський	1,72	1277,26	1,60	1157,79			2 939,24		2 939,24
Перемишлянський	0,01	15,04					13,42		13,42
Пустомитівський	3,04	3 052,74	1,74	2022,44			3 580,34	487,9	3 092,37
Радехівський	0,07	50,83					565,95	24,59	541,36
Самбірський	0,07	47,00					65,62		65,62
Сокальський	2,39	1 422,17	0,26	197,72	0,01	10,58	1 172,19	131,4	1 040,79
Старосамбірський	0,05	27,11					226,53	0,07	226,46
Стрийський	0,01	10,79					101,99	1,99	100,00
Турківський	0,42	487,12	0,22	247,52			492,97		492,97
Яворівський	3,76	2 436,30					3 298,64	763,1	2 535,51
м. Борислав	0,19	169,25					158,81		158,81
м. Дрогобич	1,91	1 958,85					1 960,90		1 960,90
м. Львів	2,94	31501,2	1,17	15722,2			26 795,79		26 795,7
м. Самбір	0,01	42,66					85,36		85,36
м. Стрий	0,03	114,10					115,33		115,33
м. Трускавець	0,04	292,03					3 193,67		3 193,67
м. Червоноград	0,05	94,34					207,91		207,91
м. Новий Розділ	0,19	198,99					204,15		204,15
<i>В області</i>	<i>77,91</i>	<i>46667,17</i>	<i>5,62</i>	<i>20386,39</i>	<i>55,89</i>	<i>316,65</i>	<i>50021,51</i>	<i>1489,2</i>	<i>48532,28</i>

\* Складено автором за матеріалами Держгеокадастру у Львівській області.

Перспектива перетворення землі на товар і залучення її в обіг дасть змогу сформувати передумови для створення сприятливого інвестиційного клімату в регіоні, розвитку сільського господарства, збільшення доходів до державного бюджету. Однак закордонних та українських інвесторів насторожує високий

рівень ризику з огляду на політичну кризу, недосконалість законодавства та корупцію. Невирішеними залишаються проблеми функціонування інвестиційної політики в системі земельних відносин, створення фонду інвестиційних ресурсів у розрізі природно-економічних зон, що допоможе ефективно та раціонально використовувати землі сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення.

На сьогодні головним завданням є збільшення отримання земельних інвестицій та капіталізації земельних ресурсів. Підвищення уваги до землі як до об'єкта інвестицій зумовлюється низкою чинників:

- суттєве зниження або повна відсутність прибутковості фінансових інструментів забезпечує швидку віддачу інвестицій і сприяє прискореному нагромадженню капіталу. Ціна землі, з огляду на її кількісну обмеженість, у перспективі лише зростатиме, на відміну від грошового капіталу, санкцій, цінних паперів, валюти та інших видів фінансових ресурсів;

- зростання попиту на продовольство забезпечує земельним капіталовкладникам стабільний довгостроковий дохід;

- сповільнення темпів економічного зростання в країні та фінансова криза створюють ризики, а стабільність пропозиції землі та зростання попиту на продовольство забезпечує отримання гарантованого доходу;

- наявність виробничої та обслуговуючої інфраструктури, родючість ґрунтів, близькість до місць збуту і переробки сільськогосподарської продукції сприяють зростанню інвестиційної привабливості в цілому [16].

Під час формування ринкових земельних відносин вагомим значенням для потенційних інвесторів набуває інформація стосовно наявності, стану та ефективності використання землі [45]. Це не проблема, на Інвестиційному порталі Львівської області можна ознайомитися з основними відомостями про пріоритетні інвестиційні об'єкти регіону. Інвесторів цікавить площа землекористування, місце розташування, кадастрове цільове призначення та пропонуване цільове використання, інфраструктурне забезпечення, особливості орендних відносин, відстань до транспортного сполучення. Розвиток промислового комплексу, створення нових і реконструкція наявних

потужностей харчової та переробної промисловості є найбільш пріоритетними напрямками економічного розвитку регіону.

За видами економічної діяльності (рис. 2.22) найбільше інвестицій вкладено у промисловість (35,6 %) та будівництво (23,6 %). У сільське господарство інвестовано лише 4,4 % [44]. Найбільше ресурсів вкладено у сільське господарство Радехівського, Кам'янка-Бузького, Стрийського та Жидачівського районів. Це пов'язано з низькою інвестиційною привабливістю сільського господарства, що спричинена високою капіталомісткістю галузі, низьким рівнем дохідності агропідприємств, недосконалою кредитною політикою держави.

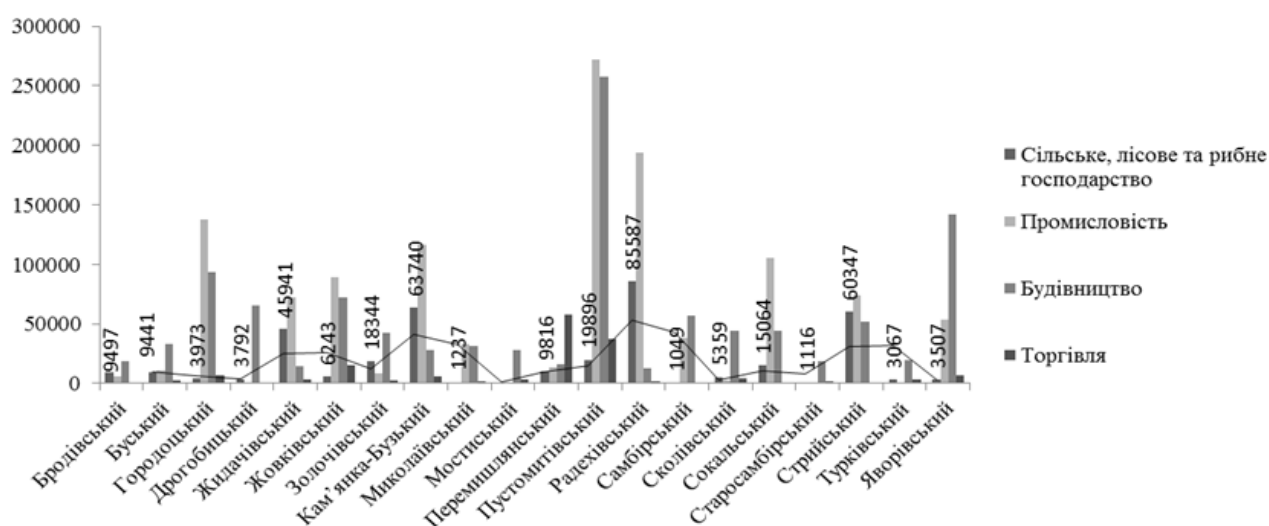


Рис. 2.22. Капітальні інвестиції в розвиток Львівської області за видами економічної діяльності у 2015 р., тис. грн\*

\* Складено автором за даними [44].

З метою підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів регіону потрібно сформувати нову інвестиційну політику з боку держави за допомогою вдосконалення нормативно-правової бази, підготовки інформаційних матеріалів щодо об'єктів інвестування, застосування маркетингових досліджень ринку та попиту на продукцію, передбачити бізнес-план освоєння інвестицій. Важливу роль у підвищенні інвестиційної привабливості земель може відіграти проведення адміністративно-територіальної реформи в Україні. У майбутньому швидшими темпами

поліпшуватиметься інвестиційний клімат у регіонах, де склалися сприятливі умови для ведення сільського господарства [16].

Після оцінки економічного регулювання земельних відносин у Львівській області потрібно вдосконалити законодавчі та організаційні механізми щодо надходження коштів до бюджету від сплати земельного податку та орендної плати, продажу земель несільськогосподарського призначення та залучення інвестицій у сільське господарство. Основними напрямками вдосконалення цієї діяльності є: приведення грошової оцінки земель у відповідність до сучасних економічних умов господарювання; створення нових національних стандартів оцінки та оцінної діяльності; удосконалення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок; розмежування баз стягнення земельного податку та податку на нерухоме майно; розмежування земель комунальної та державної власності; узаконення порядку передачі у власність і надання в оренду невитребуваних, неуспадкованих земельних ділянок; завершення формування бази даних державної реєстрації прав власності на землю; збільшення ставок земельного податку та орендної плати з подальшим використанням для потреб місцевих територіальних громад; проведення обов'язкової і достовірної експертної оцінки земельних ділянок у разі здійснення цивільно-правових угод; купівля-продаж земель державної та комунальної власності лише на конкурентних засадах – аукціонах.



## **РОЗДІЛ 3**

### **ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ**

#### **3.1 Удосконалення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення**

Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [109], її визначають згідно з нормативом капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, використовуючи дані дод. К та показники бонітування ґрунтів, за допомогою складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). Нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь у Львівській області становить 22049,46 грн. Сама методика визначення нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів є нерозкритою та незрозумілою, адже алгоритму її розрахунку не подано. Через це можна вважати, що підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які подані у Постанові Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831 [118], повною мірою не відображають об'єктивної актуалізації її показників щодо ринкових цін та собівартості сільськогосподарської продукції.

Можна лише припустити, що показники капіталізованого рентного доходу у Методиці нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення розраховано згідно з дослідженням А.Г. Мартина [68]. У своїй праці науковець пропонує визначати нормативи рентного доходу на підставі перевищення рівня рентабельності сільського, лісового та рибного господарства понад рівень для нерентних (несільськогосподарських галузей) економіки на основі статистичних даних за

період у чотири роки для сільськогосподарських підприємств. Стає незрозумілим, чому сільське, лісове та рибне господарство є рентними галузями економіки, а всі інші – ні. У розрахунку загального рентного доходу автор враховує витрати, що припадають на виплату орендної плати, що й так закладені у собівартість вирощування сільськогосподарської продукції. Капіталізований рентний дохід визначено за площею землекористування сільськогосподарських підприємств, що не враховує динамічні умови формування суб'єктів господарювання. Потребує відповіді питання, яку ставку капіталізації найбільш доцільно прийняти, щоб відобразити ціну на гроші у поточному році. Далі автор коригує капіталізований рентний дохід на середній рівень урожайності зернових та зернобобових культур для ріллі, що викликає сумнів у зв'язку з тим, чи можна ці дані вважати нормативними. Інформація про те, що ефективність використання багаторічних насаджень і кормових угідь є досить низькою, а галузі тваринництва та садівництва (крім виноградарства), так і не відновили економічних показників, а тому їх оцінка має залишатися на рівні 2012 р. є недоцільною.

Крім того, оскільки інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є відомості ДЗК (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою [118], то можна зробити висновок, що вона є недостовірною через застарілість даних бонітування ґрунтів 1993 р., економічної оцінки земель 1988 р. та заниження результатів виробництва сільськогосподарської продукції, що не відображають реальних ринкових умов господарювання. Це пов'язано з тим, що за час, що минув, змінилися форми господарювання, спеціалізація сільськогосподарського виробництва.

З метою актуалізації даних економічної оцінки земель у сучасних умовах господарювання на землях різної якості ми розрахували диференціальний дохід, який залежить від урожайності, витрат та ціни реалізації зернових культур. Однак у результаті дослідження отримали від'ємні показники диференціального доходу відповідно до статистичних даних виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області

за 2015 р. [52]. Згідно з офіційною інформацією, виходить, що виробництво зернових є нерентабельним упродовж тривалого часу за рахунок високої собівартості та низької якості продукції, що негативно впливає на її ціну та пропозиції реалізації на ринку. Але це суперечить загальноприйнятій думці про те, що природно-кліматичні умови та родючість землі сприяють вирощуванню всіх зернових культур і дають змогу отримувати високоякісну продукцію в обсягах, достатніх для забезпечення внутрішніх потреб і формування експортного потенціалу [52]. Тому результати офіційної статистики є сумнівними та недостовірно відображають сучасні економічні умови господарювання за результатами виробництва зернових культур у Львівській області.

Через зазначені причини необ'єктивного визначення нормативів для земель сільськогосподарського призначення в основі його розрахунку має бути метод капіталізації рентного доходу, що створюється під час виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами, враховуючи дисконтування грошових потоків, що дозволить їх конвертувати відповідно до середньої урожайності, ринкової ціни та собівартості вирощування згідно з технологічними картами, а не даними статистики станом на 2018 р.

Запропонована нами методика оновлення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у Львівській області на 01.01.2018 р. (табл. 3.1) передбачає визначити для зернових культур за середніми статистичними даними форми 50-сг «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за районами» у 2011-2017 рр. [98]:

- 1) валовий дохід, який можна отримати з 1 га як добуток середньої ціни реалізації (дод. Л, табл. Л.1) та урожайності (дод. Л, табл. Л.2);
- 2) витрати на вирощування в розрахунку на 1 га (дод. Л, табл. Л.3);
- 3) ставку рентабельності, що дорівнює її рівню (дод. Л, табл. Л.4);

Таблиця 3.1

**Розрахунок нормативної грошової оцінки ріллі для сільськогосподарських підприємств у Львівській області на 01.01.2018 р.\***

Адміністративний район	Ціна реалізації, грн.ц	Урожайність, ц/га	Валовий дохід, грн	Витрати на 1 ц, грн	Витрати на 1 га, грн	Ставка рентабельності, %	Майбутня вартість валового доходу, грн	Майбутня вартість витрат, грн	Різниця між майбутньою вартістю та витратами, грн	Валовий дохід при ціні реалізації 525 грн	Витрати згідно з технологічною картою, грн	Вартість фінансування 13,9 %, грн	Прибуток підприємця 5 %, грн	Рентний дохід, грн	Ставка прибутку згідно з моделлю, %	Загальна ставка капіталізації	Нормативна грошова оцінка ріллі на 01.01.2018 р., грн
Бродівський	237,06	62,5	14819,55	186,07	11632,30	0,2596	74565,84	58528,93	16036,91	32820,0	13065,49	1816,10	1641,00	16297,41	0,0023	0,2619	62219
Буський	234,59	48,4	11354,83	210,75	10200,97	0,0790	19334,40	17369,67	1964,72	25411,5	10116,20	1406,15	1270,58	12618,58	0,3043	0,3833	32918
Городоцький	212,37	42,1	8948,06	192,01	8090,23	0,1035	17829,34	16120,09	1709,25	22120,5	8806,07	1224,04	1106,03	10984,37	0,3044	0,4079	26926
Дрогобицький	208,39	35,0	7299,41	182,87	6405,45	0,1093	15087,96	13240,15	1847,82	18389,5	7320,77	1017,59	919,48	9131,67	0,2564	0,3657	24970
Жидачівський	228,96	52,1	11924,89	212,99	11092,97	0,0680	18899,62	17581,13	1318,50	27343,5	10885,32	1513,06	1367,18	13577,95	0,3953	0,4633	29305
Жовківський	213,19	31,8	6774,57	182,29	5792,75	0,1470	17696,04	15131,39	2564,65	16683,0	6641,42	923,16	834,15	8284,27	0,1824	0,3294	25152
Золочівський	235,30	44,7	10519,70	215,45	9632,26	0,0630	16133,79	14772,73	1361,05	23471,5	9343,89	1298,80	1173,58	11655,23	0,3590	0,4220	27616
Кам'янка-Бузький	266,11	56,9	15136,84	244,49	13907,21	0,0574	22372,29	20554,89	1817,40	29863,0	11888,32	1652,48	1493,15	14829,06	0,3497	0,4071	36426
Миколаївський	216,00	42,0	9077,55	198,55	8344,21	0,0598	13631,27	12530,04	1101,23	22063,5	8783,37	1220,89	1103,18	10956,06	0,3885	0,4483	24440
Мостиський	239,00	43,7	10433,37	224,34	9793,61	0,0694	16688,07	15664,77	1023,30	22918,5	9123,75	1268,20	1145,93	11380,63	0,4108	0,4802	23702
Перемишлянський	220,86	48,7	10749,78	189,49	9222,93	0,1753	33299,74	28569,99	4729,75	25553,0	10172,53	1413,98	1277,65	12688,84	0,1514	0,3267	38839
Пустомитівський	244,09	50,7	12384,42	197,27	10008,96	0,2101	47054,19	38028,71	9025,49	26637,5	10604,26	1473,99	1331,88	13227,37	0,0561	0,2662	49687
Радехівський	251,48	57,3	14416,27	209,19	11991,99	0,2047	53089,09	44161,47	8927,62	30096,0	11981,07	1665,37	1504,80	14944,76	0,0764	0,2811	53169
Самбірський	213,35	31,1	6641,47	179,17	5577,42	0,2214	26932,06	22617,19	4314,87	16343,0	6506,07	904,34	817,15	8115,44	0,0944	0,3158	25695
Сокальський	225,71	40,3	9088,80	176,25	7097,17	0,2648	47060,85	36748,37	10312,48	21140,5	8415,93	1169,81	1057,03	10497,73	0,0025	0,2673	39266
Старосамбірський	264,14	25,3	6695,57	238,12	6036,10	0,0977	12858,00	11591,56	1266,43	13308,0	5297,85	736,40	665,40	6608,35	0,2662	0,3639	18160
Стрийський	231,00	57,7	13319,46	214,94	12393,44	0,0423	17800,65	16563,08	1237,57	30271,5	12050,94	1675,08	1513,58	15031,90	0,4286	0,4709	31919
Яворівський	238,05	23,4	5565,52	209,05	4887,69	0,1495	14763,44	12965,37	1798,07	12274,5	4886,42	679,21	613,73	6095,14	0,1905	0,3401	17923
В області	243,04	51,3	12474,20	218,20	11199,27	0,0967	23802,78	21370,01	2432,77	26946,0	10727,07	1491,06	1347,30	13380,56	0,2758	0,3725	35925

\* Розраховано автором.

4) майбутню вартість валового доходу та витрат відповідно до ставки рентабельності. При цьому дохід та витрати мають капітальний характер, що не дозволяє розглядати їх як разові та передбачає капіталізацію – процес конвертації у майбутній грошовий потік за єдиної поточної вартості за формулами:

$$MBVD = VD \times (1 + CR)^t, \quad (3.1)$$

$$MBV = V \times (1 + CR)^t, \quad (3.2)$$

де MBVD – майбутня вартість валового доходу, грн; MBV – майбутня вартість витрат, грн; VD – валовий дохід, що враховує середню урожайність та ціну реалізації зернових культур згідно зі статистичною інформацією, грн; V – витрати на вирощування зернових культур у розрахунку на 1 га згідно із собівартістю зі статистики, грн; CR – середня ставка рентабельності, %;  $t$  – кількість років, 7;

5) валовий дохід при ціні реалізації 525 грн розраховуємо згідно з ціною зернових культур на електронній зерновій біржі «Grain trade» [74], враховуючи середню урожайність.

Цінність земель сільськогосподарського призначення визначається частиною валового доходу – земельною рентою, що створюється за вирощування зернових культур. Зокрема, їх продуктивне використання передбачає, що до землі як чинника виробництва мають додаватись праця, капітал та підприємницька ініціатива [27, с. 260];

б) витрати згідно з технологічною картою – це праця, що охоплює витрати, пов'язані з отриманням та продажем сільськогосподарської продукції, включаючи придбання посівного матеріалу, добрив, виконання польових робіт, транспортування та зберігання врожаю, орендну плату. Згідно з розрахунком технологічної карти на вирощування зернових культур з 1 га, витрати у 2018 р. становлять 209,20 грн/ц (дод. М), що визначають відповідно до їхньої середньої урожайності;

7) вартість фінансування – капітал, що розглядаємо як вартість позикових коштів, спрямованих на покриття вищезазначених витрат. Так, кредитна ставка

для сільськогосподарських товаровиробників становить 13,9 % від витрат згідно з технологічною картою на вирощування продукції;

8) прибуток підприємця – це підприємницька ініціатива, що пов’язана з ризиком, який бере на себе підприємець, приймаючи рішення про вирощування зернових культур, і передбачає отримання прибутку в розмірі 5 % від валового доходу при ціні реалізації цих культур на електронній зерновій біржі;

9) рентний дохід від використання землі виражаємо в тому, який залишиться після покриття витрат на працю, капітал та підприємницьку ініціативу при реалізації зернових культур за ціною на електронній зерновій біржі;

10) ставку прибутку (СП) згідно з моделлю, що задовольняє інтереси інвестора та підприємця, розраховуємо у MS Excel за допомогою опції «Дані» → «Аналіз «що як» → «Підбір параметра» за формулою:

$$РД = (МВВД - МВВ) \times (1 + СП)^t, \quad (3.3)$$

де РД – рентний дохід, що враховує коливання врожайності, ціну 525 грн та собівартість вирощування зернових культур за технологічними картами відповідно до 2018 р., грн; МВВД – майбутня вартість валового доходу, що розрахована відповідно до середньої за 7 років ставки рентабельності, грн; МВВ – майбутня вартість витрат згідно зі статистичною формою 50-сг відповідно до середньої за 7 років ставки рентабельності, грн.

Так, до прикладу, ставку прибутку для Львівської області у MS Excel обчислюємо як  $13380,56 = 2432,77 \times (1 + ?)^7$ , де за допомогою функції «Підбір параметра» виконуємо пошук невідомого значення, яке введено у формулу з метою одержання відомого результату, що в результаті становитиме 0,2758;

12) загальну ставку капіталізації (Ск) для кожного року розраховуємо як суму середньої ставки рентабельності та ставки прибутку, розрахованої згідно з моделлю;

14) нормативну грошову оцінку ріллі на 01.01.2018 р. (НГО) визначаємо за методом капіталізації рентного доходу (РД), суть якого полягає у встановленні функціональної залежності вартості землі від її дохідності, що виражає формула:

$$\text{НГО} = \frac{\text{РД}}{\text{Ск}}. \quad (3.4)$$

Незважаючи на зовнішню простоту, формула відображає складний та багатоаспектний зв'язок між компонентами, що до неї входять. Якщо рентний дохід від використання землі ми визначили без труднощів та з певною точністю, то розрахунок ставки капіталізації є однією з найбільших проблем у грошовій оцінці земель. Оскільки визначення ставки капіталізації не має єдиного методичного підходу та залежить від багатьох чинників, зокрема стану економіки, фінансово-кредитної системи, відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення, ризиків, що пов'язані з інвестуванням у земельну ділянку та її місцем розташування, то ставку прибутку розраховуємо за допомогою математичного моделювання, що в сумі зі середньою ставкою рентабельності становитиме саму ставку капіталізації [136].

Розрахунок ставки прибутку ґрунтується на математичній моделі дисконтування рентного доходу, що дозволить визначити ставку капіталізації для розрахунку нормативної вартості ріллі як різницю між валовим доходом від вирощування зернових культур сільськогосподарськими підприємствами відповідно до середньої урожайності, ціни реалізації та витрат, пов'язаних з його отриманням, включаючи вартість фінансування, прибуток підприємця станом на поточний рік. Рентний дохід від використання землі відобразатиме результат прикладання до неї праці, капіталу та підприємницької ініціативи.

У результаті нормативна вартість ріллі залежить від рентного доходу, який очікують від вирощування зернових культур, та ставки капіталізації, одержаної на основі розрахунку математичної моделі дисконтування доходу згідно з усередненими даними статистики за економічними показниками роботи сільськогосподарських підприємств у районах Львівської області за 2011-2017 рр. [30].

Зауважимо, що отримання власником ділянки земельної ренти, розмір якої залежить від коливань урожайності, є більш ризикованим, ніж отримання чистого операційного доходу. Тому ставка капіталізації земельної ренти буде вищою за ставку капіталізації чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду [27, с. 261]. Логічно, що найбільш ризикованим

буде дохід, який власник може отримати на землі, де господарює власними силами.

Значення нормативної грошової оцінки ріллі для сільськогосподарських підприємств є найвищим у Бродівському, а найменшим – у Яворівському районах, відповідно 62219 та 17923 грн/га. Побудований рейтинг нормативної грошової оцінки ріллі для сільськогосподарських підприємств (рис. 3.1) враховує коливання цін та врожайність зернових культур за районами у Львівській області, що дозволяє об'єктивно актуалізувати показники нормативної вартості земель, оскільки враховує зміни в економіці та системі сільськогосподарського землекористування.

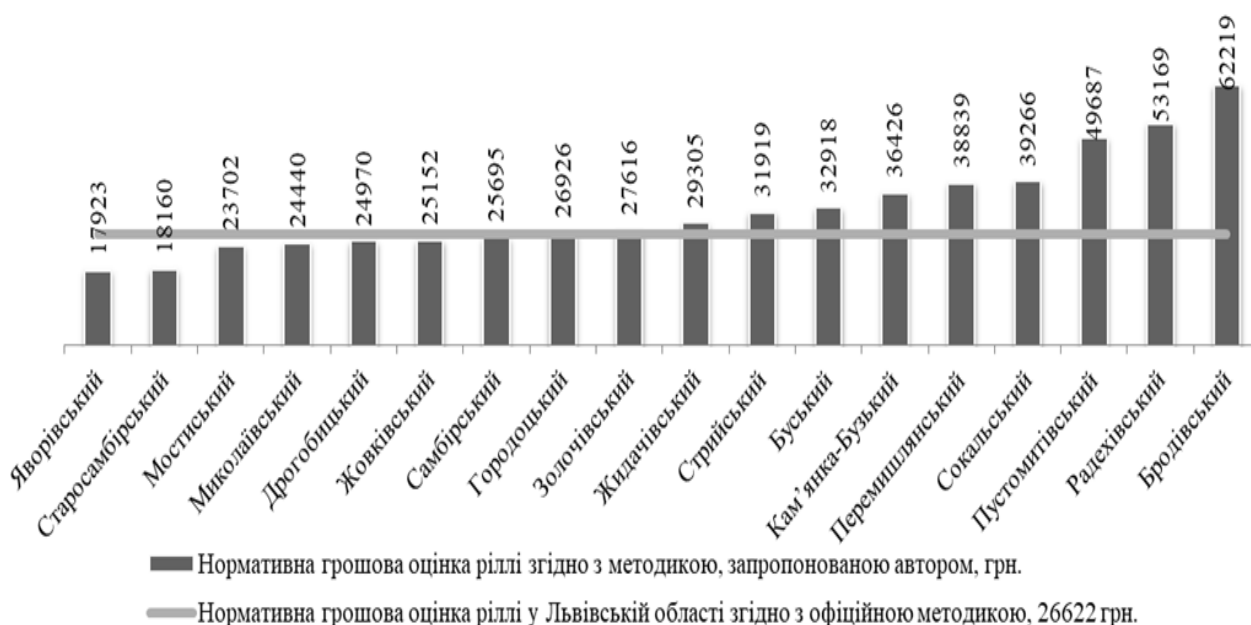


Рис. 3.1. Нормативна грошова оцінка ріллі для сільськогосподарських підприємств у розрізі адміністративних районів Львівської області на 01.01.2018 р.\*

\* Складено автором.

Надалі нормативну вартість ріллі у Львівській області визначаємо за природно-сільськогосподарськими районами відповідно до бала бонітету, що враховує природну родючість ґрунту (табл. 3.2). Запропонований методичний підхід до обчислення нормативної вартості ріллі полягає у визначенні капіталізованого рентного доходу на основі економічних показників діяльності сільськогосподарських підприємств разом із показниками бонітування ґрунтів.



**Нормативна грошова оцінка ріллі для сільськогосподарських підприємств  
у природно-сільськогосподарських районах Львівської області на  
01.01.2018 р.\***

Природно-сільськогосподарський район	Нормативна грошова оцінка ріллі на 01.01.2018 р., грн	Бал бонітету ріллі
Сокальський	40880	33
Городоцький	38403	31
Борщовицький	59462	48
Перемишлянський	34686	28
Яворівський	18582	15
Кам'янка-Бузький	30970	25
Радехівський	37164	30
Золочівський	66895	54
Дрогобицький	21060	17
Самбірсько-Жидачівський	24776	20
Турківський	12388	10
<i>В області</i>	<i>35925</i>	<i>29</i>

\* Розраховано автором.

Показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення складно розрахувати та обґрунтувати. Беззаперечно, що у грошовому вираженні нормативна вартість землі має залежати від виробничих витрат за технологічними картами та динаміки цін на сільськогосподарську продукцію, що не є заниженими, на відміну від статистичних даних. Оновлення її показників на основі дисконтування рентного доходу вдосконалить регулювання земельних відносин та забезпечить проведення їх оцінки, враховуючи сучасні умови господарювання для забезпечення оподаткування та створення ринку земель сільськогосподарського призначення.

