

УДК 330.15:504

РЕНТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УМОВАХ ЕКОЛОГІЧНИХ ОБМЕЖЕНЬ

Жулавський А.Ю., Гордієнко В.П.

*Сумський державний університет, Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України», м. Суми, Україна
E-mail: gordienkovp@mail.ru*

В статті наведений аналіз методичних підходів до вартісної оцінки земельних ресурсів. Обґрунтовано, що найбільш об'єктивним для оцінки земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах господарювання є метод капіталізації рентного доходу від їх використання. Доведено, що забруднення навколишнього середовища негативно впливає на фінансові результати сільськогосподарського виробництва і зменшує грошову оцінку земельних ресурсів. Пропонуються напрями удосконалення методичних підходів до вартісної оцінки сільськогосподарських земель на основі урахування екологічно обумовлених втрат рентного доходу.

Ключові слова: земельні ресурси, екологічні обмеження, грошова оцінка землі, еколого-економічний результат.

Постановка проблеми. У сільськогосподарському виробництві використовуються різні за якістю земельні ресурси, від чого значною мірою залежить ефективність господарювання. На кращих землях крім необхідного утворюється додатковий дохід, тоді як на гірших – навіть не відшкодовуються виробничі витрати. Всі відмінності у якості земельних ресурсів необхідно враховувати при визначенні їх вартості. У першу чергу це стосується показників екологічного стану земельних ділянок. Після скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення виникне потреба в її ринковій оцінці. У той же час існуючі методичні підходи до ринкової оцінки земель не завжди дозволяють визначити їх реальну вартість. Це обумовлює необхідність удосконалення рентного підходу до оцінки земельних ресурсів з урахуванням їх екологічного стану.

Аналіз публікацій за темою дослідження. Проблема оцінки землі досліджувалась в наукових працях таких вчених: Веденічева П. В., Гнатковича Д. І., Горлачука В. В., Карнаухова Є. С., Маракуліна П. П., Мельника Л. Г., Месель-Веселяка В. Я., Новаковського Л. Я., Третяка А. М., Федорова М. М. та інших. Результати їх досліджень охоплюють широке коло питань зазначеної проблеми. У той же час залишаються не вирішеними питання врахування впливу екологічних факторів при грошовій оцінці земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Метою дослідження є розвиток теоретичних та науково-методичних підходів до рентної оцінки земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень.

Виклад основних результатів дослідження. Статтею 19 Закону України «Про оцінку земель» визначений порядок проведення оцінки земельних ділянок на основі таких методичних підходів, як: врахування витрат на земельні поліпшення; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; капіталізація

чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок [1].

Наведені методичні підходи до ринкової оцінки земель не завжди дозволяють визначити їх реальну цінність. Так, витратний підхід базується на врахуванні витрат на господарське освоєння земельних ресурсів. Тому його краще використовувати при оцінці земель сільськогосподарського призначення. Проте витратний підхід має суттєвий недолік: більш якісні землі сільськогосподарського призначення потребують менших витрат на їх освоєння, а відповідно мають меншу вартість.

Другий підхід базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок і передбачає їх порівняння за схожими якісними характеристиками. Вартість земельної ділянки визначається на основі ціни вже проданої ділянки з урахуванням коригувальних коефіцієнтів, у першу чергу рівня інфляції. В умовах відсутності інформаційної бази щодо проданих земельних ділянок цей метод використовувати неможливо.

Найбільш обґрунтованим методичним підходом до визначення ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення у сучасних умовах є метод капіталізації рентного доходу від їх використання. Згідно з ним грошова оцінка земельної ділянки визначається як відношення диференційної земельної ренти до ставки капіталізації. В офіційній методиці грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення ставка капіталізації дорівнює трьом відсоткам, що відповідає терміну капіталізації 33 рокам. [2].

Поняття “грошова оцінка земель” як капіталізований рентний дохід вперше вжито 1992 року у Законі України “Про плату за землю” [3], в якому передбачалося, що нормативна ціна земельної ділянки встановлюється у кратному розмірі від земельного податку на неї, а останній визначається за офіційно встановленими нормативами.

Грошова оцінка земельних ресурсів проводиться з метою: створення умов для регулювання земельних відносин при зміні власності на землю; визначенні ставок земельного податку; визначенні розмірів внеску до статутних фондів суб'єктів господарювання; ціноутворенні на землю. Згідно з існуючими нормативно-правовими документами [4] в основі грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення лежить рентний дохід, який утворюється при виробництві зернових культур і визначається за такими економічними показниками як ціни реалізації, виробничі витрати, середня норма рентабельності. Проте в умовах ринкових відносин ці показники потребують суттєвого уточнення. Як показує практика не завжди земельні ділянки приносять дохід. У цих випадках ринкова оцінка земельних ділянок на основі методу капіталізації рентного доходу буде мати від'ємне значення. Крім цього, держава тільки частково може впливати на закупівельні ціни на сільськогосподарську продукцію. У більшості випадків ціна на неї встановлюється під впливом попиту та пропозиції. У сучасних умовах землевласники та землекористувачі самостійно визначають напрямки спеціалізації своєї діяльності і структуру посівних площ, а відповідно від цього залежать витрати на виробництво продукції. Середня норма

**РЕНТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
В УМОВАХ ЕКОЛОГІЧНИХ ОБМЕЖЕНЬ**

рентабельності також утворюється під впливом ринкових чинників. Проведений аналіз статистичних даних показав, що між існуючою грошовою оцінкою земельних ресурсів регіонів України та показниками рентабельності сільськогосподарського виробництва не завжди є прямий зв'язок (табл. 1, 2).

Таблиця 1

Групування регіонів України за грошовою оцінкою земель
сільськогосподарського призначення у 2009 році, тис. грн./га

до 9	9 – 10,0	10,0–11,0	11,1-12,0	12,1-14,0
Житомирська Закарпатська Луганська Львівська Чернігівська	Волинська Івано- Франківська Миколаївська Одеська Сумська	Дніпропетровська Кіровоградська Рівненська Тернопільська Харківська	Донецька Запорізька Київська Полтавська	АР Крим Вінницька Херсонська Хмельницька Черкаська Чернівецька

Таблиця 2

Групування регіонів України за рівнем рентабельності
сільськогосподарського виробництва у 2009 році, %

до 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20	20 - 25
Волинська Донецька Житомирська Закарпатська Сумська	Івано- Франківська Київська Луганська Полтавська Рівненська	АР Крим Вінницька Харківська Чернігівська	Дніпропетровська Запорізька Тернопільська Херсонська Хмельницька Черкаська Чернівецька	Кіровоградська Львівська Миколаївська Одеська

Отже, проведений аналіз законодавчо встановлених методичних підходів до грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення показав що вони не достатньо відображають їх дійсну вартість. Так, існуюча грошова оцінка сільськогосподарських земель не може бути взята за основу при визначенні ринкової оцінки, оскільки: по-перше, в її основу покладено рентний дохід, що визначається на підставі економічних показників 1988 року; по-друге, вона не враховує специфічних властивостей ґрунтів природно-кліматичних зон для вирощування різних сільськогосподарських культур; по-третє, вона не враховує впливу екологічних факторів на ефективність використання земельних ресурсів.

Як доводять багаточисленні дослідження зарубіжних і вітчизняних науковців забруднення навколишнього середовища, викликане викидами промислових підприємств, автотранспорту, житлово-комунального господарства, а також хімізацією сільського виробництва є значним фактором, що негативно впливає на

якість земельних ресурсів, а відповідно і на величину фінансових результатів господарювання. Це пов'язано з тим що забруднення ґрунтів шкідливими речовинами змінює перебіг процесу ґрунтоутворення, суттєво знижує їх родючість, викликає накопичення забруднювачів у рослинах. Так, у зоні впливу промислових підприємств врожайність зернових культур зменшується на 20- 30%, соняшника – 15- 20%, овочів – 25- 30%, кормових – 23-28% [5]. Крім того, на якість землі негативно впливають антропогенно обумовлені перезволоження, заболоченість, засолення, підкислення, водна та вітрова ерозії тощо.

З метою врахування екологічних факторів при грошовій оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення пропонується застосовувати показник еколого-економічного результату (E_{ee}), який визначається як економічний результат, зменшений на величину втрат, обумовлених екодеструктивним характером господарювання і розраховується за формулою:

$$E_{ee} = \left[\sum_{i=1}^n E_{ei}^{nom} \cdot P(E_{ei}) \right] \cdot (1 - k_{ek}) \quad (1)$$

де: E_{ei}^{nom} – потенційно можливий економічний результат використання земельних ресурсів за i -им сценарієм розвитку подій за умови забезпечення екологічних вимог;

$P(E_{ei})$ – об'єктивна/суб'єктивна ймовірність реалізації i -го сценарію розвитку подій;

n – кількість сценаріїв розвитку подій (в найпростішому випадку розглядаються песимістичний, оптимістичний та найбільш ймовірний сценарії);

k_{ek} – коефіцієнт що враховує екологічно обумовлені втрати рентного доходу від використання земельних ресурсів внаслідок екодеструктивного впливу.

Це трансформує формулу вартісної оцінки земель сільськогосподарського призначення, визначену діючими нормативними документами, наступним чином (O_{EE}):

$$O_{EE} = \frac{E_{ee} - 3 \times K_p}{K_k} \quad (2)$$

де: E_{ee} – еколого-економічний результат від використання земельних ресурсів;

3 – виробничі витрати на вирощування сільськогосподарських культур у розрахунку на гектар земельної площі;

K_p – середня норма рентабельності сільськогосподарського виробництва;

K_k – коефіцієнт капіталізації.

