

УДК 332.72

## ВПЛИВ ПРИРОДНОЇ ОЗНАКИ НА ОЦІНКУ ТА ЯКІСТЬ ЗЕМЕЛЬ

*С. Малахова, к. е. н.*

*Львівський національний аграрний університет*

*Н. Музика, к. е. н.*

*Національний університет «Львівська політехніка»*

**Постановка проблеми.** Існуюча практика оцінки земель за виходом сільськогосподарської продукції і дохідністю її виробництва без урахування якості природних умов призводить до того, що господарства, які мають кращі природні умови, перебувають у вигіднішому становищі, ніж ті, що мають гірші для виробництва умови. Адже навіть у межах одного району, не говорячи про область, є господарства з різними природними умовами. Тим часом під час планування виробництва, підведення підсумків господарського року, визначення ставок податків результати економічної діяльності виробника оцінюються загалом, виходячи з єдиних принципів і норм, що є неприпустимим для ринкових умов.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** До цього часу практичні заходи щодо оцінки природних умов обмежуються ґрунтовими обстеженнями, визначенням продуктивності клімату, показника зволоження і гідротермічного коефіцієнта. Необхідність і можливість оцінки якості природних умов – бонітування природних умов – належною мірою не усвідомлена ні агрометеорологами, ні економістами-аграрниками, ні навіть сільгоспвиробниками. В основному досліджувався вплив клімату на вирощування окремих сільськогосподарських культур. Роботи в цьому напрямі, безсумнівно, корисні, особливо для оптимізації розміщення культур, але їх не можна безпосередньо застосовувати для оцінки земельно-ресурсного потенціалу [3].

За С. Г. Струмиліним, щоб мобілізувати всі продуктивні сили країни на оптимальне використання природних ресурсів, насамперед необхідно знати, де розміщені ці ресурси, їх обсяг і якість. Аналіз розміщення природних ресурсів господарського значення – перший етап комплексного районування території. Автор підкреслював необхідність кількісного та якісного обліку земель для складання земельного кадастру. Ним же запропонований критерій порівняння якості земель – порівняльна продуктивність земель на одиницю площі за рахунок природних факторів родючості, серед яких перше місце належить сонячній енергії і волозі, а потім ґрунту, що постачає рослинам поживні речовини, забезпечує оптимальні умови для росту сільськогосподарських культур [4].

**Постановка завдання.** Мета дослідження – показати, що вартість земельних ресурсів як об'єкта природокористування формується не тільки за рахунок власне властивостей ґрунту, а й природно-кліматичних умов, у яких розташований об'єкт.

**Виклад основного матеріалу.** Основними факторами, що впливають на розвиток рослин, є світло, температура, повітря, вода, поживні елементи. Одним з основних факторів раціонального, невиснажливого природокористування й ефективною інвестиційною політикою є реальна оцінка ґрунтової родючості з ураху-

ванням природно-кліматичних умов, що змінюються. Це може досить точно визначити рівень ведення господарської діяльності, дати кількісну оцінку ризикам при інвестиціях у сільськогосподарське виробництво, а також оцінку ефективності проведення на землях різних меліоративних впливів з підвищення урожайності сільськогосподарських культур і ґрунтової родючості [1].

Отже, тепло, волога і ґрунт складають природні ресурси і формують умови сільськогосподарського виробництва в регіоні.

Головною метою бонітування природних умов території є порівняльна якісна оцінка природних умов у кожній області і кожному районі чи регіоні, виявлення того, настільки певний район або земельна ділянка в області, районі має кращі чи гірші умови, здатні задовольняти потреби сільськогосподарських рослин у необхідних факторах життя [2].

Показник якості природних умов – бонітет, виражений у балах, який являє собою інтегральну величину різноманітних властивостей і ознак умов зволоження, температури і ґрунтів, вимірюваних у різних одиницях. Бал бонітету встановлюють на основі об'єктивних природних властивостей і ознак природних умов, що використовуються як бонітувальні критерії.