### **3.2 Особливості застосування методичних підходів до розрахунку ринкової вартості права оренди сільськогосподарських угідь для продажу на земельних торгах**

В Україні близько 1 млн га ріллі, які перебувають у державній власності та не завжди залучені до сільськогосподарського виробництва, що призводить до недоотримання державою щороку щонайменше 5 млрд грн. Через це внесено зміни до Земельного кодексу України [38], які передбачають надання в оренду

земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону.

Відповідно до прийнятого Закону «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» [113], орендна плата за сільськогосподарські угіддя, виділені через аукціон, перевищує орендну плату за землю, виділену безпосередньо. Саме земельні торги дозволять виявити затребуваність товару і його реальну ринкову ціну, бо якщо встановлення розміру орендної плати в державі обмежується 12 % від нормативної грошової оцінки, то на аукціоні вона може зростати до економічно розумної та залежати від впливу багатьох чинників, таких як місце розташування, близькість до основних магістралей, родючість ґрунту, наявність охоронних зон тощо.

В умовах дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення продаж права оренди має свої переваги (табл. 3.3) та є першим кроком до створення їх повноцінного обігу, що в кілька разів збільшить плату за користування землею, дозволить об'єктивно визначати розмір орендної плати та дасть змогу сформувати інформаційну базу цін їх продажу.

Питаннями оцінки права оренди займається низка науковців: Ю. Дехтяренко, М. Лихогруд, Ю. Манцевич та Ю. Палеха [18], О. Драпіковський [25], А. Мартин [69], А. Третяк [165] та ін. Вони зазначають, що загальний підхід до оцінки вартості користування земельною ділянкою повинен передбачати: аналіз ринкової ситуації в даному сегменті ринку земель з метою визначення ринкової орендної ставки та дохідності землі; обґрунтування ставки капіталізації для землі з урахуванням ризику права оренди, повного права власності у вартості на поліпшену земельну ділянку; визначення чистого операційного доходу, що припадає на земельну ділянку; розрахунок права користування (оренди) земельною ділянкою.

Розрахунок стартового розміру річної орендної плати для продажу на земельних торгах є актуальним завданням як з теоретичного, так і з практичного погляду. Метою дослідження є порівняти вартість права оренди земельної ділянки, яку представлено на аукціоні, розраховану нормативним та

експертним шляхом. Адже стартовою ціною продажу права оренди земельних ділянок на аукціоні є 8 % від нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка не належить до ринкової бази оцінки та не відображає нинішніх ринкових умов господарювання. Достовірнішим буде результат, який можна одержати, провівши експертну оцінку [189].

Таблиця 3.3

**Функціонування ринку землі у форматі продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення\***

Результат	
мінуси	плюси
<ul style="list-style-type: none"> <li>- обмеження конституційного права власності на землі сільськогосподарського призначення;</li> <li>- виснаження ґрунтів через застосування інтенсивних технологій вирощування сільськогосподарських культур, зокрема соняшнику та ріпаку;</li> <li>- відсутність зростання ціни та урожайності сільськогосподарських культур;</li> <li>- відсутність реального ринку земель сільськогосподарського призначення;</li> <li>- ризик продажу права оренди великих масивів землі одному користувачу</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ можливість концентрації земель у реального господаря;</li> <li>+ прозорий механізм формування вартості права оренди на відкритих аукціонах;</li> <li>+ ціни на право оренди через відкриті аукціони є вищими за ціни без проведення аукціонів та мають стійку тенденцію до зростання;</li> <li>+ поява нового виду банківської застави;</li> <li>+ можливість залучення додаткових інвестицій у сільське господарство;</li> <li>+ зростання податкових надходжень від проведених угод з продажу права оренди;</li> <li>+ динаміка цін на право оренди регулюються ринком та рівнем конкуренції на ньому;</li> <li>+ збільшення конкуренції на земельних торгах у зв'язку зі зростанням кількості учасників;</li> <li>+ зростання надходжень до державного та місцевого бюджетів;</li> <li>+ підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва, що пов'язано із зацікавленістю в цьому суб'єктів господарювання, зокрема фермерів;</li> <li>+ скорочення часу оформлення землепорядної документації та підготовки аукціонів;</li> <li>+ зростання прозорості проведення відкритих земельних торгів</li> </ul>

\* Розроблено автором.

Розрахунок вартості права оренди земельної ділянки за нормативним та експертним підходами виконано на прикладі земельної ділянки для ведення сільськогосподарського виробництва строком на 7 років, площею 28,7975 га, що належить до категорії земель сільськогосподарського призначення. Об'єкт оцінки розташований на території Шоломиницької сільської ради Городоцького

району Львівської області (за межами населеного пункту), кадастровий номер – 4620989000:04:000:0014.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур, розрахований диференційовано до економічної оцінки земель 1988 р. згідно з Методикою її проведення від 23.03.1995 р. [80]. Грошову оцінку проводили за принципом від загального (на рівні України) до часткового (сільськогосподарського підприємства). Підставою для оцінки земельної ділянки є шкала нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарського підприємства.

Визначивши структуру ґрунтів на земельній ділянці, враховуємо їхню вартість відповідно до шкали нормативної грошової оцінки земель. Окрему земельну ділянку оцінюємо як суму добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки, право оренди на яку представлено для продажу на території Шоломиницької сільської ради, подано у дод. Н.

Таким чином, нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 295950 грн, а вартість 1 га – 10277 грн. Відповідно стартовий розмір продажу права оренди на земельних торгах, за умови 8 % ставки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, за 1 га становитиме 822 грн. Для всієї земельної ділянки це дорівнюватиме 23676 грн на рік.

Експертні методи оцінки передбачають розрахунок вартості за трьома методичними підходами: ринковим, витратним та капіталізації чистого доходу (пряма і непряма капіталізація). Кожен із підходів має свої особливості застосування, які ми не можемо використати в оцінці. Так, ринковий метод вимагає інформаційної бази про продаж аналогів, якої у нас немає, а витратний використовують для оцінки поліпшених земельних ділянок [187; 188].

Для оцінки права оренди земельної ділянки застосовуємо методичний підхід, що ґрунтується на непрямій капіталізації додаткового доходу для орендаря земельної ділянки [110].

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошових потоків) застосовуємо в тих випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за розміром, непостійними впродовж визначеного періоду прогнозування або отримання їх обмежується в часі [50].

За методичним підходом, що ґрунтується на непрямій капіталізації чистого доходу, вартість права оренди земельної ділянки визначають як поточну вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря за формулою (1.23).

Рентний дохід розраховують як різницю між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника [79].

Для розрахунку рентного доходу із земельної ділянки для ведення сільськогосподарського виробництва потрібно розробити і затвердити в установленому порядку проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачає заходи з охорони земель.

Співвідношення посівних площ окремих сільськогосподарських культур повинно забезпечити їх науково обґрунтоване чергування у сівозміні, використовуючи оцінку попередників, складену на основі пропозицій Інституту землеробства Національної академії аграрних наук України [41].

У господарстві доцільно запровадити семипільну польову сівозміну зі середнім розміром поля 4,07 га:

- 1 – озима пшениця,
- 2 – ріпак,
- 3 – картопля,
- 4 – кукурудза на зерно,
- 5 – соняшник,
- 6 – однорічні трави,
- 7 – озима пшениця.

Схему організації території сівозміни зображено на рис. 3.2.



Рис. 3.2. Схема організації території сівозміни\*.

\* Розроблено автором.

Вирощування сільськогосподарських культур потребує прямих витрат на:

- насіння та посадковий матеріал;
- мінеральні добрива;
- паливне і мастильні матеріали;
- оплату послуг і робіт сторонніх організацій;
- решту матеріальних витрат;
- оплату праці;
- амортизацію необоротних активів;
- відрахування на соціальні заходи;
- інші загальновиробничі витрати.

Усі витрати на вирощування сільськогосподарських культур розраховано на підставі даних статистичного бюлетеня «Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2015 рік» [96] для Львівської області. Інформацію про розподіл витрат на вирощування сільськогосподарських культур подано у дод. П.

Очікуваний дохід від вирощування сільськогосподарських культур є добутком урожайності на середню ціну їх реалізації на ринку.

Показники урожайності отримано за даними Державної служби статистики України у Львівській області у 2015 р. [36]. Середню ціну реалізації 1 ц сільськогосподарських культур за січень-листопад 2015 р. взято зі статистичного бюлетеня «Реалізація продукції сільськогосподарськими підприємствами» [129].

Рентний дохід від використання земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом і витратами, пов'язаними з вирощуванням сільськогосподарських культур, та прибутком виробника (5 % від дійсного валового доходу). Додатковий дохід обчислюємо як різницю між рентним доходом та орендною платою (3 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки). У результаті проведених розрахунків додатковий дохід орендаря становить 137781 грн, або 4835 грн з 1 га (табл. 3.4).

Таблиця 3.4

**Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання земельної ділянки у 2015 р.\***

Поле сівозміни	Культура	Посівна площа, га	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Очікуваний дохід, грн	Прибуток виробника, грн	Витрати, грн	Рентний дохід, грн	Орендна плата, грн	Додатковий дохід, грн
I	Озима пшениця	4,0776	39,8	301	48848,83	2442,44	32847,19	13559,20	1234,25	12324,95
II	Ріпак	4,0724	29,4	746	89317,51	4465,88	49459,87	35391,76	1340,78	34050,98
III	Картопля	4,0723	168,7	303	208160,1	10408,00	155604,82	42147,27	1359,89	40787,38
IV	Кукурудза на зерно	4,0829	58,5	269	64250,56	3212,53	53239,59	7798,44	1236,1	6562,34
V	Соняшник	4,0599	25,8	669	70074,69	3503,73	44569,18	22001,78	1355,75	20646,03
VI	Однорічні трави	4,0702	39,3	120	19195,06	959,75	5582,56	12652,75	1323,61	11329,14
VII	Озима пшениця	4,0592	39,8	301	48628,40	2431,42	32698,97	13498,01	1417,53	12080,48
<i>Всього</i>		28,4945			548475,1	27423,76	374002,17	147049,21	9267,91	137781,30

\* Розраховано автором за даними Державної служби статистики Львівської області.

Ставку капіталізації додаткового доходу розраховують за ринковим методом (екстракцій) або кумулятивним способом [157]. Перший метод важко використати, оскільки продаж права оренди тільки розпочато у країні.

Більш коректно визначити ставку капіталізації методом кумулятивної побудови, який полягає в додаванні до безризикової базової ставки компенсацій за різні види ризиків, притаманних об'єкту оцінки [189].

Умовно, безризикова базова складова ставки капіталізації встановлюється Фондом державного майна України на основі опрацювання інформації Національного банку України про відсоткові ставки у річному обчисленні за депозитами банків України за місяцями календарного року, і оприлюднюється ним через засоби масової інформації або мережу Інтернет. Згідно з наказом Фонду державного майна України «Щодо затвердження вихідних даних для розрахунку ставки капіталізації» [183], розмір умовно безризикової складової ставки капіталізації, яка використовується для розрахунку ставки капіталізації, встановлено на рівні 6,3 %.

Компенсація ризиків, що притаманні галузі, визначається на підставі балансів і звітів про фінансові результати коду підприємства за видом економічної діяльності, на підставі обробки наявної річної статистичної інформації щодо основних фінансово-економічних показників підприємств України та визначення сукупного галузевого рейтингу за видами економічної діяльності. Згідно з додатком до наказу Фонду державного майна України від 24 травня 2016 р. № 1033 [183], розмір компенсації за галузевий ризик для сільського господарства становить 1,0 %.

Вкладення в придбання і розвиток земельної ділянки мають істотно меншу ліквідність порівняно з банківськими депозитами та об'єктами прибуткової нерухомості. Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень для оцінюваної земельної ділянки становить 5,0 %.

Компенсація необхідності в інвестиційному менеджменті та компетентному керуванні активами враховує наявність або відсутність компетентного управління і становить 2 %. Це пов'язано з обмеженим використанням земельної ділянки відповідно до чинного законодавства.

У зв'язку з великим ростом рівня цін на товари і послуги, вводимо компенсацію на інфляційні процеси. Розрахунок ставки капіталізації за кумулятивним способом побудови подано у табл. 3.5.



## Розрахунок ставки капіталізації кумулятивним способом\*

Найменування ставки та компенсацій	Значення ставки (компенсації), %
Безризикова базова ставка	6,3
Компенсація ризиків, що притаманні галузі	1,0
Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень	5,0
Компенсація необхідності в інвестиційному менеджменті та компетентному керуванні активами	2,0
Компенсація на інфляційні процеси	3,0
<i>Всього</i>	<i>17,3</i>

\* Розраховано автором.

Прогнозування майбутнього доходу для орендаря проведено за допомогою вбудованої функції MS Excel ТЕНДЕНЦИЯ. За даними Державної служби статистики України [30] розраховано додатковий дохід орендаря від використання земельної ділянки з урахуванням чергування сільськогосподарських культур у сівозміні за 2009-2014 рр. (дод. Р).

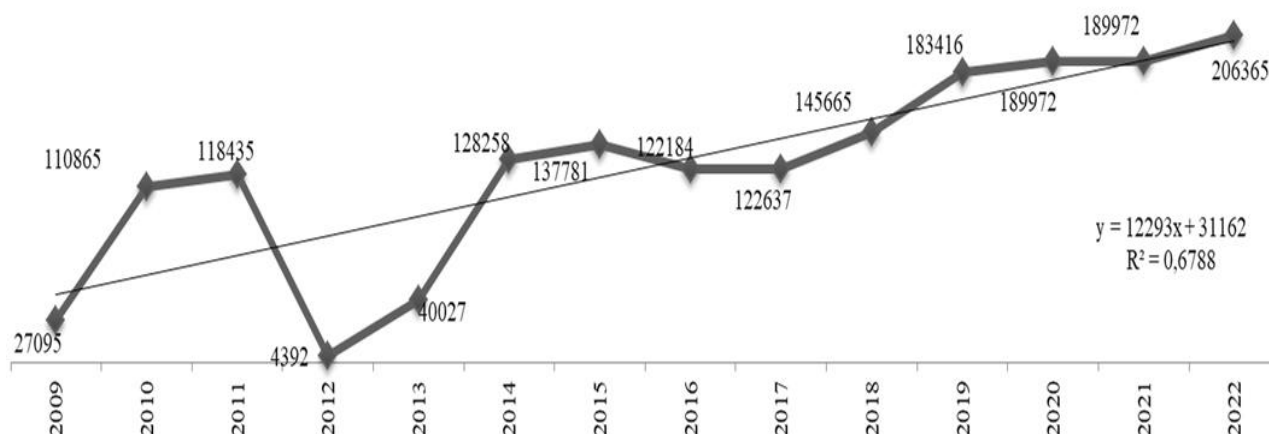


Рис. 3.3. Прогнозування додаткового доходу орендаря від вирощування сільськогосподарських культур на модельній земельній ділянці, грн\*.

\* Розроблено автором.

На основі отриманих даних графічно (рис. 3.3) зображено існуючу тенденцію щодо зміни отриманого доходу від вирощування сільськогосподарських культур та створено прогноз на наступні 7 років. З лінійного рівняння тренду видно, що за період 2009–2022 рр. додатковий дохід орендаря від вирощування сільськогосподарських культур щорічно зростатиме

на 12293 грн. Значення 31162 грн показує середній рівень додаткового доходу у 2009 р.

Таким чином, вартість права оренди земельної ділянки становить:

$$\text{Цпк} = \frac{122184}{(1+0,173)} + \frac{122637}{(1+0,173)^2} + \frac{145665}{(1+0,173)^3} + \frac{183416}{(1+0,173)^4} + \frac{189972}{(1+0,173)^5} + \frac{189972}{(1+0,173)^6} + \frac{206365}{(1+0,173)^7} =$$

606443 грн.

Отже, вартість права оренди земельної ділянки строком на 7 років для ведення сільськогосподарського виробництва площею 28,7975 га, розрахована за методичним підходом, що базується на непрямій капіталізації додаткового доходу для орендаря, станом на січень 2017 р. становить 606443 грн, або 21059 грн з 1 га.

За відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення запровадження механізму продажу права оренди на земельних торгах дозволить сформувати інформаційну базу цін продажу, яку можна використовувати при введенні їх в обіг. Підставою для визначення стартової ціни продажу права оренди є нормативна грошова оцінка, яка не є ринковою базою оцінки і не відображає нинішніх економічних умов господарювання [134].

Нами було проведено розрахунок нормативної та експертної грошової оцінки земельної ділянки, яку представлено для продажу на земельних торгах. Нормативна вартість усієї ділянки становить 295950 грн, а 1 га – 10277 грн. Виходячи з 8 % ставки нормативної грошової оцінки, стартова ціна продажу права оренди 1 га земельної ділянки становитиме 822 грн, або 23676 грн для всієї земельної ділянки на рік. Після проведення торгів ціна продажу права оренди може зрости згідно попереднім аналізом 3,4 раза.

Стартова ціна продажу права оренди земельної ділянки, розрахована нормативним шляхом, у два рази менша порівняно з вартістю, яка визначена методом експертної оцінки. Нормативна грошова оцінка, яку використовують для визначення розміру орендної плати, є заниженою й часто ставиться під сумнів орендодавцями.

У сучасних умовах господарювання доцільніше використовувати експертну базу оцінки, яка об'єктивніше відображає економічні умови господарювання та одержання додаткового доходу для орендаря за термін користування земельною ділянкою. Обраний нами метод складний у використанні та потребує ретельного прогнозу, проте достовірніше відображає результати доходів від використання земельної ділянки. Внаслідок цього можна визнати переваги використання експертної оцінки за методичним підходом, що ґрунтується на непрямій капіталізації додаткового доходу для орендаря, з метою розрахунку річної орендної плати в умовах нестабільного ринку [189].

Здійснення угод з права оренди вимагає вартісної оцінки такого права. Однак зробити розрахунок ринкової вартості права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення складно на практиці, оскільки орендну плату встановлюють у договорі оренди, але в розмірі не менше ніж 3 % та не більше ніж 12 % від нормативної грошової оцінки, яка є заниженою та не відповідає сучасним економічним умовам господарювання. Тому методологія розрахунку ринкової вартості права оренди за допомогою методу оберненої матриці є особливо актуальною та має важливий науково-практичний характер.

Серед авторів, які досліджують застосування в оцінці вартості права оренди земельних ділянок математичних методів моделювання, варто назвати Ю. Дехтяренка [19], О. Драпиковського [27], І. Іванову [26], Ю. Манцевича, Ю. Палеху [20]. Вони розглядають питання алгоритму розрахунку ринкової вартості права оренди нерухомості за допомогою математико-статистичних методів.

Завданням дослідження є використання методу оберненої матриці в розрахунку вартості права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в рамках застосування методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок на земельних торгах.

Згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок [79], оцінку права оренди земельної ділянки для орендаря визначають із

застосуванням таких методичних підходів, як зіставлення цін продажу та капіталізації додаткового доходу орендаря земельної ділянки.

Найбільш об'єктивним з позиції кінцевого результату є методичний підхід зіставлення цін продажу (ринковий підхід до оцінки), оскільки він побудований не на суб'єктивних припущеннях оцінювача, а на об'єктивній інформації про стан ринку оренди та цін на ньому. В оцінці за цим підходом використано інформацію з оголошень Головного управління Держгеокадастру у Львівській області про продаж права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу права оренди на земельних торгах (8 % від нормативної грошової оцінки). Зібраної інформації про вартість продажу права оренди земельних ділянок на земельних торгах достатньо для застосування методичного підходу зіставлення цін продажу, як найбільш достовірного методу оцінки вартості права оренди земельної ділянки. Основними елементами порівняння є характеристика подібних ділянок за місцем розташування, фізичними характеристиками, строком дії договору оренди та наявністю обмежень чи обтяжень у її використанні.

Щоб визначити орендну ставку для земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 1 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у с Надичі Жовківського району Львівської області, було зібрано інформацію про продаж права оренди на земельних торгах та характеристику подібних об'єктів за елементами порівняння у табл. 3.6.

Об'єкт оцінки вартості права оренди та об'єкти порівняння мають подібне місце розташування. Реалізація об'єктів пропозиції не є примусовою, обмеження в часі експозиції не виявлено, адже інформація про всі об'єкти порівняння є достовірною та запропонованою у січні 2017 р. Об'єкт оцінки та об'єкти порівняння мають однакове функціональне використання – сільськогосподарське призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Обрані земельні ділянки є вільними від забудови, але мають різні характеристики за формою земельної ділянки,

наявністю обмежень чи обтяжень у її використанні та строком дії договору оренди.

Таблиця 3.6

**Вихідні дані для розрахунку вартості права оренди об'єкта оцінки у с. Надичі Жовківського району Львівської області\***

Місце розташування об'єкта оцінки (порівняння)	Орендна плата, грн/га/рік	Елементи порівняння				
		площа, га	місце розташування (віддаленість від м. Львова, км)	фізичні характеристики (форма земельної ділянки)	наявність обмежень чи обтяжень у використанні	строк дії договору оренди
Об'єкт оцінки (с. Надичі)		6,0	19	правильна	немає	10
Об'єкт порівняння 1 (с. Надичі)	2078	4,5	17	неправильна	є	7
Об'єкт порівняння 2 (с. Надичі)	6948	11,0	22	правильна	немає	7
Об'єкт порівняння 3 (с. Туринка)	8377	19,54	39	неправильна	немає	10
Об'єкт порівняння 4 (с. Туринка)	2244	6,0	35	правильна	є	7
Об'єкт порівняння 5 (с. Туринка)	3780	17,2	32	неправильна	немає	7

\* Сформовано автором

Методичний підхід зіставлення цін продажу права оренди для подібних земельних ділянок на земельних торгах за допомогою матричного апарату побудови системи лінійних алгебраїчних рівнянь передбачає використання як кількісного, так і якісного аналізу для вимірювання розбіжностей між елементами порівняння. Ключовим елементом у методичному підході зіставлення цін продажу є окреслення елементів порівняння та визначення розмірів поправок [15]. Тому для оцінки вартості права оренди формалізуємо якісні ознаки, позначивши правильну форму земельної ділянки як 1, а неправильну – 0, а наявність обмежень чи обтяжень у її використанні – немає як 1, є – 0. Таким чином, вихідну інформацію для розрахунку об'єкта оцінки вартості права оренди представимо у вигляді матриці стану  $A$ , перший рядок якої відповідає об'єкту оцінки, а наступні рядки – об'єктам, обраним для порівняння:

$$\begin{pmatrix} 6,0 & 19 & 1 & 1 & 10 \\ 4,5 & 17 & 0 & 0 & 7 \\ 11,0 & 22 & 1 & 1 & 7 \\ 19,54 & 39 & 0 & 1 & 10 \\ 6,0 & 35 & 1 & 0 & 7 \\ 17,2 & 32 & 0 & 1 & 7 \end{pmatrix} := A$$

З метою відображення відмінностей між кожним об'єктом порівняння та об'єктом оцінки від значення першого рядка матриці віднімаємо відповідні елементи всіх наступних рядків. У результаті отримуємо матрицю порівняння:

$$\begin{pmatrix} 1,5 & 2 & 1 & 1 & 3 \\ -5 & -3 & 0 & 0 & 3 \\ -13,54 & -20 & 1 & 0 & 0 \\ 0 & -16 & 0 & 1 & 3 \\ -11,2 & -13 & 1 & 0 & 3 \end{pmatrix}$$

Далі складемо розрахункову матрицю:

$$\begin{pmatrix} -1,5 & -2 & -1 & -1 & -3 \\ 5 & 3 & 0 & 0 & -3 \\ 13,54 & 20 & -1 & 0 & 0 \\ 0 & 16 & 0 & -1 & -3 \\ 11,2 & 13 & -1 & 0 & -3 \end{pmatrix}$$

Після цього побудуємо матрицю коефіцієнтів при змінних  $\Delta A$ . Відповідно до неї в матричному вигляді  $\Delta A \times V = P$ , де  $V$  – вектор змінних,  $P$  – вектор вільних членів.

$$\begin{pmatrix} -1,5 & -2 & -1 & -1 & -3 \\ 5 & 3 & 0 & 0 & -3 \\ 13,54 & 20 & -1 & 0 & 0 \\ 0 & 16 & 0 & -1 & -3 \\ 11,2 & 13 & -1 & 0 & -3 \end{pmatrix} := \Delta A, \begin{pmatrix} 2078 \\ 6948 \\ 8377 \\ 2244 \\ 3780 \end{pmatrix} := P$$

Обчислимо матрицю, обернену до матриці  $\Delta A$ , застосовуючи методи матричної алгебри за допомогою функцій MS Excel, що суттєво спрощує процедуру їх обчислення:

$$\begin{pmatrix} 0,0778 & 0,2957 & 0,2179 & -0,0778 & -0,2957 \\ -0,0571 & -0,1170 & -0,0599 & 0,0571 & 0,1170 \\ -0,0887 & 1,6629 & 0,7516 & 0,0887 & -1,6629 \\ -1,1315 & -1,9997 & -1,8682 & 0,1315 & 2,9997 \\ 0,0726 & 0,0424 & 0,3032 & -0,0726 & -0,3758 \end{pmatrix} := \Delta A^{-1}$$

Знайдемо розв'язок  $V = \Delta A^{-1} \times P$ , де  $\Delta A^{-1}$  – матриця, обернена до матриці  $\Delta A$ .

$$\begin{pmatrix} 2749 \\ -863 \\ 11578 \\ -20260 \\ 1402 \end{pmatrix} := V$$

Таким чином, розв'язавши систему оберненої матриці, ми розрахували вартість права оренди для об'єкта оцінки у с. Надичі Жовківського району Львівської області, що становить 2749 грн за 1 га на рік, або 10,7 % від середньої нормативної грошової оцінки ріллі у Жовківському районі на 01.01.2017 р. (25637 грн).

На основі отриманих результатів доцільно розраховувати розмір орендної плати за запропонованим нами алгоритмом розрахунку. Адже запропонований метод дозволяє швидко одержати результат, який ґрунтується на аналізі та обробці інформації про стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою для продажу на земельних торгах, та сформуванню обґрунтованого висновку про вартість права оренди. Адже практика визначення орендної плати в розмірі 3-12 % від нормативної грошової оцінки не враховує строк дії договору оренди, наявність обмежень чи обтяжень у використанні земельної ділянки, що негативно позначається на об'єктивності розміру орендної плати.

### **3.3 Методичні рекомендації для оптимізації системи землекористування на основі даних оцінки земель, враховуючи сучасні економічні умови господарювання**

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель покладено диференціальний рентний дохід від виробництва зернових культур, який диференційовано згідно з даними економічної оцінки земель, яку проводили ще у 1988 р. [157]. Ми й сьогодні їх використовуємо, але інформація про врожайність зернових культур та рівень виробничих затрат за період 1980-1988 рр. не є адекватною в сучасних умовах. Стає очевидним, що дані про ефективність сільськогосподарського виробництва за 1988 р. не відповідають сучасним ринковим умовам ведення

сільського господарства і є застарілими. Це пов'язано з відсутністю законодавчого, методичного, організаційного та фінансового забезпечення, що не має практичної реалізації в нових ринкових умовах господарювання. За таких умов значної актуальності набуває оновлення даних економічної оцінки земель з урахуванням сучасних соціально-економічних умов виробництва.

У своїх наукових дослідженнях Ю. Дехтяренко, Д. Добряк [24], О. Драпіковський, В. Заяць [35], Ю. Манцевич, В. Месель-Веселяк [77], Ю. Палеха [20], А. Третяк [169], А. Мартин [67], О. Микула [85], М. Федоров [172] та інші вчені визнають необхідність удосконалення методичних засад економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в сучасних економіко-господарських умовах.

Економічна та нормативна оцінка земель повинна безпосередньо залежати від результатів сільськогосподарського виробництва. Це насамперед пов'язано з тим, що земля є основним засобом і водночас капіталом у сільськогосподарському виробництві. Але, на жаль, ці результати не враховують, а нормативи капіталізованого рентного доходу згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення від 16 листопада 2016 р. [80] необґрунтовано занижили, що взагалі не відображає ситуації аграрного виробництва. Це все відбувається, незважаючи на те, що нормативна грошова оцінка є економічним інструментом для визначення ставок земельного податку й розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва і основним джерелом формування доходу місцевих бюджетів.

Головна задача економічної оцінки земель полягає у визначенні диференціального рентного доходу на сільськогосподарських угіддях, а саме – частини чистого доходу, яка виражає вартість додаткового приросту сільськогосподарської продукції на відносно кращих і середніх землях при вирощуванні сільськогосподарських культур [24].

Рентний дохід, який залежить від якості та місця розташування земельної ділянки, повинен відображати фактичні дані про ефективність вирощування зернових культур. На нашу думку, у сучасних умовах господарювання



рентоутворювальними чинниками є дані про врожайність, собівартість та ціну реалізації зернових культур загалом в Україні, у розрізі областей, адміністративних районів, агровиробничих груп ґрунтів та земельних ділянок, враховуючи принцип оцінки «від загального до часткового», причому окремо у сільськогосподарських підприємствах та господарствах населення.

Для розрахунку показників економічної оцінки земель використовуємо дані зі статистичної форми №50-сг річна «Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2015 рік за районами області» [97]. Інформацію про фактичну урожайність, ціну реалізації та затрати на вирощування зернових культур визначаємо за результатами їх виробництва (дод. С, табл. С.1). З огляду статистичних даних зрозуміло, що собівартість продукції щоразу зростає, а витрати на виробництво зернових культур випереджають їх урожайність та ціну реалізації.

За допомогою зазначених результатів визначаємо у табл. 3.7 такі показники: вартості валової продукції, яка виражає продуктивність землі і характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту; окупності затрат, що визначає рентабельність виробництва; диференціального доходу – є критерієм економічної ефективності сільськогосподарського виробництва. Поряд із ними зазначені у балах показники економічної оцінки землі 1988 р.

У результаті дослідження ми отримали від'ємні значення показників диференціального доходу в Буському, Сокальському, Золочівському, Кам'янка-Бузькому, Радехівському, Жовківському районах Львівської області при високих балах (відповідно до зазначених районів 40, 39, 43, 36, 33, 26). Натомість, у районах із низькими балами вони зі знаком плюс. Перемишлянський і Пустомитівській райони показують майже однакові результати за великої різниці балів. Буський і Бродівський райони за практично однакових балів відображають протилежні значення. З показників диференціального доходу видно, що виробництво зернових культур є нерентабельним через високу собівартість і низьку якість. При порівнянні балів економічної оцінки ріллі з її показниками у Золочівському районі диференціальний дохід становить -840 грн/га при найвищому значенні бала 43.

А в однакових за балами Буському та Пустомитівському районах розміри диференціального доходу відповідно становлять -1359 та 654 грн/га. Недостовірність результатів виробництва також підтверджують показники диференціального доходу в Сколівському районі у розмірі -618 грн/га при найнижчому балі 12, що є значно більше порівняно з показниками Золочівського району. Отже, згідно з аналізом економічної оцінки ріллі в абсолютних та відносних величинах, ми не спостерігаємо відповідності між результатами виробництва та економічною родючістю ґрунту [51].

Таблиця 3.7

**Економічна оцінка ріллі у Львівській області за результатами вирощування сільськогосподарськими підприємствами зернових культур, 2015 р.**

№ п/п	Адміністративний район	Вартість валової продукції		Окупність затрат		Диференціальний дохід	
		грн/га	бал	грн/100 грн.	бал	грн/га	бал
1	Бродівський	21585	54	169	67	4345	41
2	Буський	14252	55	123	63	-1359	40
3	Городоцький	10688	37	99	53	-3937	18
4	Дрогобицький	9917	48	118	62	-1422	34
5	Жидачівський	13815	43	142	54	656	25
6	Жовківський	9632	45	129	52	-459	26
7	Золочівський	14322	56	128	66	-840	43
8	Кам'янка-Бузький	22270	52	123	61	-2096	36
9	Миколаївський	11008	43	105	59	-3127	29
10	Мостиський	10793	40	119	58	-1425	26
11	Перемишлянський	15027	35	141	47	664	16
12	Пустомитівський	12385	53	143	65	654	40
13	Радехівський	20795,	47	117	61	-3256	33
14	Самбірський	4983	45	175	57	1130	29
15	Сколівський	5184	30	1201	43	-618	12
16	Сокальський	12074	54	134	63	-126	39
17	Старосамбірський	6731	35	105	54	-1953	21
18	Стрийський	14646	39	70	57	-13613	25
19	Турківський	5101	31	135	46	-8	14
20	Яворівський	6168	35	135	49	15	18
<i>Львівська область</i>		<i>16605</i>	<i>47</i>	<i>125</i>	<i>60</i>	<i>-1279</i>	<i>32</i>

\* Розраховано автором за даними Державної служби статистики Львівської області.

Це суперечить загальноприйнятій думці, що виробництво зерна є стратегічною і найефективнішою галуззю сільського господарства та основним джерелом грошових надходжень для сільськогосподарських товаровиробників. Виходить, що результати виробництва зернових культур

сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2015 р. згідно з офіційними даними статистики не є заниженими. Адже за обсягом виробництва валової сільськогосподарської продукції рослинництва у розмірі 5,4 млрд. грн Львівщина посідає 13-те місце серед областей України, а за темпами – 10-те місце. Виробництво зернових культур становить 26,4 % (рис. 3.4) і займає друге місце в структурі валового виробництва продукції рослинництва у Львівській області за 2015 р., що приносить 2405935,3 тис. грн чистого доходу [2].

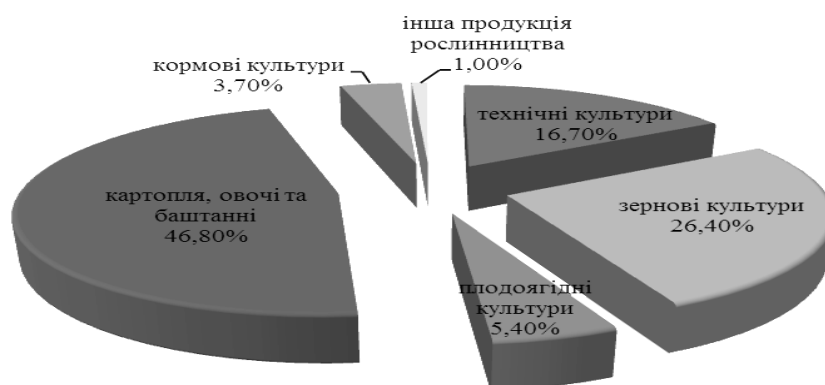


Рис. 3.4. Структура валового виробництва продукції рослинництва у Львівській області за 2015 р.\*

\* Складено автором за даними [2].

Для дослідження стану та ефективності виробництва зернових культур проведемо аналіз динаміки посівних площ та отриманої кількості продукції зернових культур у Львівській області за 2005-2015 рр. (рис. 3.5). Варто зазначити, що обсяг продукції зернових культур залежить від збільшення посівної площі, що підтверджує спосіб екстенсивного ведення сільського господарства. Так, щодо найвищого збору зернових у 2014 р. порівняно з 2007 р. спостерігаємо збільшення виробництва на 1134,7 тис. т зерна за рахунок зростання посівної площі на 59,8 тис. га (32,46 %) [52].

Кількість продукції характеризує урожайність зернових культур, що залежить не лише від якості ґрунту, а й від економічних чинників ведення сільськогосподарського виробництва. Ефективність виробництва показує рівень рентабельності, що враховує собівартість продукції, яка є дуже високою. З метою зростання доходу в умовах нерентабельного виробництва, що видно з дод. С (табл. С.2), необхідно знизити собівартість продукції та збільшити її

реалізаційні ціни [30]. Однак зростання ціни можливе за умови підвищення якості зернових культур та зменшення витрат на їх вирощування при продажу на вигідних умовах збуту.



Рис. 3.5. Динаміка виробництва зернових культур у Львівській області\*

\* Складено автором за даними [7].

Відповідно до даних дод. С (табл. С.2) представимо регресійну модель  $Y=0,1602x+13,058$ , що відображає залежність між урожайністю та середньою ціною реалізації виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2005-2015 рр. (рис. 3.6). Значення коефіцієнта кореляції між результативною та факторною ознаками становить 0,89, що свідчить про високу щільність зв'язку. Квадрат коефіцієнта кореляції  $R^2=0,79$  є мірою визначеності і вказує на ступінь відповідності між досліджуваними факторами.

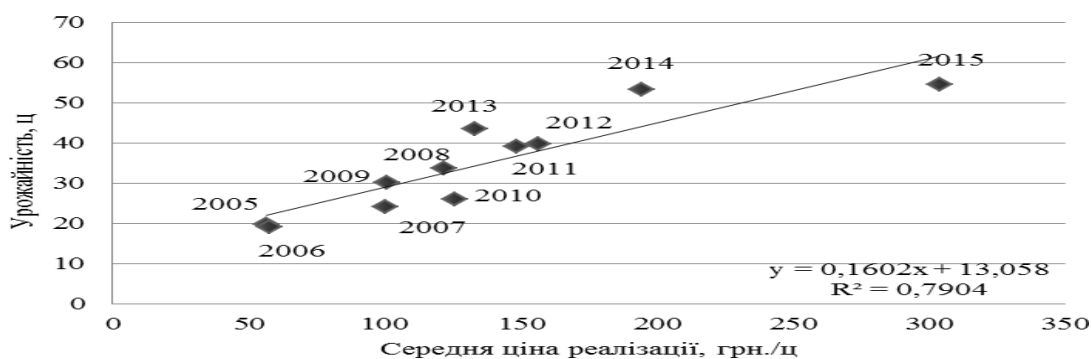


Рис. 3.6. Залежність між урожайністю та середньою ціною реалізації виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2005-2015 рр.\*

\* Складено автором за даними [30].

Висновок про обернений зв'язок між рівнем рентабельності та собівартістю виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2005-2015 рр. робимо з рис. 3.7.

Значення коефіцієнта кореляції для цих факторів становить  $-0,15$ . Обернений зв'язок вказує на те, що зменшення значення собівартості виробництва на одиницю призведе до збільшення рівня рентабельності на  $0,6013$  відповідно до рівняння регресії поліноміальної лінії тренду  $Y=0,002x^2-0,6013x+53,658$ .

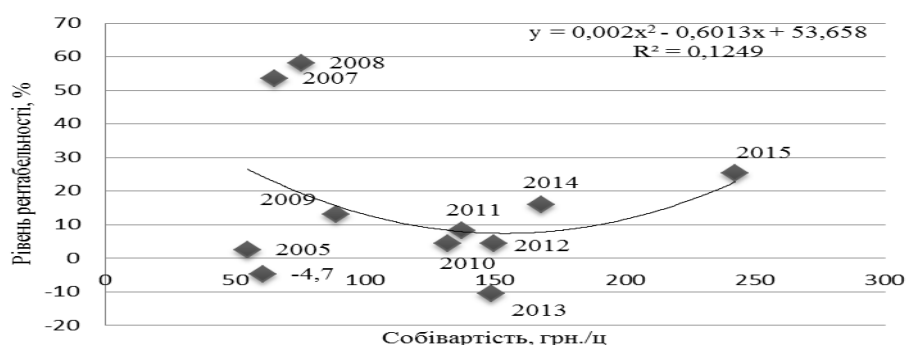


Рис. 3.7. Залежність між рівнем рентабельності та собівартістю виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2005-2015 рр.\*

\* Складено автором за даними [30].

Однак зростання ціни можливе за умови підвищення якості зернових культур та зменшення витрат на їх вирощування при продажу на вигідних умовах збуту. На основі негативних результатів варто використовувати економічну оцінку земель, адже її дані застосовують для прогнозування та планування сільськогосподарського виробництва, оцінки господарської діяльності, розрахунку планової урожайності, обсягу реалізації продукції та витрат на її вирощування на різноякісних землях.

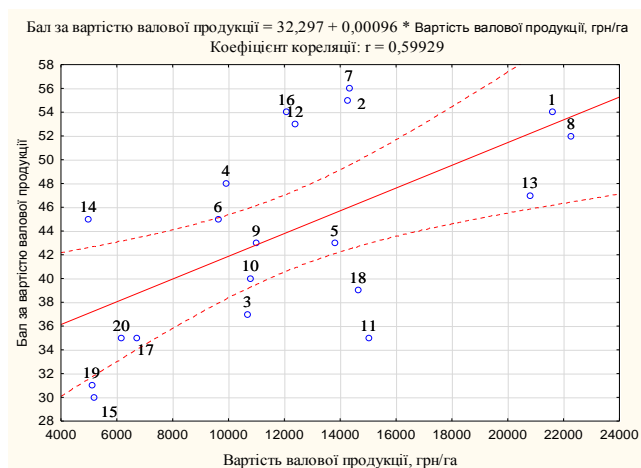
З метою актуалізації даних економічної оцінки земель у сучасних умовах господарювання побудована економіко-математична модель у вигляді рівнянь регресії, які виражають залежність між балами цієї оцінки 1988 року та розрахованими показниками на основі фактичних даних про урожайність, ціну реалізації та затрати на вирощування зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у 2015 році. Рівняння регресії відображають зв'язок між обчисленими у розрізі адміністративних районів Львівської області оцінками угідь:

а) у балах економічної оцінки земель за вартістю валової продукції у 1988 р. ( $У$ ) та показниками вартості валової продукції з розрахунку на 1 га ріллі у

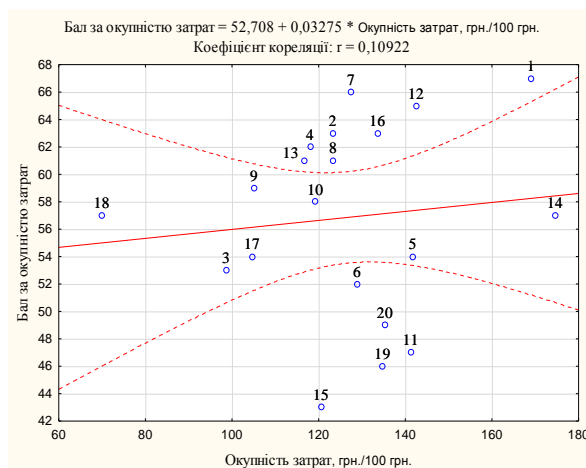
2015 р. ( $x$ ) (формула (3.5)); коефіцієнт кореляції  $r=0,60$  вказує на значний зв'язок між досліджуваними ознаками (рис. 3.8,а);

б) у балах економічної оцінки земель за окупністю затрат у 1988 р. ( $Y$ ) та показниками окупності витрат у 2015 р. ( $x$ ) (формула (3.6)); коефіцієнт кореляції  $r=0,11$  свідчить про відсутність зв'язку між досліджуваними ознаками (рис. 3.8,б);

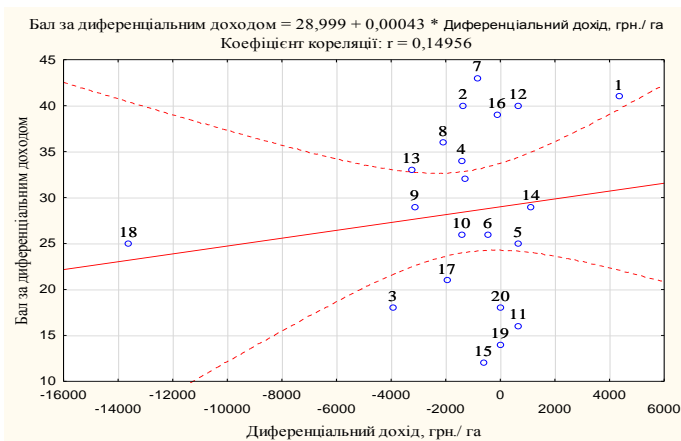
в) у балах економічної оцінки земель за диференціальним доходом у 1988 р. ( $Y$ ) та показниками цього доходу з розрахунку на 1 га ріллі у 2015 р. ( $x$ ) (формула (3.7)); коефіцієнт кореляції становить  $0,15$ , що також вказує на відсутність кореляційного зв'язку між відповідними оцінками (рис. 3.8,в).



а)



б)



в)

Рис. 3.8. Діаграма розсіювання та регресійна пряма: а) за вартістю валової продукції та її балом; б) за окупністю затрат та його балом; в) за диференціальним доходом та його балом\*

\* Розроблено автором.

\*\* Номери точок відповідають порядковому номеру адміністративного району Львівської області у табл. 3.7.

Зазначені рівняння регресії мають такий вигляд:

$$\text{а) } Y=32,297+0,00096x, \quad (3.5)$$

$$\text{б) } Y=52,708+0,03276x, \quad (3.6)$$

$$\text{в) } Y= 28,999+0,00043x, \quad (3.7)$$

Побудована модель є кращою тоді, коли їй відповідають близькі до 1 значення коефіцієнта кореляції та детермінації, менші значення стандартної помилки оцінювання регресії. Результати оцінки якості регресійних залежностей побудованих рівнянь регресії за балами економічної оцінки земель наведено у дод. Т. Отримане значення граничної імовірності прийняття гіпотези про адекватність регресійної моделі не повинно перевищувати прийнятий рівень значущості 0,05. За результатами нашого дослідження рівняння регресії вважаються адекватними відповідно до вихідних даних, оскільки за вартістю валової продукції  $p=0,00523<0,05$ , за окупністю затрат  $p=0,00646<0,05$ , за диференціальним доходом  $p=0,00528<0,05$ .

За відсутності кореляційного зв'язку між факторами поданих рівнянь регресії проаналізовано нормальність побудованої моделі, а саме відхилень від регресійної прямої, що їх називають залишками. Аналіз залишків у програмі Statistica дозволяє виявити наявність відхилень за межами інтервалу лінії регресії, що забезпечує відсутність зв'язку між досліджуваними факторами. Залишки є різницею між фактичним значенням бала економічної оцінки земель 1988 р. та значенням бала, обчисленого за рівняннями регресії (3.5–3.7) для відповідного показника. Аналіз залишків проводимо з метою перевірки якості рівняння регресії. Якщо регресійна модель розрахована добре, то ряд залишків буде мати нормальний розподіл. З метою перевірки, чи є нормальним розподіл залишків, ми представляємо графік залишків на рис. 3.9.

Якщо одержані залишки є нормально розподіленими, то всі змінні повинні розташовуватися вздовж прямої лінії. В іншому разі точки, що зображають залишки, будуть відхилятися від неї. Із зображеного графіка залишків видно, що їхній розподіл є достатньо близьким до нормального, адже залишки розташовані близько до апроксимуючої лінії, що вказує на адекватність моделі. Видалення залишків дозволить нам спрогнозувати

значення залежної змінної, а саме балів за показниками економічної оцінки земель.

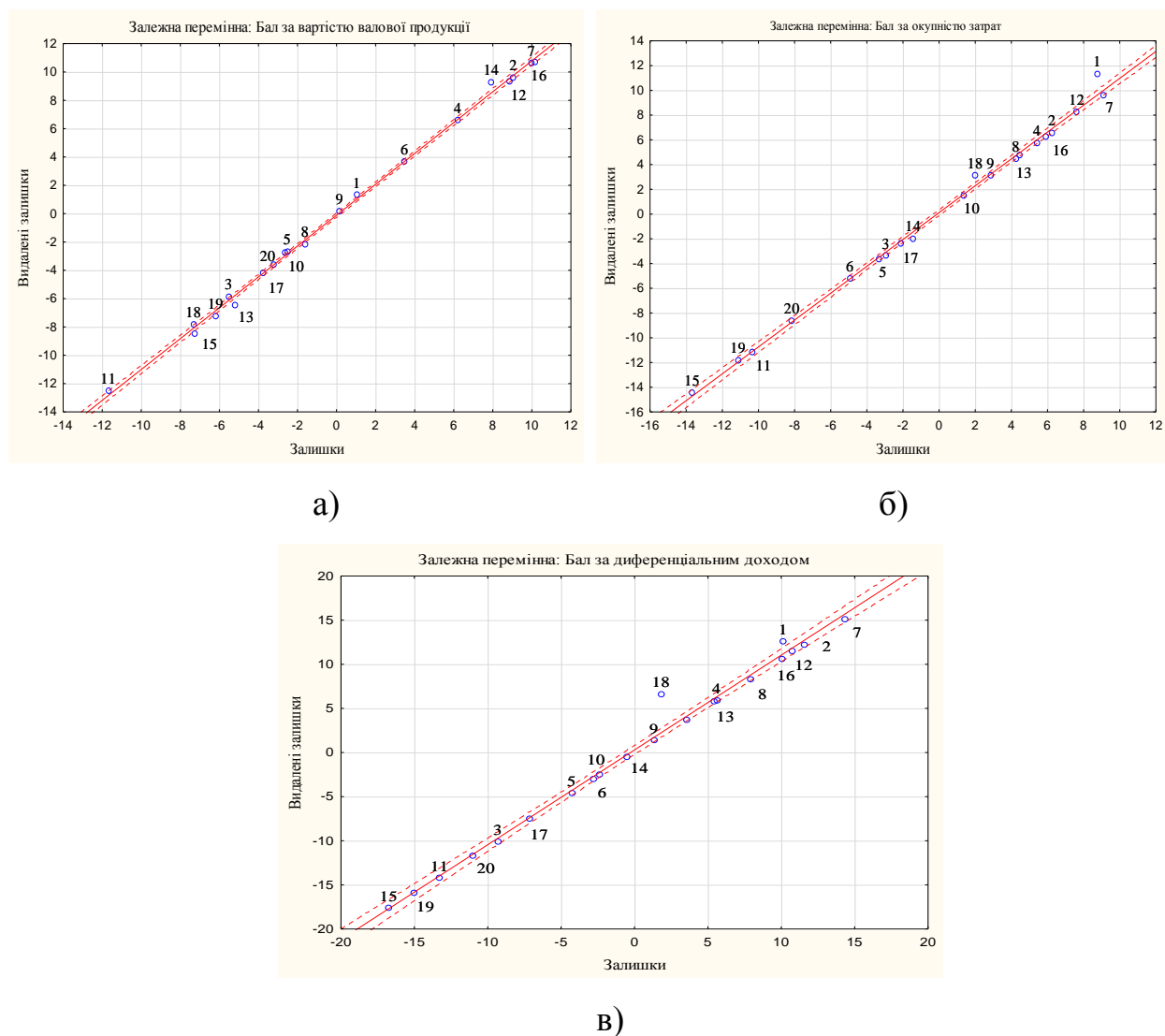


Рис. 3.9. Графіки залишків та видалених залишків за балом: а) вартості валової продукції; б) окупності затрат; в) диференціального доходу\*

\* Розроблено автором.\*\* Номери точок відповідають порядковому номеру адміністративного району Львівської області у табл. 3.8.

Економічна оцінка земель забезпечує одержання необхідних та достовірних даних про виробничу здатність сільськогосподарських угідь. Вона полягає у визначенні економічного ефекту від використання різних за якістю земель за допомогою врахування різниць у продуктивності праці при рівні інтенсивності землеробства, що склався. Економічну оцінку проводять, враховуючи природні та економічні умови виробництва, місце розташування ділянки та затрати праці на одержання сільськогосподарської продукції. Її дані використовують для науково обґрунтованого розподілу земельного фонду з



метою планомірного розвитку сільського господарства, економічного обґрунтування обсягів, розміщення та спеціалізації сільськогосподарського виробництва, регулювання цін, визначення об'єктивної оцінки результатів господарської діяльності. Результати економічної оцінки земель використовують для вирішення завдань планування й організації раціонального використання земельних ресурсів [65, с. 135-137].

На основі аналізу розподілу залишків у програмі Statistica розраховано бали економічної оцінки ріллі, що відповідають фактичним її показникам, які ми отримали на основі статистичної інформації за результатами вирощування зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2015 р. (табл. 3.8). Отримані бали показують кількісну характеристику ґрунтової родючості за дійсними економічними показниками.

Таблиця 3.8

**Економічна оцінка ріллі у Львівській області за результатами вирощування сільськогосподарськими підприємствами зернових культур, 2015 р.**

№ п/п	Адміністративний район	Загальна економічна оцінка земель, балів					
		вартість валової продукції		окупність затрат		диференціальний дохід	
		1988 р.	2015 р.	1988 р.	2015 р.	1988 р.	2015 р.
1	Бродівський	54	53	67	58	41	31
2	Буський	55	46	63	57	40	28
3	Городоцький	37	43	53	56	18	27
4	Дрогобицький	48	42	62	57	34	28
5	Жидачівський	43	46	54	57	25	29
6	Жовківський	45	42	52	57	26	29
7	Золочівський	56	46	66	57	43	28
8	Кам'янка-Бузький	52	54	61	57	36	28
9	Миколаївський	43	43	59	56	29	27
10	Мостиський	40	43	58	57	26	28
11	Перемишлянський	35	47	47	57	16	29
12	Пустомитівський	53	44	65	57	40	29
13	Радехівський	47	52	61	57	33	27
14	Самбірський	45	37	57	58	29	29
15	Сколівський	30	37	43	57	12	29
16	Сокальський	54	44	63	57	39	29
17	Старосамбірський	35	39	54	56	21	28
18	Стрийський	39	46	57	55	25	23
19	Турківський	31	37	46	57	14	29
20	Яворівський	35	38	49	57	18	29
<i>Львівська область</i>		47	42	60	57	32	28

\* Розраховано автором.

Ми поділяємо думку А. Мартина про те, що оновлення показників та балів з економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення дозволить досягнути таких соціально-економічних результатів:

- оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, як одного з головних економічних регуляторів земельних відносин;

- збільшення надходжень до місцевих бюджетів від земельного податку та орендної плати, сплати державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення [67].

Дані земельного кадастру необхідні землевласникам та землекористувачам для їх виробничої діяльності. Застосування даних земельного кадастру створює необхідні передумови для організації раціонального використання земель, планування сільськогосподарського виробництва, аналізу ефективності праці та засобів виробництва на землях різної якості.

Використанню земель повинно передувати детальне вивчення ґрунтових умов та меліоративного стану. Відсутність матеріалів ґрунтових обстежень сприяє необґрунтованому освоєнню земель. Розорювання таких земель призводить до зниження на них урожайності. Для аналізу господарської діяльності за рівнем ефективності вирощування окремих сільськогосподарських культур необхідним є застосування даних земельного кадастру, які характеризують рельєф місцевості, якість ґрунтів, придатність земель до обробітку і дають порівняльну оцінку якості земельних угідь за матеріалами бонітування ґрунтів й економічної оцінки земель. Адже, для того щоб правильно розмістити сівозміни на території землеволодіння чи землекористування, необхідно знати склад земель за угіддями, а також використовувати дані часткової економічної оцінки земель з метою визначення придатності земель для вирощування різних сільськогосподарських культур.

Економічна оцінка доповнює бонітування ґрунтів, дає поглиблену оцінку землі з урахуванням економічних умов виробництва, особливо таких як спеціалізація господарства, інтенсивність виробництва. Адже за генетичними ознаками і фізико-хімічними властивостями одні й ті самі ґрунти, які розміщені у різних господарствах за спеціалізацією чи в різних умовах відносно місць реалізації продукції, мають різну цінність для власників землі та землекористувачів [100, с. 201].

Перед нами поставлено завдання з визначення оціночних показників окремих агровиробничих груп ґрунтів у фермерському господарстві на основі ґрунтових обстежень для вдосконалення управління сільськогосподарським виробництвом, визначення спеціалізації, типу сівозмін та їх розміщення за допомогою матричної гри, врахувавши особливості робочих ділянок полів сівозмін за даними бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

Рівень ефективності виробництва, зокрема урожайності, у фермерських господарствах є значно нижчим порівняно зі середніми та великими підприємствами. Причина такого стану речей – якісно гірший стан матеріально-технічної бази, складність доступу до передових технологій, селекції, використання засобів захисту рослин, добрив, що пов'язано з постійним браком власних обігових коштів, обмеженим доступом до кредитних ресурсів [126]. Крім цього, значні втрати продукції рослинництва пов'язані з відсутністю врахування місцевих природних та економічних умов виробництва при визначенні спеціалізації землекористування за результатами ґрунтових обстежень. Адже застосування матеріалів обстежень при плануванні виробництва за показниками оцінки земель створить умови для сталого розвитку землекористування.