У процесі економічної оцінки земель потрібно визначити можливість використання ґрунтової родючості і природно-кліматичних факторів у сільському господарстві. Ці чинники разом із витратами трудових ресурсів виражаються через продуктивність земель, тобто урожайність культур, що є показником якості земель і ступеня їх використання. Поряд із урожайністю необхідно використовувати такі показники, як:

- валова продукція (Вп) – вся створена за певний період сільськогосподарська продукція в грошовому виразі. Вартість Вп визначається як похідна від урожайності сільськогосподарських культур і кадастрової ціни (Кц) конкретного виду продукції:

$$Кц = Св + Пд, \text{ грн/ц;}$$

де Св – собівартість виробництва конкретного виду продукції, грн/ц;

Пд – розмір доданого продукту, грн/ц (встановлюється у відсотках від собівартості). Товарна продукція – це реалізована продукція;

- валовий дохід (Вд) – різниця між вартістю валової продукції (Вп) і спожитими матеріальними витратами (Мв):

$$Вд = Вп - Мв, \text{ грн/га;}$$

- чистий дохід (Чд) – різниця між вартістю валової продукції і витратами виробництва, або її собівартістю (Сп):

$$Чд = Вп - Сп, \text{ грн/га.}$$

Розмір чистого доходу можна визначити і відніманням від вартості валового доходу суми на оплату праці (Оп):

$$Чд = Вд - Оп, \text{ грн/га.}$$

Чистий дохід буває створений і реалізований;

- прибуток (П) – розраховують як різницю між виторгом від реалізації продукції (Вр) і її повною (комерційною) собівартістю (Сп):

$$П = Вр - Сп, \text{ грн/га;}$$

- рентабельність (Р) – відсоткове відношення прибутку до повної собівартості продукції:

$$P = (П / Сп) \times 100, \%;$$

- окупність витрат (ОЗ) – відношення вартості валової продукції (ВП) у кадастрових цінах до витрат на її виробництво (Мз):

$$OZ = ВП / Мз, \text{ грн/грн.}$$

Для бонітування природних умов найкраще використовувати 25 факторіальних показників, які можна об'єднати у три групи.

Першу групу факторів, що відображають умови зволоження, складають такі показники: опади за рік, за квітень – жовтень, за квітень – червень; запаси продуктивної вологи в метровому шарі ґрунту до початку весни; кількість днів за вегетацію з відносною вологістю повітря, нижчою за 30 %; дефіцит вологості повітря за рік, із квітня по жовтень; кількість суховійних днів за вегетацію. Під час визначення окремих індексів вважають, що з одними факторами зв'язок продуктивності рослин прямий, а з іншими – обернений. Коефіцієнт зволоження безпосередньо не використовують, тому що враховують опади, дефіцит вологості і суму температур, які визначають випаровуваність.

До другої групи факторів, що характеризують температурні умови, віднесені такі показники: тривалість періоду з температурою повітря понад +10 °С, сума активних середньодобових температур понад +10 °С; тривалість періоду з температурою повітря понад +15 °С; сума активних середньодобових температур понад +15 °С; середньодобова температура повітря за листопад – березень і за квітень – жовтень; середньорічне значення сумарної фотосинтезуючої активної сонячної радіації за період року з температурою повітря понад +10 °С та +5 °С.

У третій групі об'єднані фактори, що характеризують ґрунтові умови: вміст в орному шарі гумусу, рухомих форм фосфору, обмінного калію; реакція ґрунтового розчину (рН); гранична польова вологоємність ґрунту, площа засолених та кислих земель; кількість еродованої ріллі. Через те що в методиці бонітування природних умов використовуються також і кількісні показники якості ґрунтів, то показник бонітету ґрунту не враховують, тому що бал його бонітету характеризує не тільки природні агровиробничі умови, а й певною мірою відображає економічну результативність господарювання, тобто економічну ефективність (повноту) використання земельно-ресурсного потенціалу регіону.

Оскільки з трьох груп природних факторів перша, що відображає умови зволоження, найсуттєвіше впливає на результати господарської діяльності і водночас ці показники за регіонами істотно варіюють, то до розрахованих значень балів якості умов зволоження необхідно вносити поправки з урахуванням цього варіювання. Для цього бал, що відображає якість умов зволоження кожної території, математично ділиться на коефіцієнт варіації [5].

Потім визначають забезпеченість усіх регіонів температурними умовами за факторіальними показниками, якість яких виражається в балах. У балах розраховують і їх забезпеченість ґрунтовими умовами за допомогою восьми показників. Для підвищення вірогідності даних рекомендується якість трьох груп факторіальних показників (зволоження, температурних і ґрунтових) визначати за

двома методиками: середньою геометричною і середньою арифметичною з урахуванням поправкових індексів від найбільшого (оптимального) показника. Потім за результатами двох розрахунків можна визначити середньопропорційний бал за формулою

$$\text{Бспр} = \text{Б1} \times \text{Б2}.$$

І нарешті, визначаються результати бонітування природних умов кожного окремого регіону за формулою визначення середньої геометричної:

$$\text{З.б.б.п.у.} = \text{С.б.у.з.} \times \text{С. б.т.у.} \times \text{С.б.г.у.},$$

де З.б.б.п.у. – середньозважений бал бонітування природних умов;

С.б.у.з. – середньопропорційний бал умов зволоження;

С.б.г.у. – середньопропорційний бал ґрунтових умов.