Об'єктом визначення спеціалізації землекористування за показниками оцінки земель є окремі робочі ділянки, поля сівозмін фермерського господарства «ГРІН ГАРДЕН». Територія землекористування знаходиться у с. Новосілках Буського району Львівської області, у Лісостеповій зоні, поясі помірно континентального клімату. За даними обліку, за господарством

закріплено 37,8 га ріллі. Кадастровий номер господарства – 4620684000:08:000:0160.

Для визначення ступеня придатності ґрунтового покриву ділянки проведено ґрунтове обстеження [17]. На обстеженій площі було закладено чотири ґрунтові розрізи і відібрано зразки ґрунту для визначення його фізико-хімічних властивостей (табл. 3.9).

За генетико-морфологічними ознаками та даними ґрунтових обстежень на дослідженій території виявлено ґрунтові відміни:

33 г – сірі опідзолені глеюваті слабозмиті легкосуглинкові ґрунти на лесовидних породах;

40 г – темно-сірі опідзолені глеюваті середньозмиті легкосуглинкові ґрунти на лесовидних породах.

Таблиця 3.9

**Фізико-хімічні показники ґрунтів у господарстві за матеріалами ґрунтових обстежень, 2017 р.\***

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничої групи ґрунтів	№ розрізу	Глибина відбору зразка, см	Вміст гумусу за Тюрнімом, %	pH сол	Сума увібраних основ	Гідролітична кислотність	Ступінь насиченості основами	Ємність поглинання	Рухомий фосфор, мг/100 г	Обмінний калій, мг/100 г	Вміст фізичної глини, %
33 г	Сірі опідзолені глеюваті слабозмиті	1	0-40	0,7	5,2	16,7	3,1	84	19,8	6,2	4,3	24,3
			40-60	0,5	5,8							
			60-80	0,3	5,9							
			80-100	0,1	6,2							
		2	0-40	0,6	5,1					4,9	3,5	
			40-60	0,4	5,7							
40 г	Темно-сірі опідзолені глеюваті середньозмиті	3	0-40	0,6	5,3	23,8	3,5	87	27,3	3,7	7,3	25,6
			40-60	0,5	5,7							
			60-80	0,4	6,0							
			80-100	0,2	6,4							
		4	0-40	0,7	5,0					4,1	4,2	
			40-60	0,5	5,5							

\* Складено автором за матеріалами Черкаського обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції «Облдержродючість».

У результаті проведених робіт встановлено, що рельєф ділянки являє собою слабохвилясту рівнину зі схилами крутістю 1-3°, ґрунтові води залягають глибше 4,0 м і не мають негативного впливу на ріст і розвиток рослин, ґрунтоутворювальні породи представлено лесовидними породами [17].

Для кожної земельної ділянки виникає потреба конкретно дослідити показники глибини гумусового горизонту, запасів гумусу, вмісту фізичної глини, кислотності за результатами ґрунтових обстежень землекористування з метою оцінки родючості ґрунтів. Це пов'язано з тим, що за матеріалами бонітування ґрунтів 1993 р. їхня характеристика сьогодні є недостовірною та усередненою і може відрізнятись від даних на конкретній земельній ділянці залежно від системи удобрення й використання агротехніки, що є причиною коливання їх значень у відчутних межах.

Значення показників бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель окремих агровиробничих груп ґрунтів у межах земельно-оціночного району представлено у вигляді шкал оцінки земель. Практичне використання цих шкал під час визначення порівняльної цінності земель за їх продуктивністю, ефективністю використання і дохідністю з одиниці площі показує, що матеріали економічної оцінки земель не завжди відповідають фактичним даним за результатами сільськогосподарського виробництва, які достовірно не відображають сучасних економічних умов господарювання [52, с. 125]. Причиною такого результату є те, що в основу проведених розрахунків з економічної оцінки земель у 1988 р. було покладено усереднені дані диференціального рентного доходу від виробництва зернових культур для знаходження їх середньозваженого показника. Своєю чергою, відсутність об'єктивної оцінки землі є однією з причин незадовільного використання сільськогосподарських земель, а іноді й безгосподарського поводження з ними.

Як відомо, економічна оцінка земель ґрунтується на матеріалах бонітування ґрунтів. Бонітування ґрунтів є науковою основою для аналізу існуючого використання земельних ресурсів та організації їх використання на перспективу, спрямованих на підвищення ґрунтової родючості та планування врожайності сільськогосподарських культур на основі лабораторних досліджень, виконаних під час обстеження ґрунтів. З цією метою ми обчислюємо бал бонітету для окремих сільськогосподарських культур та їх розрахункову урожайність за основними чинниками природної родючості для їх вирощування.

Фактично необхідно провести нове бонітування ґрунтів у розрізі робочих ділянок. Для цього потрібно використати дані агрохімічного обстеження ґрунтового покриву господарства, які дають інформацію про глибину гумусового горизонту, вміст фізичної глини та потужність гумусового горизонту [17]. Отримані показники дозволяють виконати роботи з розрахунку бонітування ґрунтів робочих ділянок у господарстві.

Згідно з методикою бонітування ґрунтів, бал бонітету за культурою розраховують за формулою (1.4).

Відповідно до того, що фермерське господарство розташоване в природно-сільськогосподарській провінції Західного Лісостепу на території Борщовицького природно-сільськогосподарського району, рекомендовано розрахувати бал бонітету для таких сільськогосподарських культур у сівозміні, як I – озима пшениця, II – цукрові буряки, III – кукурудза на зерно, IV – ячмінь, V – озиме жито [41].

Ціну бала для кожної сільськогосподарської культури визначаємо у дод. У (табл. У.1 – У.5) за формулою (1.5).

Одержані дані за результатами ґрунтових обстежень використовують для обчислення бала бонітету за окремими ознаками природних властивостей ґрунту для вирощування сільськогосподарських культур за формулою (1.1).

Розрахункова урожайність конкретної сільськогосподарської культури, зокрема на кожній робочій ділянці, є одним з основних показників для науково обґрунтованого планування сільськогосподарського виробництва диференційовано з урахування якості земель. Її розрахунок проводять за формулою (1.6).

З урахуванням впливу кожної природної ознаки на урожайність відповідних сільськогосподарських культур щодо агровиробничої групи ґрунтів визначаємо остаточні бали бонітету за формулою (1.2).

Середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві, який враховують під час визначення розрахункової урожайності конкретної культури, розраховують за формулою (1.3).

У сучасних умовах використання ґрунтів у сільськогосподарському виробництві спричинило трансформацію ґрунтових режимів і процесів, що призвело до зміни властивостей ґрунтів, погіршення їхнього екологічного стану [105, с. 294].

За результатами дослідження О. Телегуз [159], площа непридатних орних ґрунтів для вирощування районованих сільськогосподарських культур (озима пшениця, озиме жито, ячмінь, овес, картопля, льон, цукрові буряки, кукурудза) становить від 32632 до 136 778 га, залежно від культури, або 4,52–19,21 % від площі ріллі Львівської області. Рілля площею від 74220 до 232670 га, або 10,38–32,52 %, характеризується низькою придатністю для вирощування сільськогосподарських культур.

Згідно з методикою розрахунку бала бонітету за окремою сільськогосподарською культурою за формулою (1.4) ми передусім оцінюємо рівень господарювання, а не якісну характеристику ґрунту – природну родючість. Це пов'язано з тим, що бали часткового бонітування ґрунтів (табл. 3.10) враховують урожайність культури, яка залежить від внесення добрив, рівня механізації, сортів, інтенсивного та ефективного господарювання.

Таблиця 3.10

**Розрахунок бала бонітету за сільськогосподарськими культурами на робочій ділянці господарства, 2017 р.\***

Сільськогосподарська культура		Озима пшениця		Цукрові буряки		Кукурудза на зерно		Ячмінь		Озиме жито	
		33 г	40 г	33 г	40 г	33 г	40 г	33 г	40 г	33 г	40 г
Властивості ґрунтів, $U_i$	глибина гумусового горизонту, см	27	48	27	48	27	48	27	48	27	48
	вміст гумусу, %	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5
	фізична глибина, %	24,3	25,6	24,3	25,6	24,3	25,6	24,3	25,6	24,3	25,6
Ціна бала, ЦБН	глибина гумусового горизонту, см	0,89	0,67	5,25	3,66	1,17	0,84	0,89	0,68	0,48	0,36
	вміст гумусу, %	2,69	5,05	15,81	27,40	3,54	6,29	2,68	5,06	1,44	2,7
	фізична глибина, %	0,72	0,92	4,22	4,98	0,94	1,14	0,71	0,92	0,38	0,49
Коефіцієнти детермінації, $K_{ij}$	глибина гумусового горизонту, см	0,64		0,53		0,46		0,66		0,44	
	вміст гумусу, %	0,72		0,69		0,71		0,74		0,55	
	фізична глибина, %	0,37		0,70		0,40		0,31		0,28	
Коефіцієнт впливу кислотності, $K_{pH}$		0,70		0,77		0,75		0,61		0,78	
Бал бонітету за культурою, Б		13	23	3	4	10	17	11	20	26	45

\* Розраховано автором.

За результатами розрахунків, найнижчий бал бонітету визначено за цукровим буряком – 3 та 4 бали відповідно на гірших (33 г) та кращих (40 г) ґрунтах у господарстві.

Крім розрахунку бала бонітету за урожайністю сільськогосподарських культур на робочій ділянці, для організації використання земель у господарстві потрібно визначити показники часткової економічної оцінки земель за окупністю затрат, диференціальним доходом. Для їхнього розрахунку використано «Звіт про основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств у Львівській області за 2016 рік» [37], звідки одержано значення затрат на вирощування сільськогосподарських культур (дод. Ф).

Визначивши загальні затрати на вирощування сільськогосподарських культур за їх середньої урожайності у господарстві на робочій ділянці, розраховуємо показники окупності затрат і диференціального доходу (табл. 3.11) за формулами (1.10) та (1.11).

Таблиця 3.11

**Розрахунок показників часткової економічної оцінки земель за окупністю затрат та диференціальним доходом робочої ділянки господарства, 2017 р.\***

Поле сівозміни	Сільськогосподарська культура		Розрахункова урожайність $U_p$ , ц/га	Загальні затрати $Z$ , грн/га	Окупність затрат $OZ_d$ , ц/100 грн	Ціна реалізації $C$		Диференціальний дохід $DD_d$ , грн/га
						ц/грн	га/грн	
I	Озима пшениця	33 г	43,74	14767,66	0,30	498	21782,52	1846,18
		40 г	58,71				29237,58	
II	Цукрові буряки	33 г	257,36	18504,0	1,39	104	26765,44	1785,04
		40 г	318,64				33138,56	
III	Кукурудза на зерно	33 г	57,57	18915,98	0,30	468	26942,76	1406,19
		40 г	73,12				34220,16	
IV	Ячмінь	33 г	43,56	15021,48	0,29	515	22433,40	2154,40
		40 г	58,86				30312,90	
V	Озиме жито	33 г	23,39	7165,71	0,33	450	10525,50	851,79
		40 г	31,39				14125,50	

\* Розраховано автором.

Ціну реалізації сільськогосподарських культур отримано за даними електронної зернової біржі України «Grain Trade» [176].

Значення диференціального доходу є найбільшим для ячменю – 10034 грн/га (40 г) та найменшим для озимого жита – 852 грн/га (33 г) при



порівнянні продуктивності за вирощування сільськогосподарських культур на кращих і гірших ґрунтах.

Для визначення балів часткової економічної оцінки земель на конкретній робочій ділянці за окупністю затрат та диференціальним доходом необхідно розрахувати їхню ціну бала (дод. X) за формулою (1.12).

Бал оцінки робочої ділянки за окупністю затрат та диференціальним доходом (табл. 3.12) розраховуємо за формулою (1.13).

Таблиця 3.12

**Розрахунок балів часткової економічної оцінки земель за окупністю затрат і диференціальним доходом на робочій ділянці господарства, 2017 р.\***

Поле сівозмін	Сільськогосподарська культура		Бал бонітету за культурою Б	Ціна бала за		Показники часткової економічної оцінки земель за			
				окупністю затрат ЦБоз	диференціальним доходом ЦБдд	окупністю затрат ОЗ <sub>д</sub>		диференціальним доходом ДД <sub>д</sub>	
						ц/100 грн	бал	грн/га	бал
I	Озима пшениця	33 г	13	0,03	450,77	0,30	11	1846,18	4
		40 г	23	0,02	254,79	0,40	26	9301,24	37
II	Цукрові буряки	33 г	3	0,52	1657,20	1,39	3	1785,04	1
		40 г	4	0,39	1242,90	1,72	4	8158,16	7
III	Кукурудза на зерно	33 г	10	0,04	577,26	0,30	8	1406,19	2
		40 г	17	0,02	339,57	0,39	19	8683,59	26
IV	Ячмінь	33 г	11	0,03	581,64	0,29	9	2154,40	4
		40 г	20	0,02	319,90	0,39	23	10033,90	31
V	Озиме жито	33 г	26	0,01	107,36	0,33	22	851,79	8
		40 г	45	0,01	62,03	0,44	51	4451,79	72

\* Розраховано автором.

Найточнішим показником для порівняння вирощування різних сільськогосподарських культур є значення диференціального доходу [156]. Адже урожайність окремої культури не дає повних відомостей про якість землі.

Диференціальний дохід є матеріальною основою диференціальної ренти I (за природною родючістю) і II (за економічною родючістю). Він виражає загальне значення економічної ефективності від використання земель з одночасним врахуванням їх якості та рівня інтенсивності землеробства у господарстві. Тому розраховані нами показники диференціального доходу використовуємо для порівняння у господарстві на робочих ділянках умов для вирощування сільськогосподарських культур. Він створюється на основі

додаткового доходу від землеробства на кращих і середніх землях порівняно з гіршими у результаті вищої продуктивності праці.

Вартісні показники диференціального доходу відображають відносну родючість земель, яка виражається розміром економії затрат на оцінюваних землях порівняно з менш родючими.

Найбільше значення диференціального доходу характеризує кращі землі землекористування (40 г) для вирощування ячменю – 10034 грн/га (31 бал), озимої пшениці – 9301 грн/га (37 балів) та найменше – на гірших ґрунтах (33 г) для вирощування озимого жита – 852 грн/га (8 балів), на яких окупність затрат становить 0,33 ц/100 грн.

Показники диференціального доходу є основою для вирівнювання економічних умов господарювання, організації та планування виробництва сільськогосподарської продукції у господарстві. Економію затрат у вигляді диференціального доходу застосовують як критерій оптимізації у планових розрахунках щодо використання земель за різного рівня інтенсивності їх використання.

Для оптимізації землекористування ми використовуємо показники диференціального доходу на кращих (40 г) і гірших (33 г) ґрунтах. Використовуючи матричну гру, визначаємо оптимальну структуру посівних площ для вирощування сільськогосподарських культур, яка забезпечить максимальний валовий дохід.

*Таблиця 3.13*

**Диференціальний дохід залежно від вирощування сільськогосподарських культур на кращих і гірших ґрунтах господарства\***

Сільськогосподарська культура	Диференціальний дохід, грн/га	
	гірші ґрунти 33 г	кращі ґрунти 40 г
Озима пшениця	1846,18	9301,24
Цукрові буряки	1785,04	8158,16
Кукурудза на зерно	1406,19	8683,59
Ячмінь	2154,4	10033,9
Озиме жито	851,79	4451,79

\* Розраховано автором.

Матрична гра – це математичний апарат для моделювання узгодження інтересів сторін. Математична модель, яку називають грою, дає відповідь на запитання, як саме потрібно змінити умови гри, щоб нова оптимальна стратегія привела до ефективного результату [182, с. 10]. Оптимальною стратегією гравця називають ту, яка за умови багаторазового повторення гри забезпечує максимально можливий виграш або мінімально можливий програш. Вона гарантує йому найефективніший результат за будь-яких дій супротивника, величина якого навіть у найгіршій ситуації не зменшиться [8, с. 75].

Найбільший диференціальний дохід (гарантований виграш) першого гравця  $A_1$  на гірших ґрунтах визначаємо як:

$$A_1 = \max_{i=1} \min_{j=1} x_{ij}, \quad (3.8)$$

Найменший диференціальний дохід (гарантований програш) другого гравця  $A_2$  на кращих ґрунтах у господарстві становить:

$$A_2 = \min_{j=1} \max_{i=1} x_{ij}, \quad (3.9)$$

де  $X_{ij}$  – оптимальна стратегія для вирощування  $ij$ -ої сільськогосподарської культури.

Перед нами поставлено завдання знайти оптимальне співвідношення сільськогосподарських культур у структурі посівних площ на кращих і гірших ґрунтах, що забезпечить отримання максимального диференціального доходу за змішаної стратегії гри. Знайдене рішення оптимальної структури для вирощування сільськогосподарських культур на кращих і гірших ґрунтах за змішаної стратегії гри наведено у табл. 3.14.

Таблиця 3.14

**Оптимальна стратегія для вирощування сільськогосподарських культур на кращих і гірших ґрунтах господарства за змішаної стратегії гри\***

Оптимальна стратегія для вирощування сільськогосподарських культур		перший гравець	другий гравець	$\min_j$	Структура посівних площ $P_{ij}$
		$A_1$	$A_2$		
Озима пшениця	$X_1$	1846,18	9301,24	1846,18	0,25
Цукрові буряки	$X_2$	1785,04	8158,16	1785,04	0,25
Кукурудза на зерно	$X_3$	1406,19	8683,59	1406,19	0,25
Ячмінь	$X_4$	2154,4	10033,9	2154,4	0,25
Озиме жито	$X_5$	851,79	4451,79	851,79	0
$\max_i$		2154,4	10033,9	Цільова функція $V$	1
$\max_i \min_j$		1797,95	9044,23		

\* Розраховано автором.

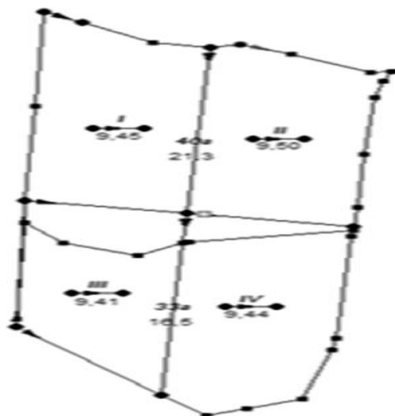
Для того щоб досягнути мети, ми оптимізуємо цільову функцію  $V$  у MS Excel за допомогою надбудови «Пошук рішення»:

$$V = X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + X_5 \rightarrow \max, \quad (3.10)$$

Введемо допоміжні невідомі –  $P_{ij}$  та обмеження, що набуватимуть вигляду:

$$\begin{cases} \max_i \geq 0 \\ P_{ij} \geq 0 \\ V = 1 \end{cases} \quad (3.11)$$

З отриманого результату видно, що відповідно до показників диференціального доходу у господарстві доцільно запровадити чотиріпільну польову сівозміну зі середнім розміром поля 9,45 га (рис. 3.10).



- I – озима пшениця;
- II – цукрові буряки;
- III – кукурудза на зерно;
- IV – ячмінь.

Рис. 3.10. Схема організації території сівозміни у господарстві\*.

\* Розроблено автором.

Результати економічної оцінки земель відповідно до оптимальної структури вирощування сільськогосподарських культур у сівозміні, отримані за умов змішаної стратегії гри, використовуємо для обчислення економічної ефективності їх вирощування. Це дають показники часткової економічної оцінки земель у досліджуваному господарстві (табл. 3.15)

Показники часткової економічної оцінки земель  $i$ -ї робочої ділянки за вартістю валової продукції, окупністю затрат та диференціальним доходом обчислюємо за формулами (1.7)-(1.9).

У підсумку ми вираховуємо середньозважений бал економічної оцінки земель за її показниками у господарстві у табл. 3.15 за формулою (1.14).

Таблиця 3.15

**Розрахунок показників часткової економічної оцінки земель  
у модельному господарстві, 2017 р.\***

Поле сівозміни	Сільськогосподарськ акультура	Агро- виробнича група грунтів		Розрахункова урожайність $U_{рб}$ , ц/га	Затрати, грн/д	Загальні затрати $Z_i$ , грн	Ціна реалізації $C_f$ , ц/грн	Вартість валової продукції $ВП_i$ , грн	Показники економічної оцінки земель			
		шифр	площа $P_i$ , га						окупність затрат $OZ_i$		диференці- альний дохід $ДД_i$	
									ц/100 грн	бал	грн	бал
I	Озима пшениця	40 г	9,45	58,71	285,09	16738	498	276295	16,5	26	253699	37
II	Цукрові буряки	40 г	9,50	318,64	64,25	20473	104	314816	15,4	4	287178	7
III	Кукурудза на зерно	40 г	2,14	73,12	282,75	20675	468	73231	3,5	19	45320	26
		33 г	7,27	57,57		16278		195874	12,0	8	173899	2
IV	Ячмінь	40 г	0,85	58,86	289,99	17069	515	25766	1,5	23	2723	31
		33 г	8,59	43,56		12632		192703	15,3	9	175650	4
Всього			37,8			103864		1078685	64,2		938469	
Середньозважений бал економічної оцінки земель у господарстві, Бсзв									13		14	

\* Розраховано автором.

У господарстві середньозважений бал за окупністю затрат становить 13, диференціальним доходом – 14. Згідно з показниками шкали загальної економічної оцінки земель 1988 р. вони відповідно становлять 54 та 34 бали для сірих опідзолених глеюватих слабозмитих ґрунтів (33 г), 61 та 42 бали – для темно-сірих опідзолених глеюватих середньозмитих ґрунтів (40 г). Отримані значення є незначними, що пов'язано з низьким вмістом гумусу в ґрунті.

На основі отриманих показників економічної оцінки земель за результатами ґрунтового обстеження з метою сталого розвитку землекористування при вирощуванні сільськогосподарських культур потрібно виконувати комплекс агротехнічних заходів, які передбачають:

- передсадивний посів сидеральних культур для підвищення родючості та покращання аерації ґрунту;
- передсадивну оранку на глибину 23 см з ґрунтопоглиблювачем;
- забезпечення оптимального рівня поживного режиму ґрунту за допомогою внесення збалансованих норм органічних та мінеральних добрив.

Застосування даних оцінки земель для забезпечення сталого розвитку землекористування на прикладі фермерського господарства дозволить реалізувати його виробничий та соціальний потенціал, що сприятиме розвитку сільських територій, збільшенню виробництва сільськогосподарської продукції з високою доданою вартістю для населення країни. Це забезпечить український ринок якісними продуктами, створення нових робочих місць на селі, підвищить розвиток самих суб'єктів господарювання та національної економіки.

У господарстві потрібно врахувати індивідуальні характеристики кожної робочої ділянки, застосовуючи матеріали ґрунтових обстежень. Вони дозволять виявити та врахувати процеси, пов'язані зі змінами родючості ґрунту (втрата гумусу, розвиток водної і вітрової ерозії, погіршення структури ґрунту, заболочення, засолення), забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами.

Бали бонітету за сільськогосподарськими культурами на окремій робочій ділянці варто використовувати для визначення придатності земель для вирощування окремих культур, вибору структури угідь, сівозмін. За наявності інформації про бали бонітету за сільськогосподарськими культурами з'явиться можливість контролю якісних характеристик ґрунтового покриву земельної ділянки за вирощування окремих культур.

Показники диференціального доходу є основою для вирівнювання економічних умов господарювання, організації та планування виробництва сільськогосподарської продукції у господарстві. Їхні значення ми використовуємо для оптимізації землекористування за допомогою матричної гри.

## ВИСНОВКИ

У монографії запропоновано трактування оцінки сільськогосподарських угідь як процесу порівняння цінності земель за родючістю, їх місцем знаходження на основі затверджених методичних підходів до розрахунку вартості землі як товару. Створена нормативно-правова база дає змогу здійснювати всі відомі види цієї оцінки (бонітування ґрунтів, економічну, грошову). Доведено, що існуючі методичні підходи до оцінювання сільськогосподарських угідь мають проблемні аспекти і недостатньо повно відображають сучасні умови господарювання та рентний дохід від їх використання. Запропоновано внести зміни до методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, оновити дані бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель відповідно до поточних економічних результатів виробництва сільськогосподарської продукції, що дає змогу визначити реальну вартість сільськогосподарських угідь при економічному регулюванні земельних відносин.

Обґрунтовано, що основними проблемами, які стримують розвиток земельних відносин у регіоні, є відсутність дієвої системи державного управління земельними ресурсами та невідповідне фінансове забезпечення реалізації заходів земельної реформи. Інструментами реалізації державної політики у сфері розвитку земельних відносин залишаються удосконалення методики оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної, грошової), перегляд розмірів орендної плати та земельного податку, що залежать від нормативної грошової оцінки земель, формування відкритого та прозорого ринку землі на основі експертної грошової оцінки.

Удосконалено методику визначення нормативної вартості ріллі на основі розрахунку ставки капіталізації за допомогою математичної моделі дисконтування рентного доходу від вирощування сільськогосподарськими підприємствами зернових культур. Методика передбачає встановлення рентного доходу на основі економічних показників діяльності сільськогосподарських підприємств та показників родючості ґрунтів. Для того

щоб врахувати природну родючість ґрунту, запропоновано використовувати бали бонітету ріллі за природно-сільськогосподарськими районами. Відповідна оцінка вартості угідь може бути використана для цілей оподаткування та визначення розміру орендної плати. Методика апробована на прикладі природно-сільськогосподарських районів Львівської області, в яких нормативна вартість 1 га ріллі коливається від 12388 грн у Турківському до 66895 грн у Золочівському районах за середнього її значення в області 35925 грн, що на 35 % більше від офіційної нормативної оцінки ріллі (26622 грн на початок 2018 р.).

Запропоновано здійснювати продаж права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на земельних торгах. Стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою для продажу на цих торгах визначено виходячи з розрахунку вартості продажу права оренди відповідно до експертної бази оцінки земельних ділянок на основі методичного підходу, що ґрунтується на непрямій капіталізації додаткового доходу для орендаря. Встановлена за запропонованим підходом стартова ціна продажу права оренди модельної земельної ділянки виявилася удвічі більшою порівняно з вартістю, яка визначена нормативним шляхом та є заниженою. За цих умов експертна база оцінки земельних ділянок об'єктивніше відображає економічні умови господарювання та одержання додаткового доходу орендарем за термін користування земельною ділянкою порівняно з існуючими підходами до оцінки вартості права оренди сільськогосподарських угідь для її продажу на земельних торгах.

Запропоновано методику розрахунку вартості права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Вона ґрунтується на зіставленні цін продажу таких прав на земельних торгах для подібних земельних ділянок за допомогою методу оберненої матриці. Запропонований метод, на відміну від практики визначення орендної плати на основі нормативної грошової оцінки враховує відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння за сукупністю кількісних і якісних характеристик для подібних земельних ділянок



за допомогою побудови матричного апарату системи лінійних алгебраїчних рівнянь.

Удосконалено методику визначення економічної оцінки ріллі. Вона передбачає застосування аналізу залишків системи рівнянь регресії за показниками вартості валової продукції, окупності затрат та диференціального доходу за результатами вирощування зернових культур сільськогосподарськими підприємствами Львівської області. На основі цієї методики визначено бали економічної оцінки ріллі у 2015 р. за вартістю валової продукції – 42, окупністю затрат – 57 та диференціальним доходом – 28. Вони відрізняються від результатів економічної оцінки 1988 р., які становили 47, 60 та 32 бали відповідно. Отримані бали варто використовувати для планування вирощування сільськогосподарських культур та організації ефективного використання земельних ресурсів.

Сформульовано пропозиції щодо застосування балів бонітету та показників часткової економічної оцінки земель за врожайністю, окупністю затрат, диференціальним доходом від вирощування сільськогосподарських культур для розроблення рекомендацій з організації ефективного використання сільськогосподарських угідь. Відповідна методика апробована у сільськогосподарському підприємстві, опрацьовано дані про кожну робочу ділянку цього суб'єкта господарювання. Результати дослідження використано для обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур, планування їх урожайності, проведення комплексу агротехнічних заходів, порівняння економічної родючості ґрунтів та визначення економічних результатів від вирощування сільськогосподарських культур на конкретній робочій ділянці. На основі показників диференціального доходу часткової економічної оцінки земель на території господарства за допомогою матричної гри запропоновано оптимальну структуру посівних площ сільськогосподарських культур у сівозміні: I – озима пшениця; II – цукрові буряки; III – кукурудза на зерно; IV – ячмінь.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамчук Б. О. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2018. 20 с.
2. Аграрний бюлетень результатів роботи сільського господарства Львівської області у 2015 році (у таблицях, графіках, діаграмах / Львівська обласна державна адміністрація. URL: [http://loda.gov.ua/agr\\_plany\\_roboty\\_ta\\_zvity](http://loda.gov.ua/agr_plany_roboty_ta_zvity).
3. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія. Львів: ЛНАУ, 2008. 225 с.
4. Богіра М. С., Ярмолюк В. І. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. / за ред. М. С. Богіри. Львів: ЛНАУ, 2010. 334 с.
5. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2011. 316 с.
6. Броцак І. С., Гевко Р. Б., Никеруй С. С., Вітровий А. О., Ориник Б. І., Скаржинський В. Ф. Моніторинг ґрунтів, шляхи покращення родючості та екологічної безпеки земель Тернопільської області: монографія. Тернопіль: Екон. думка, 2013. 160 с.
7. Валова продукція сільського господарства / Головне управління статистики у Львівській області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.
8. Васильєва Н. К. Моделювання розвитку аграрних підприємств регіонального кластера сільського господарства. *Агросвіт*. 2012. № 8. С. 11-14.
9. Великий тлумачний словник сучасної української мови / за ред. В. Т. Бусел. Київ: Перун, 2002. 1440 с.
10. Вервейко А. П., Попов А. С., Коваленко Л. М. Оцінка земель: практикум. Харків: ХНАУ, 2009. 63 с.
11. Вітвіцька В. Грошова оцінка як важливий чинник регулювання ринку сільськогосподарських земель. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 3. С. 22-27.
12. Внесення мінеральних та органічних добрив під урожай сільськогосподарських культур 2016 року у Львівській області: експрес-вип.

2017.27.03 № 62. Головне управління статистики у Львівській області. URL: [http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/si/express/2017/v0107\\_62.pdf](http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/si/express/2017/v0107_62.pdf).

13. Головне управління Держгеокадастру у Львівській області: новини. URL: <http://zem-lviv.gov.ua>.

14. Гуторов О. І. Оцінка земельних ресурсів та ефективності інвестицій: монографія. Харків: ХНАУ, 2006. 368 с.

15. Гуторов О. І., Шарко І. О. Оцінка земель і ресурсного потенціалу в сільському господарстві: теоретичні та практичні підходи: монографія. Харків: ХНАУ, 2012. 255 с.

16. Гуцуляк Ю., Рижок З. Пріоритетні напрями залучення інвестицій для земель сільськогосподарського призначення. *Теорія і практика розвитку агропромислового комплексу та сільських територій*: матеріали XVII Міжнар. наук.-практ. форуму Львівського НАУ (м. Львів, 14-16 верес. 2016 р.). Львів, 2016. С. 198-202.

17. Грунтові обстеження фермерського господарства «ГРІН ГАРДЕН» / Черкаський обласний державний проектно-технологічний центр охорони родючості ґрунтів і якості продукції «Облдержродючість». Черкаси: ЧОДПТЦ «Облдержродючість», 2017. 30 с.

18. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ: Профі, 2007. 627 с.

19. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок на основі застосування статистичного аналізу ринку землі при зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 9. С. 38-42.

20. Дехтяренко Ю., Лихогруд М., Манцевич Ю., Палеха Ю. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ: Профі, 2002. 256 с.

21. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 413. URL: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-п](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-п).

22. Добряк Д. С., Тихонов А. Г., Паламарчук Л. В. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика. Київ: Урожай, 2004. 136 с.

23. Добряк Д. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 4. С. 2-4.
24. Добряк Д., Мартин А. Методичні засади економічної оцінки сільськогосподарських угідь. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/88-2011-03-25-16-23-53>.
25. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Оцінка земельних ділянок. Київ: ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. 296 с.
26. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Крумеліс Ю. В. Оцінка нерухомості: навч. посіб. Київ: СІК ГРУП УКРАЇНА, 2015. 424 с.
27. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н. О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна: навч. посіб. Київ: Віпол, 2016. 512 с.
28. Другак В. Складові системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 1. С. 15-18.
29. Экономическая оценка земель Украинской ССР. Киев: Госагропром УССР «Укрземпроект», 1988. 33 с.
30. Економічні результати діяльності сільськогосподарських підприємств / Державна служба статистики Львівської області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.
31. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: монографія / за ред. О. В. Ульянченка. Харків. 2015. 320 с.
32. Жавнерчик О. В. Інфраструктурна безпека трансформації земельних відносин. *Регіональна бізнес-економіка та управління*. 2013. № 1. С. 151-156.
33. Жук И. Н. Управление: словарь-справочник. Москва: Анкил, 2008. 1024 с.
34. Заяць В. М. Напрями розвитку системи оподаткування та оцінки нерухомості в Україні. *Фінанси України*. 2007. № 3. С. 41-49.
35. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2011. 390 с.
36. Збір урожаю сільськогосподарських культур, плодів, ягід та винограду в регіонах України за 2015 рік: стат. бюл. / Державна служба статистики України. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/publ7\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ7_u.htm).

37. Звіт про основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств у Львівській області за 2016 рік / Головне управління статистики у Львівській області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.
38. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-14. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
39. Земельні правовідносини в сільському господарстві: зб. статей / за ред. І. Дмитренко. Київ: КАД МЕДІА, 2017. 224 с.
40. Зось-Кіор М. В. Удосконалення системи управління земельними ресурсами в умовах глобалізації: монографія. Полтава: Полт. НТУ, 2015. 334 с.
41. Зубець М. В., Ситник В. П., Безуглий М. Д. Методичні рекомендації щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівоzmінах різних ґрунтово-кліматичних зон України / за ред. М. Д. Безуглого і А. С. Заришняка. Київ: Ін-т землеробства НААНУ, 2008. 44 с.
42. Іббатулін Ш. І., Степенко О. В., Сакаль О. В. та ін. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. Київ: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. 52 с.
43. Іванух Р. А., Дусановський С. Л., Білан Є. М. Аграрна економіка і ринок. Тернопіль: Збруч, 2003. 305 с.
44. Інвестиції у Львівській області: стат. зб. / Головне управління статистики у Львівській області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.
45. Інвестиційний портал Львівської області: інвестиційна карта. URL: <http://www.invest-lvivregion.com/>.
46. Касперевич Л. В. Класифікація методичних підходів до оцінки об'єктів природно-заповідного фонду. *Економічний дискурс*. 2017. № 1. С. 64–73.
47. Касперевич Л. В. Особливості оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкових відносин. *Агросвіт*. 2018. № 18. С. 83–90.
48. Кілочко В. М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2004. 20 с.
49. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні. Київ: ЦЗРУ, 2004. 160 с.

50. Кірічек Ю. О. Оцінка земель: навч. посіб. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.
51. Ковалишин О. Ф., Малахова С. О., Рижок З. Р. Питання актуалізації показників економічної оцінки земель. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 1. С. 49-58.
52. Ковалишин О., Рижок З. Аналіз достовірності економічної оцінки земель у сучасних умовах господарювання. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. Львів, 2017. № 24(2). С. 118-126.
53. Ковальов О. М. Економічна оцінка сільськогосподарських земель з урахуванням соціального та екологічного чинників: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Суми, 2002. 20 с.
54. Компанієць В. О. Еколого-економічне обґрунтування територіального розміщення виробництва зерна: методичні аспекти. *Бюлетень Інституту сільського господарства степової зони НААН України*. Київ, 2016. № 10. С. 102-109.
55. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show>.
56. Коритник М. В., Шпичак О. М. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні з країнами з розвинутою ринковою економікою. *Вісник Хмельницького національного університету*. Хмельницький, 2009. № 6. С. 256-259.
57. Котик З. О. Оцінка земель: навч. посіб. Львів: Край, 2004. 66 с.
58. Кошкалда І. В. Земельні відносини в аграрному секторі економіки України: монографія. Харків: Гриф, 2012. 352 с.
59. Крохтяк О. В. Критерії оцінювання земель сільськогосподарського призначення. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 3. С. 174-179.
60. Кузьмичов В. П. Головні принципи бонітування ґрунтів. *Агрохімія і ґрунтознавство*. Урожай, 1969. № 8. С. 3-26.
61. Курильців Р. М. Механізм формування раціонального використання і охорони земель на регіональному рівні: монографія. Львів: Каменяр, 2007. 155 с.

62. Куценко М.В. Комплексна просторова оптимізація структури сільськогосподарських угідь: регіональний рівень. Вісник ХНУ імені В.Н. Каразіна: екологія. Харків, 2014. № 10. С. 99-105.

63. Лазарєва О. В. Методичні аспекти формування еколого-економічного механізму управління землекористуванням. *Економіка АПК*. 2006. № 12. С. 62-65.

64. Липчук В. В., Лисюк О. В. Ефективність використання земельних угідь у сільському господарстві: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2008. 182 с.

65. Магазинщиков Т. Земельний кадастр: підручник. Львів: Світ, 1991. 452 с.

66. Малахова С. О., Рижок З. Р. Стан земельних відносин у Львівській області. *Стан і перспективи природокористування в Україні: матеріали II Всеукр. наук.-практ. інтернет-конф. (м. Ужгород, 25 трав.–5 черв. 2017 р.)*. Ужгород, 2017. С. 66-73.

67. Мартин А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/95-2011-07-15-16-56-57>.

68. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Землеустрій і кадастр*. 2013. С. 30-51.

69. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ: АграрМедіаГруп, 2011. 254 с.

70. Мартин А. Г. Розвиток земельних відносин в Україні у середньостроковій перспективі: цілі та завдання. *Землеустрій і кадастр*. 2010. № 3. С. 10-19.

71. Мартин А. Г., Осипчук С. О., Чумаченко О. М. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. Київ: ЦП «Компринт», 2015. 328 с.

72. Мартин А. Реформування системи моніторингу земель в Україні: напрями та механізми. *Землевпорядний вісник*. 2017. № 11. С. 22-25.

73. Медведєв В. В., Пліско І. В. Бонітування ґрунтів: цикл лекцій. Харків: ХНАУ, 2013. 197 с.

74. Медведєв В. В., Пліско І. В. Пропозиції до вдосконалення чинної методики бонітування ґрунтів. *Вісник аграрної науки*. 2013. № 3. С. 14-18.
75. Мельник Л. Л. Мельник Л. Ю. Аграрна реформа: результати, реалії сьогодення, перспективи. *Агросвіт*. 2014. № 15. С. 3-7.
76. Месель-Веселяк В. Я. Вирівнювання економічних умов господарювання на землі різної. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 97-102.
77. Месель-Веселяк В., Федоров М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 22-29.
78. Методика бонітування ґрунтів в Україні. Київ, 1992.
79. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/>.
80. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
81. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
82. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/>.
83. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/>.
84. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв / Украинская академия аграрных наук Украины. Киев: УААН, 1993. 96 с.
85. Микула О., Шпик Н. Роль економічної оцінки земель у сучасних умовах. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. Львів, 2014. № 21(2). С. 86-89.
86. Моніторинг земельних відносин в Україні 2014-2015. Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в



Україні». URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/governance-monitoring/yearbook-2014-2015/>.

87. Моніторинг: База даних 2014-2015. Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні». URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/governance-monitoring/database-2014-2015/>.

88. Назаренко О. В. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Харків, 2006. 24 с.

89. Нів'євський О., Нізалов Д., Кубах С. Обмеження на ринку продажу земель сільськогосподарського призначення: огляд міжнародного досвіду та уроки для України. URL: [file:///C:/Users/User/Desktop/2016\\_02\\_06\\_U.pdf](file:///C:/Users/User/Desktop/2016_02_06_U.pdf).

90. Новаковський Л. Я., Канаш А. П., Розумный И. А., Деревецкий А. В. Методика бонитировки почв Украины. Киев, 1992. 102 с.

91. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 6. С. 2-6.

92. Новаковський Л. Я., Шквир М. І. Регіональна земельна політика. Київ: Урожай, 2006. 136 с.

93. Обґрунтування механізмів управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки: монографія / за ред. д.е.н. А. Я. Сохничя. Луцьк: Надстир'я, 2016. 204 с.

94. Общесоюзная методика оценки земель (временная). Москва: М-во сельского хозяйства СССР, 1976. 70 с.

95. Оренда землі. Львів OLX. URL: <https://www.olx.ua/uk/nedvizhimost/arenda-zemli/lvov/>.

96. Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2015 рік: стат. бюл. Державна служба статистики України. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/publ7\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ7_u.htm).

97. Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2015 рік за районами області: форма №50-сг річна. Державна служба статистики Львівської області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.

98. Основні економічні показники роботи сільськогосподарських підприємств за 2011-2017 роки за районами області: форма № 50-сг річна / Державна служба статистики Львівської області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.

99. Остапчук С. М. Кількісна оцінка деформації осушуваних земель за результатами топографічних зніманих: автореф. дис. ... канд. техн. наук. Рівне, 1997. 22 с.

100. Панас Р. Бонітування ґрунтів як важлива складова державного земельного кадастру. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. Львів, 2011. № 1(21). С. 199-203.

101. Панас Р. М. Бонітування ґрунтів: навч. посіб. Львів: Новий Світ – 2000, 2013. 352 с.

102. Пахомов В. М. Критерий и показатели эффективности использования земли. *Вопросы эффективного использования земельных ресурсов*. Москва: ГИЗР, 1984. С. 108-114.

103. Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні / Kyiv school of economic. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/about/kse-news/?newsid=333>.

104. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-17. URL: [zakon.rada.gov.ua/go/2755-17](http://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17).

105. Позняк С., Гаськевич В., Пшевлотький М., Телегуз О. Проблеми використання та охорони ґрунтів Львівської області. *Вісник Львівського університету: серія географічна*. Львів, 2013. № 46. С. 292-303.

106. Полупан М. І., Величко В. А., Соловей В. Б. Родючість ґрунтів і ґрунтового покриву Степу Південного і Сухого за агропотенціалами сільськогосподарських культур та бонітувальними критеріями. *Вісник аграрної науки*. 2008. № 2. С. 18-25.

107. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 48. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.

108. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ

Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.

109. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 р. № 262. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>.

110. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: наказ Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>.

111. Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.11.2011 р. № 1134. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1134-2011-%D0%BF>.

112. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій / за ред. Б. М. Данилишина. Київ: Нічлава, 2006. 704 с.

113. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів: Закон України від 18.02.2016 р. № 1012-VIII. URL: [zakon.rada.gov.ua/go/1012-19](http://zakon.rada.gov.ua/go/1012-19).

114. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи: Закон України від 28.12.2014 р. № 71-VIII. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/71-19>.

115. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

116. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 25.12.2015 р. № 1127. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/>.

117. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>.

118. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>.

119. Про затвердження Національного стандарту № 1: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL: [akon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п](http://akon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п).

120. Про затвердження Національного стандарту № 2: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

121. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 681. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF>.

122. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-15. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

123. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

124. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

125. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Закон України від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>.

126. Про схвалення Концепції розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.09.2017 р. № 664-р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

127. Прогноз IMF group of Ukraine за вартістю сільськогосподарської землі в Україні. URL: <file:///C:/Users/User/Desktop/Економіст/Прогноз>.

128. Програма розвитку земельних відносин у Львівській області на 2011–2015 роки / Львівська обласна рада. URL: <http://www.oblrada.lviv.ua/oblprog2015>.

129. Реалізація продукції сільськогосподарськими підприємствами за січень-жовтень 2015 року: стат. бюл. / Державна служба статистики України. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/publ7\\_u.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ7_u.htm).

130. Рижок З. Економічний потенціал земельних ресурсів в умовах ринкових трансформацій. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. Львів, 2015. № 22(2). С. 175-180.

131. Рижок З. Інституціональні засади формування регіональної земельної політики. *Економіст*. 2015. №9(347). С. 13-16.

132. Рижок З. Р. Концептуальні положення раціонального використання земельних ресурсів на регіональному рівні. *Збалансоване природокористування*. 2015. № 3. С. 83-88.

133. Рижок З. Р. Оптимізація структури та підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 4. С. 152-157.

134. Рижок З. Р. Перспективи продажу права оренди в умовах дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. *Використання й охорона земельних ресурсів: актуальні питання науки та практики: II Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. (м. Львів, 16 трав. 2018 р.)*. Львів, 2018. С. 65-67.

135. Рижок З. Р. Пропозиції щодо оновлення даних економічної оцінки земель. *Земельні ресурси України і сучасна землевпорядна наука: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. студентів, магістрів, аспірантів і молодих вчених, присвяч. 120-річчю НУБІП та Дню землевпорядника (м. Київ, 14 берез., 2018 р.)*. Київ, 2018. С. 170-173.

136. Рижок З. Р. Удосконалення методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Збалансоване природокористування*. 2018. № 2. С. 121-124.

137. Рижок З. Р., Сохнич А. Я. Розвиток земельних відносин як фактор підвищення інвестиційної привабливості регіону. *Інформаційні технології та землеустрій в управлінні територіальним розвитком: матеріали Всеукр. інтернет-конф. (м. Полтава, 6 квіт. 2016 р.)*. Полтава, 2016. С. 147-149.

138. Рижок З. Фіскальне регулювання сільськогосподарського землекористування. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. Львів, 2016. № 23(2). С. 136-141.

139. Рижок З. Формування стратегії розвитку ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. *Використання й охорона*

*земельних ресурсів: актуальні питання науки та практики: матеріали Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. молодих вчених (м. Львів, 18 трав. 2016 р.). Львів, 2016. С. 71-72.*

140. Саблук П. Т. Реформування та розвиток підприємств агропромислового виробництва : посібник у питаннях і відповідях / за ред. П. Т. Саблука. Львів: ІАЕ, 1999. 532 с.

141. Свистун Л. А. Формування ринку землі в умовах реалізації регіональної земельної політики: монографія. Одеса: Фенікс, 2011. 256 с.

142. Серый А. И. Современные методы бонитировки почв в УССР. *Сельское хозяйство. Земледелие, агрономия, сельскохозяйственная мелиорация*. 1987. С. 36.

143. Система державного земельного кадастру: основні напрями функціонування та ефективного використання : монографія / за заг. ред. М. Г. Ступеня, Р. Б. Таратули. Львів: Ліга-Прес, 2017. 226 с.

144. Сільське господарство Львівської області: стат. зб. / Головне управління статистики у Львівській області. URL: [www.lv.ukrstat.gov.ua](http://www.lv.ukrstat.gov.ua).

145. Смага І. С. Методологічні основи бонітетної оцінки ґрунтів та їх удосконалення. *Ґрунтознавство*. 2013. Vol. 14, № 3-4. С. 63-75.

146. Смага І. С. Стан та перспективи розвитку агроекологічного напрямку в бонітетній оцінці ґрунтових та кліматичних умов. *Біологічні системи*. 2012. Т. 4, № 1. С. 91-94.

147. Смага І. С., Хрищук С. Ю. Основи оцінки земель сільськогосподарського призначення: навч.-метод. посіб. Чернівці: Чернівецьк. нац. ун-т, 2011. 92 с.

148. Смага І. С., Черлінка В. Р. Аналіз об'єктивності методів розрахунку бальних оцінок окремих критеріїв бонітування ґрунтів. *Ґрунтознавство*. 2011. Т. 12, № 1-2. С. 35-41.

149. Сохнич А. Я., Богіра М. С. Формування адаптивної підсистеми управління земельними ресурсами в умовах розвитку національної економіки. Львів: Арал, 2016. 62 с.

150. Сохнич А. Я. Наукова доктрина розвитку цінової політики на землю в Україні. Львів: Арал, 2013. 40 с.

151. Сохнич А. Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки: монографія. Львів: Укр. технології, 2002. 252 с.
152. Сохнич А. Я., Рижок З. Р. Застосування європейської практики щодо ефективного використання земельних ресурсів. *Проблеми землеустрою*. 2016. № 2. С. 3-8.
153. Сохнич А. Я., Сохнич С. А. Розробка дієвого інструментарію для забезпечення зростання вартості земельних ресурсів. Львів: Арал, 2017. 68 с.
154. Стадницька О. Проблемні аспекти консервації земель в Україні. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. Львів: ЛНАУ, 2015. № 22(2). С. 84-89.
155. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Залуцький І. Р. Оцінка земель: навч. посіб. / за ред. М. Г. Ступеня. Львів: Новий світ – 2000, 2005. 308 с.
156. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. та ін. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / за заг. ред. М. Г. Ступеня. Львів: Априорі, 2003. 341 с.
157. Ступень М. Г., Микула О. Я., Радомський С. С. Оцінка земель: підручник / за заг. ред. М. Г. Ступеня. Львів : Ліга-Прес, 2012. 326 с.
158. Таратула Р. Б., Рижок З. Р. Возрастание экономического эффекта в зависимости от фискальной политики землепользования. *Utilizarea eficientă a resurselor hidro-funciare în condițiile actuale – realizări și perspective: materialele Simpozionului Științific Internațional Universitatea Agrară de Stat din Moldova. Lucrări științifice*. (Chișinău, 2016). Moldova, 2016. Vol. 46: Cadastru și drept. P. 132-136.
159. Телегуз О. В. Агроекологічна оцінка ґрунтів Львівської області: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Львів, 2012. 20 с.
160. Терещенко С. І. Ресурсний потенціал аграрних формувань регіону: тенденції розвитку: монографія. Суми: ВВП «Мрія-1», 2014. 202 с.
161. Технические указания по определению показателей бонитировки почв Украинской ССР для экономической оценки пахотных земель. Київ, 1987. 41 с.
162. Тихенко О. В. Порівняльний аналіз методів бонітування ґрунтів України. *Вісник Харківського національного аграрного університету*. Харків, 2010. № 6. С. 226-230.

163. Третяк А. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. Київ: ЦЗРУ, 2008. 576 с.

164. Третяк А. М. Завдання та механізми реалізації державної екологічної земельної політики в сучасних умовах. URL: <http://eco.j.dea.gov.ua/wp-content/uploads/2013/12/tretyak.pdf>.

165. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.

166. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Київ: Вища освіта, 2006. 528 с.

167. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2013. 650 с.

168. Третяк А. М., Дорош Й. М., Дорош О. С., Стецюк М. П. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика: монографія. Київ: Віпол, 2011. 256 с.

169. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 113-117.

170. Федонюк В. В., Волянський В. О., Федонюк М. А. Порівняльний економічний аналіз проведення рекультивації різних видів на порушених землях. *Актуальні проблеми економіки*. 2016. № 9. С. 203-212.

171. Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення*: матеріали круг. столу, 11 лист. 2015 р. Київ: НААН України, 2015. С. 10–16.

172. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4-18.

173. Фінанси: стат. зб. / Головне управління статистики у Львівській області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>.

174. Хвесик М. А. Сучасні напрями економічного забезпечення раціонального природокористування в Україні / за ред. М. А. Хвесика,



С. О. Лизуна. Київ : ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАНУ», 2013. 64 с.

175. Ціна реалізації зернових та зернобобових культур 2018. Електронна зернова біржа України «Grain Trade». URL: <https://graintrade.com.ua/>.

176. Ціна реалізації сільськогосподарських культур 2017. Електронна зернова біржа України «Grain Trade». URL: <https://graintrade.com.ua/>.

177. Черевко Г. В., Дудич Г. М. Удосконалення земельних відносин як чинник ефективності функціонування сільськогосподарських підприємств: монографія. Львів: Сполом, 2013. 212 с.

178. Шарий Г. І. Інституційне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України: монографія. Полтава: ПНТУ ім. Ю. Кондратюка, 2016. 604 с.

179. Шарый Г. И. Институционализация рентных отношений под влиянием различных игровых сценариев на сроки передачи земель во владение и пользование. East European Science Journal. Poland, 2016. № 11(1). С. 56-60.

180. Шарый Г. И. Оценка факторов образования цен на рынке земель, их прогностические свойства. Vědecko vydavatelské centrum «Sociosféra-CZ». Praha, 2016. № 3. С. 37-43.

181. Шевченко О. Я. Принципи проведення оцінки земель в Україні та їх вплив на діяльність суб'єктів землеоціночної діяльності. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. Київ, 2015. № 218. С. 156-162.

182. Шиян А. А. Теорія ігор: основи та застосування в економіці та менеджменті: навч. посіб. Вінниця: ВНТУ, 2009. 164 с.

183. Щодо затвердження вихідних даних для розрахунку ставки капіталізації: наказ Фонду державного майна України від 24.05.2016 р. № 1033. URL: <http://document.ua/shodo-zatverdzhennja-vihidnih-danih-dlja-rozrahunku-stavki-k-doc273194.html>.

184. Ciaian P., Kancs, A., Swinnen, J., Herck &, Van K. Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. *Factor Markets Working*. Brussels, 2012. No. 14. URL: [www.factormarkets.eu](http://www.factormarkets.eu).

185. Ciaian P., Kancs, A., Swinnen, J., Herck &, Van K. Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets. Brussels, 2012. No. 16. URL: [www.factormarkets.eu](http://www.factormarkets.eu).

186. Eurostat. URL: <http://ec.europa.eu/eurostat>.

187. Kovalyshyn O., Malakhova S., Kryshenyk N. Comparison of results of normative and expert monetary valuation for taxation purpose aeres. *Motrol. Commission of Motorization and Energetic in Agriculture*. Lublin, 2014. Vol, 16. No. 1. P. 43-47.

188. Kovalyshyn O., Malakhova S., Przystupa W. Improvement of methods of expert farmland evaluation. *Teka. Komisji motoryzacji i energetyki rolnictwa politechniki lubelskiej wschodnioukraińskiego narodowego uniwersytetu im. Wolodymyra Dala w Lugansku*. Lublin, 2010. T. X. P. 179-185.

189. Kovalyshyn O., Malakhova S., Ryzhok Z. Methodological features of evaluation of farmland tenancy for sale on land sales. *MOTROL. Commission of motorization and energetics in agriculture: an international journal on operation of farm and agri-food industry machinery*. Lublin; Rzeszow, 2017. Vol. 19, No 1. P. 41-47.

190. Kovalyshyn O., Ryzhok Z. Features of assessment the right to lease of agricultural land. *Innovative technologies for surveying – using in various sector of the economy: 8-th international scietific conference in series (Kamionka, 7-9 June 2017)*. Kamionka, 2017. P. 57-58.

191. Land Governance Assessment Framework (LGAF). URL: [http://siteresources.worldbank.org/INTLGA/Resources/LGAF\\_Manual\\_Oct2013.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTLGA/Resources/LGAF_Manual_Oct2013.pdf).

192. Ryzhok Z. Cadaster as an instrument of territories development planning. *Innowacyjne technologie geodezyjne – zastosowania w różnych dziedzinach gospodarki: VII Międzynarodową konferencję naukową nt. (Kamionka, 8-9 czerwiec 2016 r.)*. Kamionka, 2016. P. 83-84.

193. Ryzhok Z., Taratula R. Capitalization of land resources as a strategic direction of a region development. *Students on their way to science: 11th International scientific conference (Jelgava, April 22, 2016)*. Jelgava, 2016. P. 96.

194. Taratula R. B., Ryzhok Z. R. Role of land resources in the region's economy. *Baltic Surveying*. 2015. Vol. 3, № 2. P. 86-91.