Бонітування природних умов дозволяє з вищою вірогідністю, ніж за чинною методикою грошової оцінки земель, визначити вартість 1 га сільськогосподарських угідь, що має дуже важливе значення для обчислення вартості земельноресурсного потенціалу як складової національного багатства України.

Особливою формою врахування вартості землі в складі ресурсного потенціалу регіону є оцінка її якості в грошовому виразі. Принципову основу вартісного порівняння земельних ресурсів із трудовими ресурсами і виробничими фондами має визначення нормативів заміщення ресурсів. Найскладніша частина системи цих показників – нормативи оцінки землі.

У чинній офіційній методиці грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні вартість отримує економічна родючість землі, яка являє собою сукупність природної та штучної родючості. З одного боку, під впливом виробничо-господарських чинників природна родючість змінюється, а з іншого – у процесі постійного виробництва штучна родючість поєднується з природною. Таким чином, у процесі сільськогосподарського землекористування природна і штучна родючість постають як одне ціле, через призму чого й розглядається ціна землі.

Економічна оцінка землі, яка відображає скоріш наслідки (рівень) господарського використання земель, у цій її частині неодмінно пов'язана зі структурою виробництва, а відтак з його інтенсивністю та окупністю витрат. Водночас якість земель, яка відображається через бонітет, значною мірою впливає на їх дохідність. Об'єктивно створюється певна розбіжність відносних величин економічної й бонітетної оцінок. Результати порівняння процедур підтверджують суттєву залежність між грошовою оцінкою орної землі і балом бонітету. Така залежність виправдовує використання балів бонітету під час визначення грошової оцінки земель, однак не розкриває сутності економічної родючості ґрунтів, тобто продуктивності ґрунтово-кліматичних ресурсів.

**Висновки.** Із викладеного можна зробити висновок про те, що технологія відтворення енергетичного ресурсу ґрунту земельної ділянки не залежить від природних умов різних регіонів, форм і рівнів господарювання, а тому в основу грошової оцінки земель логічно покласти вартість відтворення запасу гумусу в орному шарі ґрунту (0 – 30 см). Однак грошова оцінка земель у такий спосіб є не

чим іншим, як вартістю відтворення 1 тонни гумусу з урахуванням відповідних природних властивостей ґрунту.

#### **Бібліографічний список**

1. Герасимова С. В. Еколого-економічні аспекти формування передумов сталого розвитку в Україні / С. В. Герасимова. – К. : Вища шк., 1999. – 74 с.
2. Носік В. Правові аспекти регулювання ринку землі та іпотеки земельних ділянок / В. Носік // Ринок землі. – 2003. – № 4-5. – С. 43.
3. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій / під заг. ред. чл.-кор. НАН України Б. М. Данилишина. – К. : Нічлава, 2006. – 704 с.
4. Стариков И. В. Экономическое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения / И. В. Стариков, В. Е. Зенякин. – М. : Алгоритм, 2003. – 102 с.
5. Холл Джастін. Іпотека – ознака розвинутого ринку / Холл Джастін // Ринок землі. – 2002. – № 2. – С. 36.

#### **Малахова С., Музика Н. Вплив природної ознаки на оцінку та якість земель**

Застосування методики бонітування ґрунтово-кліматичних умов регіону забезпечить підвищення рівня вірогідності та об'єктивності встановлення еколого-економічної цінності земель, прогнозування валового виробництва продукції сільськогосподарства і умов її купівлі-продажу на ринку.

**Ключові слова:** бонітування ґрунтів, оцінка земель, ринок землі, економічна родючість землі, ґрунтова родючість.

#### **Malakhova S., Muzyka N. Impact of a natural characteristic on evaluation and quality of land**

The proposed technique appraisal of soil and climatic conditions of the region would increase the likelihood of objectivity and establishing environmental and economic value of land, forecasting gross agricultural production and conditions of sale on the market.

**Key words:** appraisal of soil, land valuation, land market, economic soil fertility, soil fertility.

#### **Малахова С., Музыка Н. Влияние природного признака на оценку и качество земель**

Применение методики бонитировки почвенно-климатических условий региона обеспечит повышение уровня достоверности и объективности установления эколого-экономической ценности земель, прогнозирования валового производства продукции сельского хозяйства и условий ее купли-продажи на рынке.

**Ключевые слова:** бонитировка почв, оценка земель, рынок земли, экономическое плодородие земли, почвенное плодородие.