## **ДОДАТКИ**

Додаток А  
Характеристика ґрунтів Львівської області

Таблиця А.1

Характеристика ґрунтів Львівської області за вмістом гумусу, мг/кг ґрунту

Адміністративний район	Площа ґрунтів, %							Середньо- зважений показник, %
	дуже низький < 1	низький 1,1-2,0	середній 2,1-3,0	підвищений 3,1-4,0	високий 4,1-5,0	дуже високий > 5,0		
Бродівський	1,6	15,6	44,8	28,2	7,5	2,3	2,8	
Буський	2,3	28,4	28,1	16,5	8,1	16,4	3,3	
Городоцький	1,4	21,7	32,2	26,9	16,4	1,4	2,6	
Дрогобицький	0,5	25,8	37,4	14,6	7,9	13,9	3,3	
Жидачівський	0,2	20,6	45,8	22,0	6,4	4,9	2,9	
Жовківський	4,1	31,8	29,8	14,7	7,8	11,7	3,0	
Золочівський	0,5	8,3	24,8	31,3	15,9	18,8	3,9	
Кам'янка-Бузький	5,7	33,8	25,3	11,2	7,7	15,8	3,1	
Миколаївський	0,7	26,2	33,3	16,2	9,3	14,2	3,3	
Мостиський	2,8	43,9	37,7	11,4	2,8	1,6	2,4	
Перемишлянський	0,3	12,0	33,5	34,1	20,1	-	2,2	
Пустомитівський	0,5	29,7	36,7	13,1	5,4	14,5	3,3	
Радехівський	6,8	39,9	37,0	12,2	3,9	0,2	3,6	
Самбірський	1,8	21,1	37,0	24,6	7,7	7,8	3,2	
Сколівський	2,7	22,2	31,2	27,0	11,2	5,6	3,2	
Сокальський	13,5	39,0	15,7	10,0	4,6	17,2	2,9	
Старосамбірський	1,3	61,2	33,0	3,1	0,9	0,4	1,9	
Стрийський	0,9	40,5	51,3	6,9	0,4		2,2	
Яворівський	13,6	57,0	14,0	3,4	1,8	9,9	2,4	
<i>В області</i>	<i>3,6</i>	<i>30,4</i>	<i>31,5</i>	<i>16,7</i>	<i>7,4</i>	<i>10,4</i>	<i>2,78</i>	

Таблиця А.2

## Характеристика ґрунтів Львівської області за вмістом азоту, що легко гідролізується, мг/кг ґрунту

Адміністративний район	Площа ґрунтів, %				Середньозважений показник, мг/кг ґрунту (Корнфілд)
	дуже низький < 100	низький 101,0-150,0	середній 151,0-200,0	підвищений > 200	
Бродівський	18,7	56,4	20,5	4,4	132
Буський	36,9	43,3	15,0	4,8	119,0
Городоцький	14,3	62,6	21,3	1,7	129,0
Дрогобицький	35,3	51,0	9,6	4,0	116,0
Жданівський	23,0	65,9	9,3	1,9	122,0
Жовківський	58,2	30,1	8,0	3,7	104,0
Золочівський	23,8	50,6	18,1	7,6	134,0
Кам'янка-Бузький	47,9	36,3	10,6	5,1	112,0
Миколаївський	55,2	39,7	4,0	1,1	100,0
Мостиський	38,9	51,1	8,6	1,4	110,0
Перемишлянський	50,2	46,8	2,4	0,7	102
Пустомитівський	50,2	42,6	4,1	3,2	107,0
Радехівський	25,6	36,3	28,6	9,5	138,0
Самбірський	18,4	56,4	20,1	5,0	133,0
Сколівський	7,7	30,8	43,6	17,9	161,0
Сокальський	49,2	37,6	7,7	5,4	113,0
Старосамбірський	28,2	59,0	11,0	1,8	118,0
Стрийський	31,5	58,6	9,1	0,9	114,0
Яворівський	81,7	15,1	1,4	1,8	83,0
<i>В області</i>	<i>37,6</i>	<i>45,9</i>	<i>12,4</i>	<i>4,1</i>	<i>118,2</i>

Таблиця А.3

## Характеристика ґрунтів Львівської області за вмістом рухомих сполук фосфору, мг/кг ґрунту

Адміністративний район	Площа ґрунтів, %						Середньо-зважений показник, мг/кг ґрунту (Чиріков)
	дуже низький < 20	низький 21-50	середній 51-100	підвищений 101-150	високий 151-200	дуже високий > 200	
Бродівський	0,8	5,7	27,8	32,7	29,9	3,1	121,0
Буський	2,4	7,0	24,7	22,9	37,1	6,0	133,1
Городоцький	1,0	7,0	28,3	25,5	30,8	7,3	137,0
Дрогобицький	14,8	19,4	25,2	14,0	20,9	5,7	102,9
Жидачівський	5,5	14,8	25,9	20,9	30,9	2,0	121,6
Жовківський	3,6	8,7	19,5	20,1	38,5	9,6	134,3
Золочівський	1,4	5,2	19,3	32,5	32,1	9,6	132,6
Кам'янка-Бузький	1,2	6,3	27,2	28,0	29,9	7,4	139,1
Миколаївський	8,5	16,2	27,9	17,3	29,8	0,3	103,7
Мостиський	5,8	16,5	30,4	20,9	26,0	0,5	109,6
Перемишлянський	7,8	19,1	27,0	16,0	28,3	1,7	112,0
Пустомитівський	4,0	9,5	20,4	21,9	42,8	1,4	124,4
Радехівський	3,6	10,4	38,5	22,2	21,8	3,4	106,0
Самбірський	9,6	18,6	30,3	17,2	17,5	6,8	110,5
Сколівський	53,7	10,6	7,9	5,0	7,5	15,4	100,2
Сокальський	2,5	6,1	19,2	17,0	44,4	10,8	145,4
Старосамбірський	14,5	18,9	26,0	18,5	22,0	-	95,2
Стрийський	14,4	22,3	27,8	16,3	19,3	-	88,2
Яворівський	13,0	22,5	30,6	15,6	18,2	-	88,5
<i>В області</i>	<i>6,5</i>	<i>12,0</i>	<i>25,4</i>	<i>21,0</i>	<i>29,9</i>	<i>5,1</i>	<i>117,3</i>

Таблиця А.4

## Характеристика ґрунтів Львівської області за вмістом рухомих сполук калію, мг/кг ґрунту

Адміністративний район	Площа ґрунтів, %						Середньозважений показник, мг/кг ґрунту (Чиріков)
	дуже низький, < 20	низький 21-50	середній 51-100	підвищений 101-150	високий 151-200	дуже високий, > 200	
Бродівський	0,8	5,7	27,8	32,7	29,9	3,1	121,0
Буський	2,4	7,0	24,7	22,9	37,1	6,0	133,1
Городоцький	1,0	7,0	28,3	25,5	30,8	7,3	137,0
Дрогобицький	14,8	19,4	25,2	14,0	20,9	5,7	102,9
Жидачівський	5,5	14,8	25,9	20,9	30,9	2,0	121,6
Жовківський	3,6	8,7	19,5	20,1	38,5	9,6	134,3
Золочівський	1,4	5,2	19,3	32,5	32,1	9,6	132,6
Кам'янка-Бузький	1,2	6,3	27,2	28,0	29,9	7,4	139,1
Миколаївський	8,5	16,2	27,9	17,3	29,8	0,3	103,7
Мостиський	5,8	16,5	30,4	20,9	26,0	0,5	109,6
Перемишлянський	7,8	19,1	27,0	16,0	28,3	1,7	112,0
Пустомитівський	4,0	9,5	20,4	21,9	42,8	1,4	124,4
Радехівський	3,6	10,4	38,5	22,2	21,8	3,4	106,0
Самбірський	9,6	18,6	30,3	17,2	17,5	6,8	110,5
Сколівський	53,7	10,6	7,9	5,0	7,5	15,4	100,2
Сокальський	2,5	6,1	19,2	17,0	44,4	10,8	145,4
Старосамбірський	14,5	18,9	26,0	18,5	22,0	-	95,2
Стрийський	14,4	22,3	27,8	16,3	19,3	-	88,2
Яворівський	13,0	22,5	30,6	15,6	18,2	-	88,5
<i>В області</i>	6,5	12,0	25,4	21,0	29,9	5,1	117,3

## Додаток Б

### Характеристика ріллі за механічним складом ґрунтів та ознаками, що впливають на їх родючість, у Львівській області на 01.01.1996 р.

Адміністративний район	Загальна площа с/г на 01.01.1996р.	у т.ч. обстежена площа	Площа ґрунтів без ознак, крім мех. скінду та рельєфу	Механічний склад ґрунтів							Кислі				Перезволожені				
				важко-середньоглинисті	легкоглинисті	важкоґрунникові	середньоглинникові	легкоґрунникові	супіянні	зв'язанопіянні	піянні	Всього	Оливки до неітр. (pH>5,6)	слабо- (pH5,1-5,2)	середньо- (pH 4,6-5,0)	сильно- (pH<4,5)	Всього	зап'явні	позап'явні
Бродівський	48864	48807				5181	7055	24563	7190	2916	1242	1570	850	500	200	20	17830	196	17634
Бузький	38159	37342		9	401	3364	12470	11193	3632	5831	376	3221	2390	708	67	56	4060	54	4006
Городоцький	39510	39380			172	615	5494	25468	6729	738	62	21717	12697	6837	1852	331	11100	600	10500
Дрогобицький	38930	38930	49	396	252	1127	5858	29743	1243		6	35064	7986	9823	13344	3911	9421	619	8802
Жидичівський	48534	48474			178	780	30376	16247	874			22706	14230	1661	5461	1354	8000	174	7826
Жовківський	61008	60996	238		1007	1633	5852	23297	17273	9448	1014	22830	10157	7554	4180	939	8621	258	8363
Золочівський	54460	54047	5268		3	279	18890	30695	2835	390	215	13396	5206	5649	2409	132	5777		5777
Кам'янка-Бузький	40276	39292	5666				1820	21645	10090	4022	692	10941	7591	2736	583	31	3331	105	3226
Миколаївський	22775	22751				453	1248	12619	6330	1132	16	1754	1125	450	136	43	8777	12	8765
Мостиський	45498	45498				247	5188	27376	6665	4294	1540	31699	15954	10627	4255	863	13802	648	13154
Перемішлянський	42788	42686			7	621	20503	21274	85	10		18814	8980	5995	3546	293	33782	41	33741
Пустомитівський	47956	47836	4609		78	295	1529	38835	5469	344	92	28908	15919	10386	2320	283	8647	195	8452
Радеківський	52920	52919			791	3429	23126	10557	7679	6218	230	3797	2576	1203	18		3497	257	3240
Самбірський	47570	47570		151	393	1745	15961	22578	1584			35123	16954	11642	5772	755	18849	3210	15639
Сколівський	9285	9285				512	2504	5630	612			7610	399	477	1160	5574	5834	980	4854
Сокальський	73138	72966	11482	749	647	2217	7754	46637	8810	3796	994	15115	11474	3285	305	51	11156		1156
Старосамбірський	38983	38663	1372			1353	13382	23838	53			26366	10466	7779	5447	2674	12470		12470
Стрийський	33145	33145			133	1018	14509	15364	2100			28093	11624	9792	4433	2244	1528	1166	362
Турківський	22353	22287			3	1267	7439	13182	396			22287	943	2151	4507	14686	3992	284	3708
Яворівський	41017	40857	1497			44	23	8181	20163	10044	2196	32798	10813	11530	8843	1612	5065	42	5023
Всього земель	850047	843731	30181	1305	4065	26180	200981	428922	709812	49183	8675	383809	168334	110785	68838	35852	185539	8841	176698



Продовження. дод. Б

Адміністративний район	Дефляційно небезпечні										Підляні водній ерозії							Розподіл земельних угідь за крутістю схилів							
	всього	в т.ч.			еродовані	в т.ч.			всього	слабо	середньо	сильно	всього	до 1°	від 1 до 2°	від 2 до 3°	від 3 до 5°	від 5 до 7°	від 7 до 10°	від 10 до 15°	понад 15°				
		слабо	середньо	сильно		слабо	середньо	сильно																	
		в т.ч.	в т.ч.	в т.ч.																					
Бродівський	1209	1211	10724	94	3386		3386						12702	4875	5650	2177	48864	27030	6500	5675	5114	3176	1089	280	
Буєвський	12955	1490	11459	6	2086	440	1646					4772	1695	2342	735	38159	26423	7570	2088	1411	550	117			
Городоцький	647	158	489		158	158						11595	6821	4532	242	39510	8181	7737	8181	4431	3971				
Дрогобильський	245	6	239									12345	10965	1089	291	38930	7662	10264	10291	5953	2705	1490	298	267	
Жидичівський	63	63										13135	6662	5192	1281	48534	20386	8471	5772	6397	5490	1963	55		
Жовківський	19125	9877	8402	846	5659	4816	840	3	260			13612	8669	4046	897	61008	40459	7374	5817	3686	1804	1639	229		
Золочівський	8878	124	8714	40	20	20						12432	5310	4826	2296	54460	18350	20302	4509	4200	4200	2340	559		
Кам'янка-Бузький	10610	5780	3738	1092	388	297	91					5447	2438	2129	880	40276	27424	6308	1917	3692	770	165			
Миколаївський	2475	629	1846		947		71	876				5176	2914	1022	1240	22775	5130	10635	2114	2247	1542	1107			
Мостиський	6061	2323	3329	409	1671	1645	26		161			21069	7836	10090	3143	45498	10006	6547	7813	8182	7302	4750	862	36	
Перемішлянський	728		728									26077	16006	8717	1354	42788	4226	5400	6200	12600	9962	4400			
Пустомитівський	3564	1684	1733	147	174		105	69				15363	8904	5909	550	47956	21883	9554	6832	5694	3106	887			
Рахівський	35270	7020	27113	1137	17411	6264	10147	1000				2657	1755	494	408	52920	28353	18317	4220	1570	460				
Самбірський	315		315									12633	10251	2368	14	47570	24311	9126	6415	5186	1863	669			
Сколівський												4427	3822	519	86	9285	1408	821	404	1643	1947	1972	970	120	
Сокальський	17225	6493	9799	933	3512	2103	1243	166	50			23408	10348	8465	4595	73138	39884	13123	7311	7155	4532	1133			
Старосамбірський	53	53										19129	13644	3040	2445	38983	9984	4670	6187	6297	8210	3635			
Стрийський	15		15									2717	2397	320	33145	22486	7441	1889	854	274	201				
Турківський												10680	6808	3538	334	22553	420	332	1469	4288	5544	6533	3767		
Яворівський	11390	1978	9021	391	1556	1556						9076	5110	3506	460	41017	7181	14684	9620	5971	2664	834	63		
Всього земель	141648	38889	97664	5095	36968	17299	17555	2114	471			238452	137230	77794	23428	847169	358196	175176	104724	96571	70072	34924	7083	423	

## Додаток В

### Процентильний ранг оцінки стану земельних відносин для міст та районів Львівської області, 2016 р.

Адміністративний район	Зареєстровані землі держ. форми власності		Зареєстровані землі прив. форми власності		К-сть трансакцій зі зміни користувача ділянки, на 1000		К-сть трансакцій зі зміни власника ділянки, на 1000		К-сть громадян, які сплачують податок за землю, на 1000		К-сть справ цив. судочинства, на 10000 вл.-ків		К-сть справ адмін. судочинства, на 10000 вл.-ків	
	місто/район	сер. значення у містах і р-нах	місто/район	сер. значення у містах і р-нах	місто/район	сер. значення у містах і р-нах	місто/район	сер. значення у містах і р-нах	місто/район	сер. значення у містах і р-нах	місто/район	сер. значення у містах і р-нах	місто/район	сер. значення у містах і р-нах
Бродівський	50,00	50,29	100,0	76,14	94,00	71,00	1,00	28,00	29,00	42,00	65,00	52,43	45,00	50,86
Буський	61,00	43,20	100,0	95,80	83,00	73,20	1,00	10,80	22,00	44,60	47,00	53,40	37,00	27,40
Городоцький	51,00	45,86	8,00	41,86	36,00	46,29	24,00	17,86	2,00	32,86	29,00	29,43	33,00	30,71
Дрогобицький	36,00	27,10	39,00	56,80	55,00	29,80	1,00	24,60	51,00	40,60	21,00	37,70	8,00	24,10
Жидичівський	42,00	21,50	17,00	12,67	59,00	48,33	1,00	39,83	1,00	45,33	71,00	44,17	100,0	71,33
Золочівський	19,00	47,00	100,0	74,00	94,00	58,00	1,00	26,00	43,00	30,67	29,00	61,33	18,00	47,67
Кам'янка-Бузький	48,00	43,80	100,0	60,40	76,00	66,20	28,00	10,80	75,00	31,20	59,00	61,00	13,00	31,60
Мостиський	54,00	41,75	12,00	6,25	48,00	42,25	1,00	6,75	1,00	7,25	33,00	50,00	100,0	30,25
Жовківський	29,00	54,20	11,00	60,20	54,00	51,60	28,00	22,40	56,00	33,80	68,00	40,00	13,00	22,20
Миколаївський	30,00	32,86	49,00	22,29	69,00	39,86	39,00	11,14	74,00	26,00	26,00	43,00	10,00	49,14
Перемішлянський	18,00	25,33	5,00	55,67	37,00	64,33	1,00	34,83	22,00	38,83	73,00	50,00	60,00	51,83
Пустомитівський	28,00	46,78	79,00	53,67	43,00	55,11	23,00	20,22	29,00	39,67	45,00	39,00	33,00	22,44
Рахівський	71,00	43,80	100,0	69,20	59,00	82,00	1,00	11,40	47,00	35,40	69,00	62,80	28,00	41,00
Самбірський	8,00	37,60	4,00	14,60	62,00	38,80	1,00	5,60	12,00	16,00	61,00	47,00	46,00	42,40
Сколівський	39,00	22,83	100,0	24,67	10,00	27,17	32,00	37,50	55,00	42,67	39,00	35,17	11,00	35,50
Сокальський	30,00	42,33	12,00	48,17	92,00	58,50	1,00	29,33	2,00	59,33	76,00	73,83	47,00	27,00
Старосамбірський	43,00	32,50	3,00	38,75	37,00	41,50	1,00	8,50	14,00	16,25	91,00	44,25	25,00	40,00
Стрийський	38,00	26,14	4,00	39,29	48,00	31,29	27,00	28,43	3,00	37,29	36,00	37,14	100,0	55,29
Турківський	32,00	24,40	100,0	28,80	1,00	27,60	31,00	16,20	1,00	48,20	62,00	43,60	6,00	30,40
Яворівський	65,00	52,40	10,00	42,00	34,00	38,80	1,00	27,00	1,00	30,00	19,00	35,20	17,00	36,00
м. Дрогобич	2,00	36,00	100,0	39,00	14,00	55,00	89,00	1,00	100,00	51,00	11,00	21,00	1,00	8,00
м. Моршин	6,00	29,00	100,0	69,50	1,00	37,50	1,00	1,00	51,00	72,50	21,00	11,00	8,00	4,50
м. Новий Розділ	16,00	38,00	17,00	4,00	1,00	48,00	1,00	27,00	3,00	3,00	36,00	36,00	100,0	100,00
м. Самбір	17,00	30,00	4,00	49,00	1,00	69,00	1,00	39,00	74,00	74,00	26,00	26,00	10,00	10,00
м. Стрий	4,00	8,00	11,00	4,00	18,00	62,00	1,00	1,00	12,00	12,00	61,00	61,00	46,00	46,00
м. Трускавець	19,00	38,00	50,00	4,00	1,00	48,00	73,00	27,00	3,00	3,00	36,00	36,00	100,0	100,00
м. Червоноград	22,00	21,00	100,0	69,50	20,00	28,00	1,00	1,00	94,00	51,00	1,00	21,00	1,00	8,00
м. Львів	100,00	43,25	100,0	27,00	13,00	41,75	59,00	19,00	62,00	22,00	1,00	40,25	1,00	24,00
<i>Сер. знач. в обл.</i>	<i>35,76</i>		<i>50,21</i>		<i>40,48</i>		<i>16,24</i>		<i>35,52</i>		<i>44,86</i>		<i>35,41</i>	

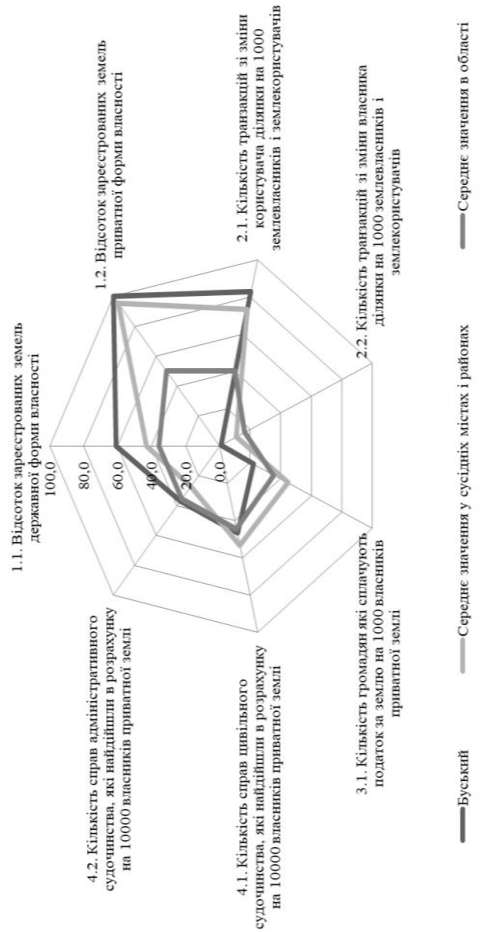
## Додаток Г

Вага  $i$ -го показника в індексі земельних відносин для міст та районів України

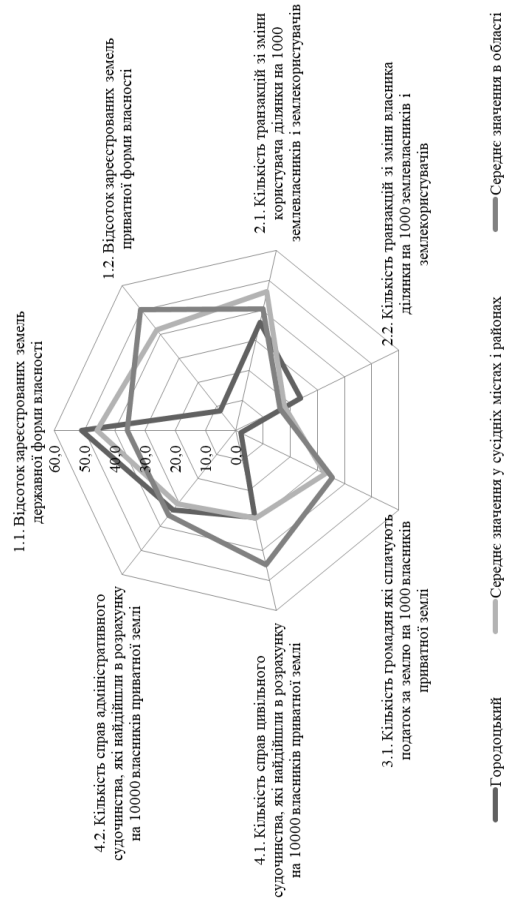
Показник стану земельних відносин	Вага, $w_i$
1.1. Відсоток зареєстрованих земель державної форми власності, %	0,207
1.2. Відсоток зареєстрованих земель приватної форми власності, %	0,229
2.1. Кількість трансакцій зі зміни користувача ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	0,158
2.2. Кількість трансакцій зі зміни власника ділянки на 1000 землевласників і землекористувачів	0,026
3.1. Кількість громадян, які сплачують податок за використання землі, на 1000 власників приватної землі	0,104
4.1. Кількість справ цивільного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	0,129
4.2. Кількість справ адміністративного судочинства, які надійшли в розрахунку на 10000 власників приватної землі	0,147

## Додаток Д

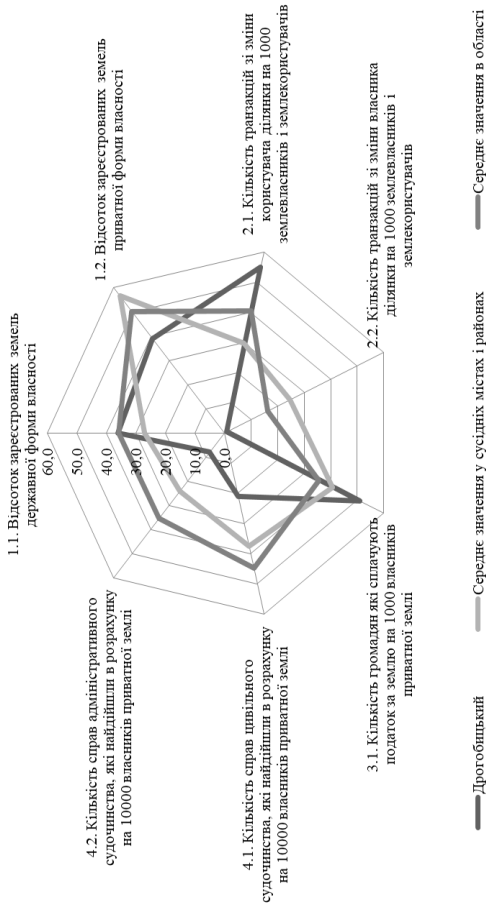
### Позиції районів та міст Львівської області у процентильному ранжі за показниками стану земельних відносин, 2016 р.



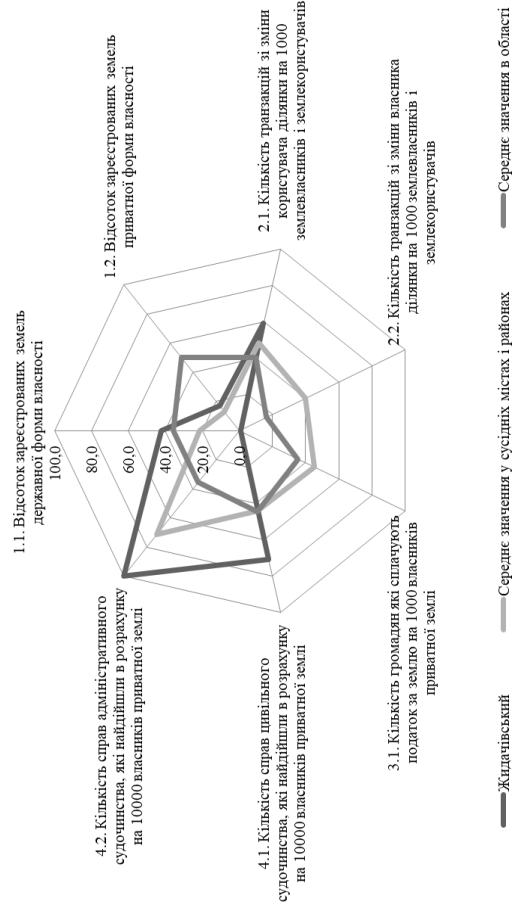
#### а) Бродівського району;



#### б) Городоцького району;



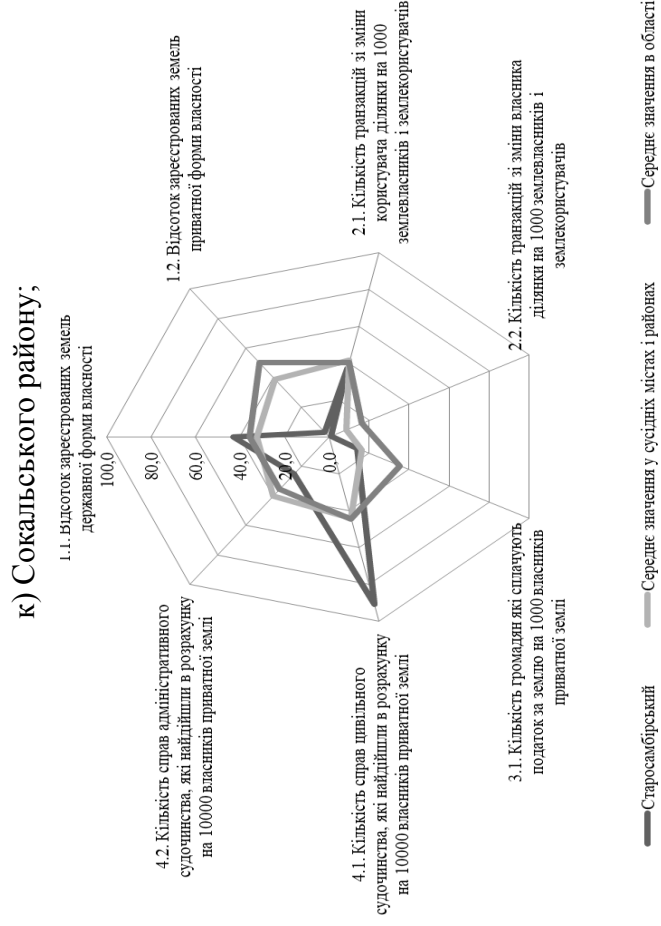
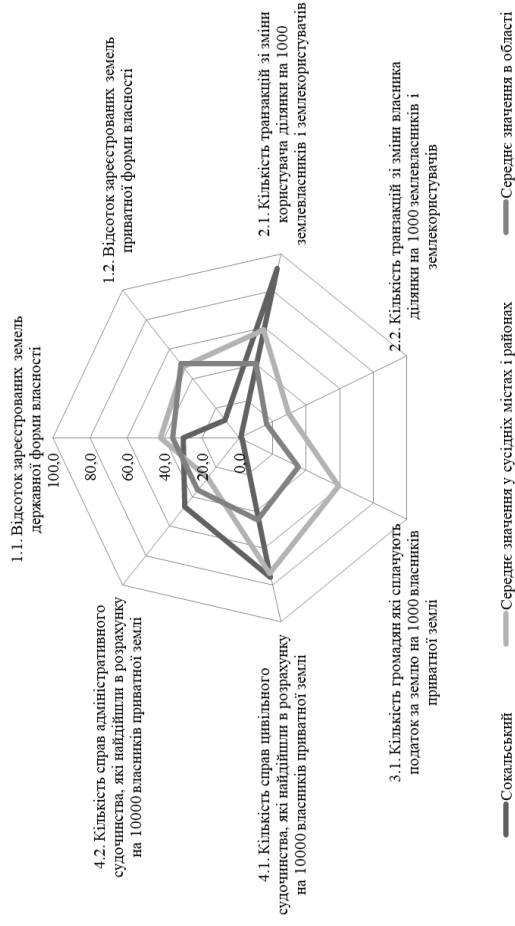
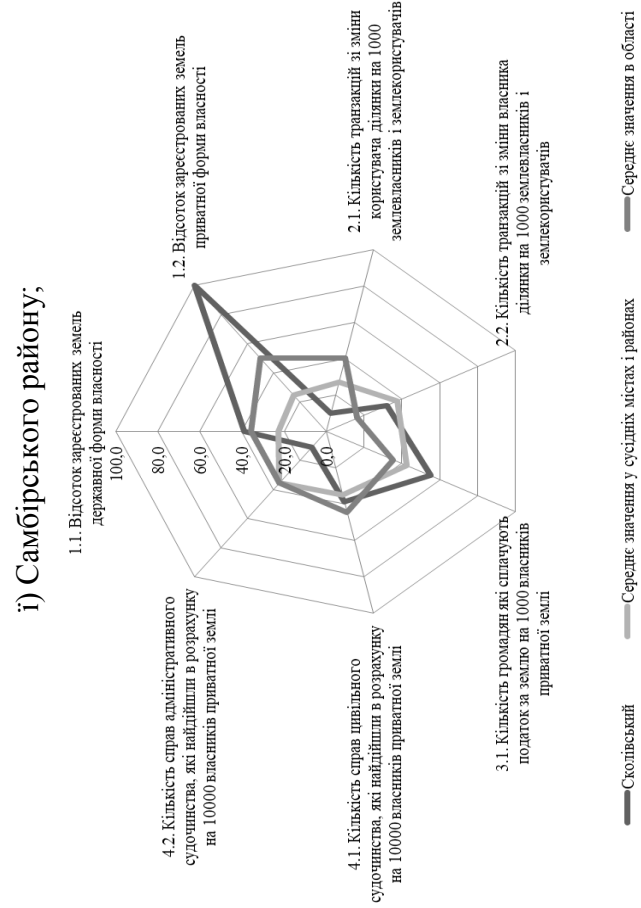
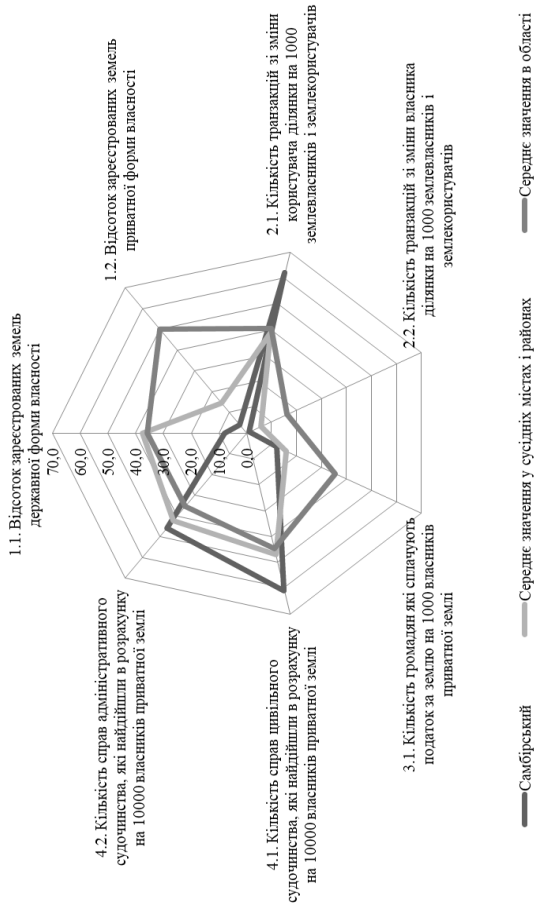
#### в) Дрогобицького району;



#### г) Жидачівського району;



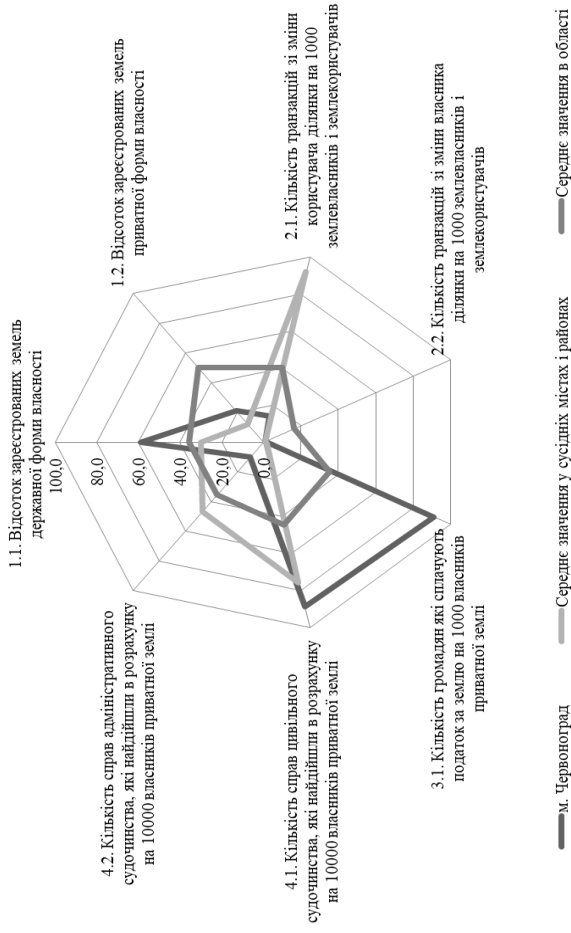
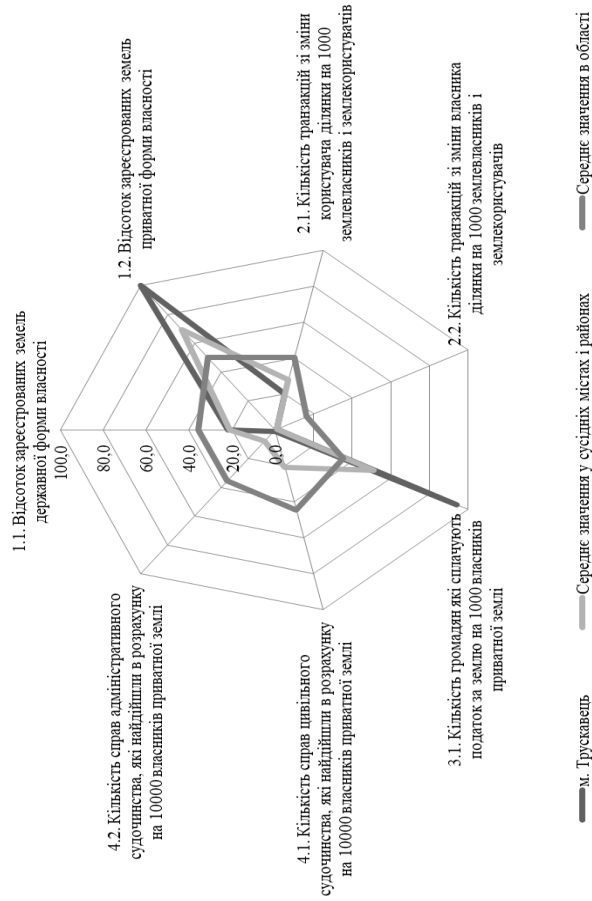












## Додаток Е

Рейтинг стану земельних відносин в областях України, 2016 р.

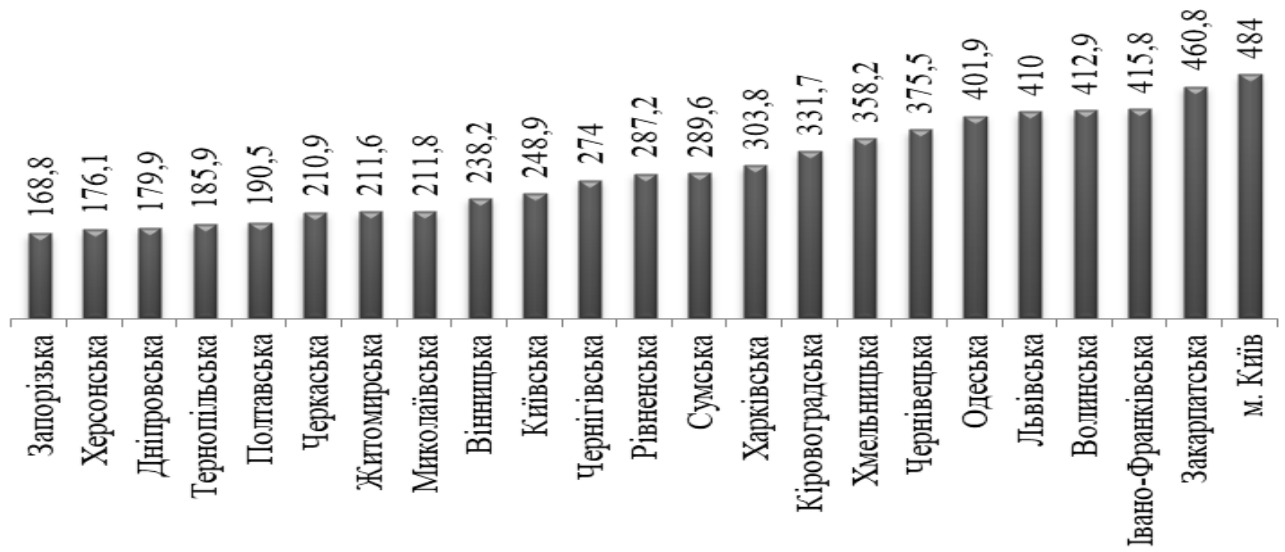


Рис. Е.1. Середня позиція в рейтингу стану земельних відносин для областей України

## Додаток Ж

Вихідні дані для кластерного аналізу за спеціалізацією сільського господарства  
у Львівській області, 2017 р.

Адміністративний район	Виробництво									
	сільськогосподарських культур, тис. ц								продукції тваринництва, тис. т	
	зернові та зернобобові	цукрові буряки	соняшник	соя	ріпак і кольза	картопля	овочі	плодові та ягідні	м'ясо всіх видів у живій масі	молоко
Бродівський	72243	....	4710	9673	5576	33	4635	....	942	7421
Буський	53496	107449	5979	6733	5018	1659	1002	501	5085	718
Городоцький	41216	-	2455	1836	7128	26	3071	6227	1183	474
Дрогобицький	17401	-	4053	4437	6554	....	....	175	6417	2039
Жидачівський	75354	-	9138	6864	10481	1854	1850	3501	10912	2190
Жовківський	150570	65754	8159	14541	3074	57	30	1	3089	....
Золочівський	59292	101540	....	3587	13824	29593	3120	26	1739	....
Кам'янка-Бузький	29118	-	11218	3323	2914	109	112	29	130	394
Миколаївський	32015	....	3610	4776	712	2027	2755	402	3734	856
Мостиський	23448	....	....	6665	5181	1988	....	-	9351	....
Перемишлянський	33372	-	....	4000	6792	189	3303	....	1041	-
Пустомитівський	3023	-	....	4436	6027	4779	2886	143	8336	2146
Радехівський	90104	133077	1671	12259	1788	25	-	....	393	1242
Самбірський	67431	....	5456	5713	14930	890	....	107	5994	638
Сокальський	132411	162390	....	12686	11513	248	2701	3	3058	5918
Старосамбірський	6908	-	....	134	-	507	312	74	56	336
Стрийський	39740	-	3110	7154	8516	265	1355	....	23714	486
Яворівський	8978	-	....	1620	290	713	287	286	3739	530
<i>В області</i>										

.... дані не оприлюднюються з метою забезпечення виконання вимог Закону України "Про державну статистику" щодо конфіденційності інформації

## Додаток 3

Інформація про продаж прав оренди на земельні ділянки  
сільськогосподарського призначення державної та комунальної форм власності  
на 01.01.2016 р.

Адміністративний район	Продано прав оренди за користування земельними ділянками			
	к-сть, шт.	площа, га	стартова вартість річної плати, тис. грн	вартість річної плати за результатами торгів, тис. грн
Вінницька	40	673,66	740,81	931,23
Волинська	131	3 433,32	2 185,44	2 541,11
Дніпропетровська	38	1 117,82	624,49	1 462,32
Донецька	43	909,65	769,23	864,26
Житомирська	15	461,37	220,38	407,05
Закарпатська	10	229,03	254,85	256,13
Запорізька	7	221,74	236,18	247,88
Івано-Франківська	8	221,60	331,67	340,96
Кіровоградська	41	559,81	575,83	925,84
Луганська	12	400,93	230,24	233,58
Львівська	129	3 035,36	2 495,21	6 319,85
Миколаївська	11	331,33	254,76	256,22
Одеська	105	4 931,14	4 436,76	9 505,16
Полтавська	24	400,62	553,90	839,36
Рівненська	18	391,09	548,98	850,71
Сумська	69	1 951,21	1 248,28	1 703,77
Тернопільська	114	1 865,68	1 833,40	2 406,01
Харківська	106	1 033,35	849,37	1 108,05
Херсонська	22	1 384,57	1 045,96	1 503,48
Хмельницька	42	1 104,52	877,27	2 750,22
Черкаська	69	791,00	639,53	1 104,20
Чернівецька	6	130,38	20,03	241,91
Чернігівська	74	2 280,89	1 300,21	1 585,06
<i>Всього</i>	<i>1134</i>	<i>27 860,09</i>	<i>22 272,81</i>	<i>38 384,34</i>

## Додаток И

### Інформація про надходження коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області на 01.06.2016 р. з початку продажу

Адміністративно-територіальна одиниця	Надійшло коштів за											Всього
	2000 р.	2005 р.	2010 р.	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.			
Бродівський	378 088,16	191 743,00	1 050 437,50	351 507,61	446 199,56	148 035,00	604 590,60	542 931,16	229 183,64			6 318 257,67
Бузький	56 923,01	515 435,95	809 762,81	1 554 118,72	1 082 053,39	138 711,18	1 928 741,02	1 048 348,12	25 547,38			14 200 806,52
Городоцький	179 347,64	672 363,43	1 358 729,09	2 531 758,64	1 157 137,72	534 896,00	1 267 254,76	3 341 462,95	598 696,02			22 949 876,37
Дрогобицький	124 893,30	1 951 767,00	446 721,52	264 782,72	379 763,25	272 349,88	138 640,73	24 213,49	33 288,72			12 032 155,38
Жидачівський	161 249,68	386 339,00	2 001 597,04	551 580,87	354 969,11	258 346,32	49 166,68	593 016,30	512 879,11			9 882 336,77
Жовківський	16 739,60	862 037,15	2 584 102,03	3 643 568,13	1 297 635,15	599 586,39	773 632,75	3 927 447,23	1 291 232,78			36 415 866,65
Золочівський	106 487,00	203 163,58	405 407,30	235 110,00	522 688,45	347 049,94	1 061 343,83	3 726 550,68	343 929,17			10 218 037,05
Кам.-Бузький	147 162,07	92 930,30	917 243,33	75 808,38	244 210,58	388 887,46	100 728,05	286 401,68	155 362,47			6 045 800,36
Миколаївський	19 475,33	276 455,78	1 668 368,29	1 196 467,54	767 854,11	948 361,02	355 498,68	949 768,05	543 314,83			21 734 391,48
Мостиський	287 339,90	677 442,13	643 012,42	1 580 902,84	2 295 953,40	241 019,18	472 750,90	5 325 964,92	2 425 929,26			26 090 999,05
Перемішляньський	99 650,42	96 983,91	282 982,33	53 836,00	132 905,34	63 633,15	92 807,22	71 414,56	13 419,46			1 887 412,12
Пустомитівський	287 097,02	2 173 898,20	2 756 125,72	3 985 108,63	2 019 924,13	1 524 172,58	2 254 160,87	6 813 547,80	2 670 546,67			51 806 398,03
Радехівський	22 930,32	222 217,64	757 205,62	410 671,50	827 728,46	389 037,99	718 867,89	1 831 921,83	98 725,00			13 370 981,56
Самбірський	32 826,60	572 668,02	443 764,26	668 563,83	262 363,12	247 843,58	395 088,19	503 595,85	65 617,58			5 425 641,89
Сколівський	151 863,20	276 588,03	3 684 090,38	1 583 109,45	581 186,47	140 888,58	267 151,67	491 185,52	2 500,00			14 856 960,15
Сокальський	136 623,20	1 261 872,75	2 176 393,94	1 689 887,94	636 249,44	1 192 531,14	1 267 468,16	3 435 542,33	1 017 257,76			25 326 196,28
Старосамбірський	57 861,24	236 892,53	1 097 675,05	691 554,65	1 187 170,00	1 969 466,50	811 864,55	941 698,95	196 195,29			10 502 020,63
Стрийський	68 403,00	271 746,11	1 091 726,05	688 038,68	755 772,99	1 072 785,90	153 642,44	363 635,33	41 913,02			14 370 043,63
Турківський	31 619,54	665 587,79	269 900,81	41 665,00	112 486,10	144 437,00	309 579,00	714 501,00	256 700,00			6 440 293,56
Яворівський	211 885,00	717 437,89	2 947 517,29	2 561 616,01	2 485 516,05	3 523 896,24	1 595 341,02	3 927 209,45	3 240 815,88			51 848 732,83
м. Борислав	92 041,00	878 477,67	4 879 362,84	4 162 946,50	2 323 596,70	1 577 572,85	1 928 129,23	1 312 731,29	158 810,69			29 334 018,89
м. Дрогобич	269 418,21	1 142 049,96	1 389 287,76	1 186 552,15	3 968 173,21	2 883 554,21	1 199 322,58	2 810 406,46	1 520 562,04			59 809 547,69
м. Львів	2 020 248,30	49 500 736,87	25 895 853,12	20 365 095,66	17 893 679,57	9 446 193,80	15 882 087,33	51 993 441,63	7 237 452,31			374 401 903,28
м. Самбір		430 787,00	142 567,53	703 540,16	670 139,87	181 997,00	1 245 217,00	737 495,00	82 358,00			6 999 493,90
м. Стрий	249 949,16	997 008,79	2 381 101,53	1 240 260,73	1 495 429,31	764 230,19	1 473 569,12	1 131 216,17	115 325,47			29 569 330,58
м. Трускавець	453 110,58	4 759 350,66	2 142 874,50	2 804 077,91	3 937 233,94	2 617 513,60	1 418 155,72	2 415 693,59	3 193 671,97			139 800 270,97
м. Червоноград	356 034,55	1 346 529,27	3 313 698,51	819 391,36	680 092,63	1 342 285,00	383 647,13	1 075 389,02	207 909,65			21 014 111,54
м. Моршин	6 333,10	246 262,00	0,00	80 373,82	77 914,95	535 321,66	1 042 247,67	1 703 254,18	1 504,80			12 037 301,41
м. Новий Розділ	28 157,12	15 329,40	0,00	44 075,00	0,00	46 662,00	10 480,00	88 640,08	200 761,00			993 020,88
м. Винники		1 707 156,00	432 894,07	501 592,47	121 418,94	92 581,50	1 695 385,57	4 022 140,83	0,00			14 728 068,77
м. Рудно		201 185,00	0,00	0,00	1 320 695,40	16 399,69	652 354,50	238 980,89	143 539,46			3 935 009,60
м. Брюховичі		339 548,00	7 713 689,00	2 456 701,00	46 516,40	26 900,00	65 871,40	982 911,91	0,00			37 156 636,90
Всього	6 053 757,25	73 889 990,81	75 684 091,64	58 724 263,90	50 084 657,74	33 677 146,53	41 614 786,26	107 372 658,25	26 624 949,43			1 091 501 922,39

## Додаток К

Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського  
призначення природно-сільськогосподарських районів Львівської області

Природно-сільськогосподарський район, шифр району	Рілля, перелоги		Багаторічні насадження				Сіножаті		Пасовища		Несільсько-господарські угіддя
	грн	бал	сади		виноградники	інші багат. насаження	грн	бал	грн	бал	
			грн	бал							
Сокальський (1)	28892,4	33	55645,35	38	64314,53	11107,4	7971,74	33	6232,3	32	16071,75
Городоцький (2)	23570,11	31	36608,78	25	42312,19	7307,5	5556,06	23	5258,51	27	
Борщовицький (3)	36495,66	48	51252,29	35	59237,07	10230,5	8938,01	37	7985,14	41	
Перемишлянський (4)	21289,13	28	38073,13	20	44004,68	7599,8	4348,22	18	4089,95	21	
Яворівський (5)	11404,89	15	13179,16	9	15232,39	2630,7	2657,25	11	2142,35	11	
Кам'янсько-Бузький (6)	19008,16	25	32215,73	22	37234,73	6430,6	5314,49	22	3895,19	20	
Радехівський (7)	22809,79	30	29287,02	20	33849,75	5846	6039,2	25	4479,47	23	
Золочівський (8)	41057,62	54	13179,16	9	15232,39	2630,7	7971,74	33	7011,34	36	
Дрогобицький (9)	12295,55	17	19036,56	13	22002,34	3799,9	3623,52	15	2921,39	15	
Самбірсько-Жидачівський (10)	15206,52	20	21965,27	15	25387,32	4384,5	4348,22	18	2921,39	15	
Турківський (11)	7603,26	10	16107,86	11	18617,36	3215,3	2657,25	11	1947,6	10	

## Додаток Л

Ціни реалізації зернових культур, їх урожайність, витрати на вирощування та рівень рентабельності вирощування зернових культур сільськогосподарськими підприємствами Львівської області

Таблиця Л.1

Ціни реалізації зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2011-2017 рр.

Адміністративний район	Рік							Середня ціна реалізації, грн
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Бродівський	161,39	154,92	127,64	201,76	357,37	337,9	318,43	237,06
Буський	149,67	159,38	151,95	159,86	269,92	329,12	422,23	234,59
Городоцький	148,45	150,92	119	184,59	238,58	292,63	352,42	212,37
Дрогобицький	156,89	131,1	121,51	116,78	253,62	288,07	390,78	208,39
Жидачівський	156,83	161,25	141,62	167,99	274,11	304,43	396,49	228,96
Жовківський	129,81	145,51	123,58	160,88	250,83	310,85	370,87	213,19
Золочівський	166,05	160,22	138,2	168,92	285,87	319,37	408,50	235,30
Кам'янка-Бузький	131,76	161,48	138,87	232,33	363,88	360,96	473,46	266,11
Миколаївський	139,98	156,69	129,16	156,51	244,07	303,67	381,91	216,00
Мостиський	173,56	158,04	135,08	211,94	246,97	326,27	421,12	239,00
Перемишлянський	148,69	165,24	133,93	179,34	290,09	275,32	353,40	220,86
Пустомитівський	170,15	145,58	130,4	183,55	249,7	372,15	457,07	244,09
Радехівський	131,3	152,7	116,25	229,67	331,66	360,57	438,20	251,48
Самбірський	158,59	150,95	140,11	181,43	173,01	322,56	366,80	213,35
Сокальський	136,09	157,71	133,44	186,69	264,2	316,39	385,46	225,71
Старосамбірський	178,25	162,33	156,52	297,46	224,38	408,68	421,39	264,14
Стрийський	128,96	136,7	117,92	138,41	232,85	365,01	497,17	231,00
Яворівський	172,29	149,85	136,2	155,52	378,39	314,61	359,46	238,05
<i>В області</i>	<i>148,66</i>	<i>156,31</i>	<i>133,21</i>	<i>194,57</i>	<i>304,12</i>	<i>339,74</i>	<i>424,65</i>	<i>243,04</i>



Урожайність зернових культур у сільськогосподарських підприємствах  
Львівської області за 2011-2017 рр.

Адміністративний район	Рік							Середня урожайність, ц/га
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Бродівський	42,5	47,8	57,9	72,2	60,4	79,2	77,6	62,5
Буський	44,4	43	37,9	60,2	52,8	46,7	53,8	48,4
Городоцький	27,8	26,4	30,6	63,3	44,8	45	57,0	42,1
Дрогобицький	28,8	24,5	34,9	26,2	39,1	46,2	45,5	35,0
Жидачівський	41,8	48	49,8	56,9	50,4	57,6	60,1	52,1
Жовківський	26,4	19,9	37	30,9	38,4	31,6	38,2	31,8
Золочівський	32,8	43,5	44,8	47,2	50,1	43,4	51,2	44,7
Кам'янка-Бузький	53,5	50,4	51,1	61,1	61,2	58,3	62,6	56,9
Миколаївський	23,3	38,4	41,5	49,7	45,1	43,2	53,0	42,0
Мостиський	32,5	40	36,6	66,8	43,7	36,9	49,1	43,7
Перемишлянський	39,1	42,7	54,3	54,4	51,8	44,9	53,5	48,7
Пустомитівський	50,4	37,4	42,1	52,5	49,6	63	60,2	50,7
Радехівський	43,9	50,6	48,9	62,4	62,7	63	69,8	57,3
Самбірський	20,7	15,7	32,6	61,7	28,8	21,2	37,2	31,1
Сокальський	31,7	30,4	34,7	41,2	45,7	46,9	51,3	40,3
Старосамбірський	18,9	22,9	17,7	24,3	30	30,8	32,8	25,3
Стрийський	54,6	46,9	43,4	69,1	62,9	60,3	66,4	57,7
Яворівський	15,5	15	18,7	28,4	16,3	36,3	33,5	23,4
<i>В області</i>	<i>41,5</i>	<i>43,2</i>	<i>44,3</i>	<i>57,9</i>	<i>54,6</i>	<i>56,1</i>	<i>61,7</i>	<i>51,3</i>

Витрати на вирощування зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2011-2017 рр.

Адміністративний район	Рік							Середні витрати на 1 ц, грн
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Бродівський	126,35	139,12	118,95	165,4	211,43	250,9	290,37	186,07
Буський	158,38	158,47	171,53	151,81	219,01	296,16	319,90	210,75
Городоцький	143,64	117,35	135,08	153,5	241,83	249,65	303,03	192,01
Дрогобицький	182,33	136,45	127,84	94,36	214,8	240,41	283,89	182,87
Жидачівський	134,89	165,29	164,65	232,08	193,4	302,69	297,91	212,99
Жовківський	120,24	119,57	130,29	150,66	194,65	264,23	296,41	182,29
Золочівський	155,34	166,98	208,45	180,03	224,17	282,66	290,52	215,45
Кам'янка-Бузький	120,85	178,58	194,09	201,67	294,91	348,66	372,69	244,49
Миколаївський	146,1	216,25	155,28	145,82	232,16	250,55	243,66	198,55
Мостиський	155,07	146,7	165,02	182,15	207,09	377,65	336,73	224,34
Перемишлянський	144,81	135,78	105,88	158,87	205,38	262,99	312,74	189,49
Пустомитівський	137,06	142,04	117,37	183,76	175,2	266,88	358,56	197,27
Радехівський	108,56	126,29	116,26	155,02	284,14	327,24	346,82	209,19
Самбірський	146,05	138,39	183,15	130,91	99,08	261,79	294,81	179,17
Сокальський	104,57	127,92	125,85	144,66	197,75	241,51	291,49	176,25
Старосамбірський	161,5	141,29	157,36	286,67	214,43	353,68	351,94	238,12
Стрийський	132,32	138,29	170,31	134,89	332,79	309,58	286,37	214,94
Яворівський	144,03	143,41	143,26	111,04	279,62	323,7	318,32	209,05
<i>В області</i>	<i>137,33</i>	<i>149,81</i>	<i>148,84</i>	<i>167,9</i>	<i>242,62</i>	<i>305,12</i>	<i>375,77</i>	<i>218,20</i>

Рівень рентабельності при вирощуванні зернових культур  
сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2011-2017 рр.

Адміністративний район	Роки							Середній рівень рентабельності, %
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Бродівський	0,2773	0,1136	0,0731	0,2198	0,6903	0,3468	0,0966	0,2596
Буський	-0,0550	0,0057	-0,1141	0,0530	0,2325	0,1113	0,3199	0,0790
Городоцький	0,0335	0,2861	-0,1190	0,2025	-0,0134	0,1722	0,1630	0,1035
Дрогобицький	-0,1395	-0,0392	-0,0495	0,2376	0,1807	0,1982	0,3765	0,1093
Жидачівський	0,1627	-0,0244	-0,1399	-0,2762	0,4173	0,0057	0,3309	0,0680
Жовківський	0,0796	0,2169	-0,0515	0,0678	0,2886	0,1764	0,2512	0,1470
Золочівський	0,0689	-0,0405	-0,3370	-0,0617	0,2752	0,1299	0,4061	0,0630
Кам'янка-Бузький	0,0903	-0,0958	-0,2845	0,1520	0,2339	0,0353	0,2704	0,0574
Миколаївський	-0,0419	-0,2754	-0,1682	0,0733	0,0513	0,2120	0,5674	0,0598
Мостиський	0,1192	0,0773	-0,1814	0,1635	0,1926	-0,1361	0,2506	0,0694
Перемишлянський	0,0268	0,2170	0,2649	0,1288	0,4125	0,0469	0,1300	0,1753
Пустомитівський	0,2414	0,0249	0,1110	-0,0011	0,4252	0,3944	0,2747	0,2101
Радехівський	0,2095	0,2091	-0,0001	0,4816	0,1672	0,1019	0,2635	0,2047
Самбірський	0,0859	0,0908	-0,2350	0,3859	0,7462	0,2321	0,2442	0,2214
Сокальський	0,3014	0,2329	0,0603	0,2905	0,3360	0,3100	0,3224	0,2648
Старосамбірський	0,1037	0,1489	-0,0053	0,0376	0,0464	0,1555	0,1974	0,0977
Стрийський	-0,0254	-0,0115	-0,3076	0,0261	-0,3003	0,1790	0,7361	0,0423
Яворівський	0,1962	0,0449	-0,0493	0,4006	0,3532	-0,0281	0,1293	0,1495
<i>В області</i>	<i>0,0825</i>	<i>0,0434</i>	<i>-0,1050</i>	<i>0,1588</i>	<i>0,2535</i>	<i>0,1135</i>	<i>0,1301</i>	<i>0,0967</i>

## Додаток М

Технологічна карта на вирощування зернових культур з 1 га у 2018 р.

Показник	Од. вим.	при урожайності 40-60,0 ц/га		
		к-сть	ціна	
			за одиницю, грн	всього, грн
Виробничі витрати: насіння	кг	250	5,50	1375,00
міндобрива	кг	100	10,50	1050,00
аміачна селітра	кг	100	7,70	770,00
Засоби захисту рослин: протруювач Селест Макс 165 FS, TH	л	0,5	780,00	390,00
гербіциди Гранстар Про 75, в.г.	кг	0,02	7750,00	155,00
фунгіциди Фалькон 480 ЕС, КЕ	л	0,6	875,00	525,00
Абакус, мк.е	л	1,75	515,00	901,25
Аканто плюс 28, КС	л	0,75	1515,00	1136,25
пальне	кг	57,0	19,82	1129,74
мастила				56,49
ремонт				436,10
Загальновиробничі та інші витрати				883,10
Амортизація				677,04
Заробітна плата: механізовані роботи	люд/год	8,3	45,00	373,50
ручні роботи	люд/год	4,1	15,60	63,96
Орендна плата за землю				1285,00
Разом витрат на 1 га	грн			11207,43
Собівартість 1 т	грн			1867,90
Витрати на збут 1 т продукції	грн			224,15
<i>Повна собівартість 1 т</i>	<i>грн</i>			<i>2092,05</i>

## Додаток Н

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки  
сільськогосподарського призначення державної власності для  
продажу права оренди на земельних торгах

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничої групи ґрунтів	Площа, га	Бал бонітету	Нормативна грошова оцінка	
				грн/га	грн
49г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті легкосуглинкові	25,2279	32	11131,24	280817,8
50г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті легкосуглинкові	0,0817	16	5565,62	454,71
51г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті легкосуглинкові	2,4076	9	3130,66	7537,38
178г	Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни	1,0803	19	6609,07	7139,78
Всього		28,7985	17	5913,47	295949,78
Бал бонітету 1 га ріллі у сільськогосподарському підприємстві					
Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі у сільськогосподарському підприємстві					
<i>Всього</i>					<i>295949,78</i>

## Додаток П

### Витрати на вирощування сільськогосподарських культур у Львівській області за 2015 р.

Поле сівозміни	Культура	Прямі витрати									Витрати на 1 ц, грн
		матеріальні					оплата праці	інші нематеріальні і загальновиробничі			
		насіння та посадковий матеріал	мінеральні добрива	пальне і мастильні матеріали	оплата послуг і робіт сторонніх організацій	решта матеріальних витрат		амортизація необоротних активів	відрахування на соціальні заходи	інші загальновиробничі витрати	
I	Озима пшениця	15,55	46,92	25,07	21,85	30,67	10,12	10,23	3,60	38,38	202,4
II	Ріпак	31,61	102,21	46,65	43,89	82,57	16,11	21,07	5,76	63,22	413,1
III	Картопля	28,31	43,49	31,03	18,35	50,38	12,04	10,19	4,31	27,42	226,5
IV	Кукурудза на зерно	40,41	42,20	21,67	29,82	28,84	8,69	8,77	3,08	39,42	222,9
V	Соняшник	64,47	67,78	54,83	44,28	70,19	18,30	20,13	6,57	79,25	425,5
VI	Однорічні трави	4,36	6,70	4,78	2,83	7,89	1,88	1,57	0,66	4,22	34,9
VII	Озима пшениця	15,55	46,92	25,07	21,85	30,67	10,12	10,23	3,60	38,38	202,4
<i>Всього</i>		<i>200,26</i>	<i>356,22</i>	<i>209,11</i>	<i>182,87</i>	<i>301,21</i>	<i>77,26</i>	<i>82,20</i>	<i>27,58</i>	<i>290,29</i>	<i>1727,70</i>

## Додаток Р

Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання земельної ділянки у  
2009–2014 рр.

Таблиця Р.1

Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання  
земельної ділянки у 2009 р.

Поле сівозміни	Культури	Посівна площа, га	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Очікуваний дохід, грн	Прибуток виробника, грн	Витрати, грн	Рентний дохід, грн	Орендна плата, грн	Додатковий дохід, грн
I	Озима пшениця	4,0776	32	79	10334,27	8900,26	32847,19	917,30	1234,25	-316,95
II	Ріпак	4,0724	27,3	237	26315,48	18040,61	49459,87	6959,09	1340,78	5618,31
III	Картопля	4,0723	158	130	83580,70	59992,80	155604,82	19408,87	1359,89	18048,98
IV	Кукурудза на зерно	4,0829	53,8	85	18649,14	14075,81	53239,59	3640,86	1236,1	2404,76
V	Соняшник	4,0599	10,5	190	8086,71	5020,41	44569,18	2661,96	1355,75	1306,21
VI	Однорічні трави	4,0702	24,9	32	3243,14	1219,22	5582,56	1861,76	1323,61	538,15
VII	Озима пшениця	4,0592	32	79	10287,64	8860,10	32698,97	913,16	1417,53	-504,37
<i>Всього</i>		<i>28,4945</i>			<i>160497,1</i>	<i>8024,85</i>	<i>116109,21</i>	<i>36363,01</i>	<i>9267,91</i>	<i>27095,10</i>

Таблиця Р.2

Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання  
земельної ділянки у 2010 р.

Поле сівозміни	Культура	Посівна площа, га	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Очікуваний дохід, грн	Прибуток виробника, грн	Витрати, грн	Рентний дохід, грн	Орендна плата, грн	Додатковий дохід, грн
I	Озима пшениця	4,0776	26,1	125	13271,24	663,56	9423,97	3183,71	1234,25	1949,46
II	Ріпак	4,0724	23,6	493	47352,73	2367,64	18607,59	26377,50	1340,78	25036,72
III	Картопля	4,0723	133	245	132695,90	6634,79	63428,64	62632,46	1359,89	61272,57
IV	Кукурудза на зерно	4,0829	52,1	126	26823,88	1341,19	16972,86	8509,83	1236,1	7273,73
V	Соняшник	4,0599	16,8	358	24438,32	1221,92	10736,36	12480,05	1355,75	11124,30
VI	Однорічні трави	4,0702	28,9	50	5881,44	294,07	1837,36	3750,01	1323,61	2426,40
VII	Озима пшениця	4,0592	26,1	125	13243,14	662,16	9381,44	3199,54	1417,53	1782,01
<i>Всього</i>		<i>28,4945</i>			<i>263706,65</i>	<i>13185,33228</i>	<i>130388,21</i>	<i>120133,10</i>	<i>9267,91</i>	<i>110865,19</i>

Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання  
земельної ділянки у 2011 р.

Поле сівозміни	Культура	Посівна площа, га	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Очікуваний дохід, грн	Прибуток виробника, грн	Витрати, грн	Рентний дохід, грн	Орендна плата, грн	Додатковий дохід, грн
I	Озима пшениця	4,0776	35,8	137	20028,19	1001,41	13592,02	5434,76	1234,25	4200,51
II	Ріпак	4,0724	24,1	610	59829,09	2991,45	24787,46	32050,18	1340,78	30709,40
III	Картопля	4,0723	189	194	149391,92	7469,60	94176,17	47746,15	1359,89	46386,26
IV	Кукурудза на зерно	4,0829	63,9	161	42004,47	2100,22	19285,53	20618,71	1236,1	19382,61
V	Соняшник	4,0599	15,3	369	22920,98	1146,05	10341,77	11433,16	1355,75	10077,41
VI	Однорічні трави	4,0702	34	55	7611,27	380,56	2193,43	5037,28	1323,61	3713,67
VII	Озима пшениця	4,0592	35,8	137	19908,75	995,44	13530,69	5382,63	1417,53	3965,10
<i>Всього</i>		28,4945			321694,68	16084,73	177907,07	127702,87	9267,91	118434,96

Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання  
земельної ділянки у 2012 р.

Поле сівозміни	Культура	Посівна площа, га	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Очікуваний дохід, грн	Прибуток виробника, грн	Витрати, грн	Рентний дохід, грн	Орендна плата, грн	Додатковий дохід, грн
I	Озима пшениця	4,0776	36	150	22077,76	1103,89	19127,21	1846,66	1234,25	612,41
II	Ріпак	4,0724	27,1	453	49938,82	2496,94	30511,79	16930,09	1340,78	15589,31
III	Картопля	4,0723	189	86	66191,16	3309,56	93067,86	-30186,25	1359,89	-31546,14
IV	Кукурудза на зерно	4,0829	61,7	159	40155,24	2007,76	27478,88	10668,60	1236,1	9432,50
V	Соняшник	4,0599	18,6	354	26747,11	1337,36	16879,68	8530,08	1355,75	7174,33
VI	Однорічні трави	4,0702	29,1	60	7106,57	355,33	2663,78	4087,46	1323,61	2763,85
VII	Озима пшениця	4,0592	36	150	21919,68	1095,98	19040,90	1782,80	1417,53	365,27
<i>Всього</i>		28,4945			234136,34	11706,82	208770,09	13659,44	9267,91	4391,53

Таблиця Р.5

Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання  
земельної ділянки у 2013 р.

Поле сівозміни	Культура	Посівна площа, га	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Очікуваний дохід, грн	Прибуток виробника, грн	Витрати, грн	Рентний дохід, грн	Орендна плата, грн	Додатковий дохід, грн
I	Озима пшениця	4,0776	36,5	139	20687,70	1034,39	17074,05	2579,27	1234,25	1345,02
II	Ріпак	4,0724	27,7	333	37586,79	1879,34	27005,63	8701,81	1340,78	7361,03
III	Картопля	4,0723	166	165	111472,70	5573,63	87271,83	18627,23	1359,89	17267,34
IV	Кукурудза на зерно	4,0829	64,2	123	32241,03	1612,05	24836,08	5792,90	1236,1	4556,80
V	Соняшник	4,0599	22,7	284	26154,93	1307,75	17821,85	7025,34	1355,75	5669,59
VI	Однорічні трави	4,0702	32,7	55	7320,25	366,01	2953,39	4000,85	1323,61	2677,24
VII	Озима пшениця	4,0592	36,5	139	20594,35	1029,72	16997,01	2567,63	1417,53	1150,10
<i>Всього</i>		<i>28,4945</i>			<i>256057,75</i>	<i>12802,89</i>	<i>193959,84</i>	<i>49295,02</i>	<i>9267,91</i>	<i>40027,11</i>

Таблиця Р.6

Розрахунок додаткового доходу орендаря від використання  
земельної ділянки у 2014 р.

Поле сівозміни	Культура	Посівна площа, га	Урожайність, ц/га	Середня ціна реалізації 1 ц, грн	Очікуваний дохід, грн	Прибуток виробника, грн	Витрати, грн	Рентний дохід, грн	Орендна плата, грн	Додатковий дохід, грн
I	Озима пшениця	4,0776	45,8	207	38658,09	1932,90	22690,62	14034,57	1234,25	12800,32
II	Ріпак	4,0724	30,9	455	57205,57	2860,28	32692,49	21652,80	1340,78	20312,02
III	Картопля	4,0723	180	240	175703,46	8785,17	108779,28	58139,01	1359,89	56779,12
IV	Кукурудза на зерно	4,0829	69,8	174	49530,64	2476,53	32573,95	14480,16	1236,1	13244,06
V	Соняшник	4,0599	20,3	373	30716,43	1535,82	20084,77	9095,84	1355,75	7740,09
VI	Однорічні трави	4,0702	37	69	10391,22	519,56	3719,76	6151,90	1323,61	4828,29
VII	Озима пшениця	4,0592	45,8	207	38483,65	1924,18	22588,23	13971,24	1417,53	12553,71
<i>Всього</i>		<i>28,4945</i>			<i>400689,07</i>	<i>20034,45</i>	<i>243129,10</i>	<i>137525,52</i>	<i>9267,91</i>	<i>128257,61</i>



## Додаток С

Результати виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області

Таблиця С.1

Результати виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2015 р.

№ п/п	Адміністративний район	Урожайність, ц	Витрати на 1 ц, грн	Ціна реалізації 1 ц, грн
1	Бродівський	60,4	211,43	357,37
2	Буський	52,8	219,01	269,92
3	Городоцький	44,8	241,83	238,58
4	Дрогобицький	39,1	214,80	253,62
5	Жидачівський	50,4	193,40	274,11
6	Жовківський	38,4	194,65	250,83
7	Золочівський	50,1	224,17	244,07
8	Кам'янка-Бузький	61,2	294,91	363,88
9	Миколаївський	45,1	232,16	244,07
10	Мостиський	43,7	207,09	246,97
11	Перемишлянський	51,8	205,38	290,09
12	Пустомитівський	49,6	175,20	249,70
13	Радехівський	62,7	284,14	331,66
14	Самбірський	28,8	99,08	173,01
15	Сколівський	26,7	160,97	194,17
16	Сокальський	45,7	197,75	264,20
17	Старосамбірський	30,0	214,43	224,38
18	Стрийський	62,9	332,79	232,85
19	Турківський	28,8	131,41	177,11
20	Яворівський	16,3	279,62	378,39
<i>Львівська область</i>		<i>54,6</i>	<i>242,62</i>	<i>304,12</i>

Таблиця С.2

Економічні результати виробництва зернових культур сільськогосподарськими підприємствами у Львівській області за 2005-2015 рр.

Рік	Середня ціна реалізації, грн/ц	Урожайність, ц	Собівартість, грн/ц	Рівень рентабельності, %
2005	56,34	19,7	55,04	2,4
2006	57,98	19,2	60,87	-4,7
2007	100,32	24,2	65,33	53,6
2008	121,61	33,7	75,9	58,1
2009	100,68	30,3	89,13	13
2010	125,68	26	131,89	4,5
2011	148,66	39,3	137,33	8,3
2012	156,31	39,9	149,81	4,3
2013	133,21	43,6	148,84	-10,5
2014	194,57	53,4	167,9	15,9
2015	304,12	54,6	242,62	25,3

## Додаток Т

Результати регресії за балами економічної оцінки ріллі у Львівській області  
згідно з результатами вирощування сільськогосподарськими підприємствами  
зернових культур, 2015 р.

Результати	Рівняння регресії		
	за вартістю валової продукції $Y=32,297+0,00096x$	за окупністю затрат $Y=52,708+0,03276x$	за диференціальним доходом $Y=28,999+0,00043x$
Коефіцієнт кореляції $r$	0,59929	0,10922	0,14956
Коефіцієнт детермінації $r^2$	0,35914	0,01192	0,02243
Скоригований коефіцієнт детермінації $r^2$	0,32354	0,04296	0,03187
Стандартна помилка $St$	3,95097	9,02561	2,382316
Критерій Фішера $F$	10,08741	0,21731	0,41306
Гранична імовірність $p$	0,00523	0,00646	0,00528
Критерій Стьюдента $t$	8,1745	5,8398	12,098

## Додаток У

### Розрахунок ціни бала за властивостями ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур

Таблиця У.1

#### Розрахунок ціни бала за властивостями ґрунтів за озимою пшеницею

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничої групи ґрунтів	Площа P, га	Ціна бала за			Властивості ґрунтів						Загальний бал бонітету B <sub>зj</sub>	Розрахункова урожайність У <sub>p</sub> , ц/га
			глибиною гумусового горизонту ЦБН <sub>гп</sub>	вмістом гумусу ЦБН <sub>в</sub>	вмістом фізичної глини, ЦБН <sub>ф</sub>	глибина гумусового горизонту		вміст гумусу		вміст фізичної глини			
						фактичне значення У <sub>1i</sub> , см	Бал B <sub>1i</sub>	фактичне значення У <sub>2i</sub> , %	Бал B <sub>2i</sub>	фактичне значення У <sub>3i</sub> , %	Бал B <sub>3i</sub>		
33 г	Сірі опідзолені глеюваті слабозмиті	16,5	0,89	2,69	0,72	27	49	0,7	16	24,3	61	38	43,74
40 г	Темно-сірі опідзолені глеюваті середньозмиті	21,3	0,67	5,05	0,92	48	87	0,5	12	25,6	64	51	58,71
Значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів U <sub>e</sub>						55		4,3		40		45	51,8
Коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів K <sub>gij</sub>						0,64		0,72		0,37			
Середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві B <sub>сзв</sub>													
Середня урожайність у господарстві U <sub>ср</sub> , ц/га													

Таблиця У.2

#### Розрахунок ціни бала за властивостями ґрунтів за цукровим буряком

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничої групи ґрунтів	Площа P, га	Ціна бала за			Властивості ґрунтів						Загальний бал бонітету B <sub>зj</sub>	Розрахункова урожайність У <sub>p</sub> , ц/га
			глибиною гумусового горизонту ЦБН <sub>гп</sub>	вмістом гумусу ЦБН <sub>в</sub>	вмістом фізичної глини ЦБН <sub>ф</sub>	глибина гумусового горизонту		вміст гумусу		вміст фізичної глини			
						фактичне значення У <sub>1i</sub> , см	Бал B <sub>1i</sub>	фактичне значення У <sub>2i</sub> , %	бал B <sub>2i</sub>	фактичне значення У <sub>3i</sub> , %	бал B <sub>3i</sub>		
33 г	Сірі опідзолені глеюваті слабозмиті	16,5	5,25	15,81	4,22	27	49	0,7	16	24,3	61	42	257,36
40 г	Темно-сірі опідзолені глеюваті середньозмиті	21,3	3,66	27,40	4,98	48	87	0,5	12	25,6	64	52	318,64
Значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів U <sub>e</sub>						55		4,3		40		47	288,0
Коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів K <sub>gij</sub>						0,53		0,69		0,70			
Середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві B <sub>сзв</sub>													
Середня урожайність у господарстві U <sub>ср</sub> , ц/га													

Таблиця У.3

## Розрахунок ціни бала за властивостями ґрунтів за кукурудзою на зерно

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничої групи ґрунтів	Площа P, га	Ціна бала за			Властивості ґрунтів						Загальний бал бонітету B <sub>зj</sub>	Розрахункова урожайність У <sub>р</sub> , ц/га
			глибиною гумусового горизонту ЦБН <sub>гл</sub>	вмістом гумусу ЦБН <sub>в</sub>	вмістом фізичної глини ЦБН <sub>ф</sub>	глибина гумусового горизонту		вміст гумусу		вміст фізичної глини			
						фактичне значення У <sub>1в</sub> , см	Бал B <sub>1i</sub>	фактичне значення У <sub>2в</sub> , %	бал B <sub>2i</sub>	фактичне значення У <sub>3в</sub> , %	бал B <sub>3i</sub>		
33 г	Сірі опідзолені глеюваті слабозмиті	16,5	1,17	3,54	0,94	27	49	0,7	16	24,3	61	37	57,57
40 г	Темно-сірі опідзолені глеюваті середньозмиті	21,3	0,84	6,29	1,14	48	87	0,5	12	25,6	64	47	73,12
Значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів У <sub>е</sub>						55		4,3		40		43	66,9
Коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів K <sub>gij</sub>						0,46		0,71		0,40			
Середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві B <sub>сзв</sub>													
Середня урожайність у господарстві У <sub>срп</sub> , ц/га												43	66,9

Таблиця У.4

## Розрахунок ціни бала за властивостями ґрунтів за ячменем

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничої групи ґрунтів	Площа P, га	Ціна бала за			Властивості ґрунтів						Загальний бал бонітету B <sub>зj</sub>	Розрахункова урожайність У <sub>р</sub> , ц/га
			глибиною гумусового горизонту ЦБН <sub>гл</sub>	вмістом гумусу ЦБН <sub>в</sub>	вмістом фізичної глини ЦБН <sub>ф</sub>	глибина гумусового горизонту		вміст гумусу		вміст фізичної глини			
						фактичне значення У <sub>1в</sub> , см	Бал B <sub>1i</sub>	фактичне значення У <sub>2в</sub> , %	бал B <sub>2i</sub>	фактичне значення У <sub>3в</sub> , %	бал B <sub>3i</sub>		
33 г	Сірі опідзолені глеюваті слабозмиті	16,5	0,89	2,68	0,71	27	49	0,7	16	24,3	61	37	43,56
40 г	Темно-сірі опідзолені глеюваті середньозмиті	21,3	0,68	5,06	0,92	48	87	0,5	12	25,6	64	50	58,86
Значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів У <sub>е</sub>						55		4,3		40		43	51,8
Коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів K <sub>gij</sub>						0,66		0,74		0,31			
Середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві B <sub>сзв</sub>													
Середня урожайність у господарстві У <sub>срп</sub> , ц/га												43	51,8

## Розрахунок ціни бала за властивостями ґрунтів за озимим житом

Шифр агрогрупи	Назва агро виробничої групи ґрунтів	Площа P, га	Ціна бала за			Властивості ґрунтів						Загальний бал бонітету B <sub>зj</sub>	Розрахункова урожайність У <sub>p</sub> , ц/га
			глибиною гумусового горизонту ЦБН <sub>гг</sub>	вмістом гумусу ЦБН <sub>в</sub>	вмістом фізичної глини ЦБН <sub>ф</sub>	глибина гумусового горизонту		вміст гумусу		вміст фізичної глини			
						фактичне значення У <sub>1i</sub> , см	Бал B <sub>1i</sub>	фактичне значення У <sub>2i</sub> , %	бал B <sub>2i</sub>	фактичне значення У <sub>3i</sub> , %	бал B <sub>3i</sub>		
33 г	Сірі опідзолені глеюваті слабозмиті	16,5	0,48	1,44	0,38	27	49	0,7	16	24,3	61	38	23,39
40 г	Темно-сірі опідзолені глеюваті середньозмиті	21,3	0,36	2,70	0,49	48	87	0,5	12	25,6	64	51	31,39
Значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів У <sub>e</sub>						55		4,3		40		45	27,7
Коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів K <sub>gij</sub>						0,44		0,5		0,28			
Середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві B <sub>сзв</sub>													
Середня урожайність у господарстві У <sub>сеп</sub> , ц/га													27,7

## Додаток Ф

### Затрати на вирощування сільськогосподарських культур, 2017 р.

Поле сівозміни	Сільськогосподарська культура	Прямі затрати									Затрати на 1 ц, грн
		матеріальні					оплата праці	загальновиробничі			
		насіння та посадковий матеріал	мінеральні добрива	нафтопродукти	оплата послуг і робіт сторонніх організацій	решта матеріальних витрат		амортизація необоротних активів	відрахування на соціальні заходи	інші витрати	
I	Озима пшениця	13,51	90,00	27,43	8,27	68,05	15,99	12,43	3,48	45,93	285,09
II	Цукрові буряки	5,18	12,52	4,71	13,42	14,03	2,23	3,21	0,61	8,35	64,25
III	Кукурудза на зерно	23,21	52,65	26,15	19,08	59,01	15,44	11,93	3,31	71,97	282,75
IV	Ячмінь	12,30	72,90	32,83	10,50	68,18	17,75	16,53	3,77	55,21	289,99
V	Озиме жито	24,78	54,61	40,51	13,27	89,43	6,29	11,23	1,37	17,20	258,69

## Додаток Х

Розрахунок ціни бала часткової економічної оцінки земель за окупністю затрат і диференціальним доходом на робочій ділянці господарства, 2017 р.

Поле сівозміни	Сільськогосподарська культура	Середня урожайність у господарстві У <sub>сер</sub> , ц/га	Ціна реалізації Ц, ц/грн	Загальні затрати З, грн/га	Окупність затрат у господарстві ОЗ, ц/100	Диференціальний дохід у господарстві ДД, грн/га	Бал бонітету за культурою Б		Ціна бала за			
									окупністю затрат ЦБ <sub>ОЗ</sub>		диференціальним доходом ЦБ <sub>ДД</sub>	
							33г	40 г	33 г	40 г	33 г	40 г
I	Озима пшениця	51,8	498	14767,66	0,35	5860,06	13	23	0,03	0,02	450,77	254,79
II	Цукрові буряки	288,0	104	18504,0	1,56	4971,60	3	4	0,52	0,39	1657,20	1242,9
III	Кукурудза на зерно	66,9	468	18915,98	0,35	5772,63	10	17	0,04	0,02	577,26	339,57
IV	Ячмінь	51,8	515	15021,48	0,34	6398,00	11	20	0,03	0,02	581,64	319,90
V	Озиме жито	27,7	450	7165,71	0,39	2791,29	26	45	0,01	0,01	107,36	62,03

*Навчальне видання*

**РИЖОК Зоряна Русланівна**

**УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ОЦІНКИ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ У  
КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ**

*Монографія*

Підписано до друку 17.04.2019 р. Формат 60x84/16  
Папір офсетний. Друк офсетний  
Гарнітура Times. Ум. друк. арк. 13,43  
Наклад 300 пр.

Віддруковано:  
СПДФО «Марусич М. М.»  
Львів, пл. Я. Осмомисла, 5/11  
Тел./факс +38(032) 261 51 31  
e-mail: [interprint-m@ukr.net](mailto:interprint-m@ukr.net)