Удосконалений рентний підхід до вартісної оцінки земельних ресурсів дозволяє об'єктивно визначити їх вартість, оскільки показники еколого-економічного результату розраховуються на основі фактичної статистичної інформації щодо доходів і витрат на вирощування сільськогосподарських

**РЕНТНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
В УМОВАХ ЕКОЛОГІЧНИХ ОБМЕЖЕНЬ**

культур, показників урожайності та існуючих цін на сільськогосподарську продукцію. Крім того, показник еколого-економічного результату враховує фактори екологічного впливу на земельні ресурси такі як рівень водного та атмосферного забруднення, наявність важких металів у ґрунті та антропогенно обумовлену еродованість землі.

Проведені розрахунки показують що рентна оцінка землі, отримана на основі показника еколого-економічного результату менша на 11 – 15% від оцінки, розрахованої на основі показника економічного результату від використання земельних ресурсів. Так, екологічно обумовлені втрати рентного доходу при виробництві зернових культур складають 1100 грн/га, кукурудзи – 2440 грн/га, цукрових буряків – 1439 грн/га. Таким чином земельні ділянки, які розміщені в регіонах, що потерпають від надмірного антропогенного забруднення, будуть мати значно менший еколого-економічний результат і, відповідно, меншу ринкову вартість.

Використовуючи формулу 2 можна визначити середньозважену оцінку землі сільськогосподарського призначення по окремому господарству за формулою:

$$O_j^{EE} = \frac{\sum_{i=1}^n O_{EEi} \times P_i}{\sum_{i=1}^n P_i} \quad (3)$$

де: O_j^{EE} – середньозважена оцінка одного гектара земель сільськогосподарського призначення з урахуванням екологічних факторів по j – му господарству;

P_i – площа земельних ресурсів зайнята i -тою сільськогосподарською культурою;

O_{EEi} – оцінка земель сільськогосподарського призначення, зайнятих i -тою сільськогосподарською культурою, з урахуванням екологічних факторів;

n – кількість досліджуваних сільськогосподарських культур.

Удосконалений рентний підхід до вартісної оцінки земель сільськогосподарського призначення, який, на відміну від існуючих, враховує показники еколого-економічного результату, дозволяє більш об'єктивно визначити ціну земельних ділянок в ринкових умовах господарювання з урахуванням екологічних обмежень.

Висновки.

1. Найбільш обґрунтованим методичним підходом до визначення ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення у сучасних умовах є метод капіталізації рентного доходу від їх використання.

2. Забруднення навколишнього середовища негативно впливає на якість земельних ресурсів, а відповідно і на величину фінансових результатів сільськогосподарського виробництва і на величину їх грошової оцінки.

3. З метою врахування впливу екологічних факторів на грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення доцільно використовувати показник еколого-економічного результату, який враховує екологічно обумовлені втрати рентного доходу.

Список літератури

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua/>. – 14.10.2011.
2. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформації / ред. Б.М. Данилишин. – К.: ЗАТ “Нічлава”, 2006. – 704 с.
3. Про плату за землю: Закон України від 03.07.1992 № 2535-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon1.rada.gov.ua/> – 14.10.2011.
4. Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи / Державний комітет України по земельним ресурсам. – К.: Урожай, 1998. – 816 с.
5. Екологія: підручник / [Дорогунцов С.І., Коценко К.Ф., Хвесик М.А. та ін.]; за ред. С.І. Дорогунцова. – К.: КНЕУ, 2005. – 371 с.

Поступила в редакцію 01.06.2011 г.

Жулавский А.Ю. Рентная оценка земельных ресурсов в условиях экологических ограничений / А.Ю. Жулавский, В.П. Гордиенко // Ученые записки ТНУ им. В.И. Вернадского. Серия: Экономика и управление. – 2011. – Т. 24 (63), № 3. – С. 27-32.

В статье приведен анализ методических подходов к стоимостной оценке земельных ресурсов. Обосновано, что наиболее объективным для оценки земель сельскохозяйственного назначения в рыночных условиях хозяйствования является метод капитализации рентного дохода от их использования. Доказано, что загрязнение окружающей среды отрицательно влияет на финансовые результаты сельскохозяйственного производства и уменьшает денежную оценку земельных ресурсов. Предлагаются направления совершенствования методических подходов к стоимостной оценке сельскохозяйственных земель на основании учета экологически обусловленных потерь рентного дохода.

Ключевые слова: земельные ресурсы, экологические ограничения, денежная оценка земли, эколого-экономический результат.

Zhulavskiy A.U. Rental assessment of land resources in conditions of environmental limitations / A.U. Zhulavskiy, V.P. Gordiienko // Uchenye zapiski TNU. Series: Economy and management. – 2011. – Vol. 24 (63), № 3. – P. 27-32.

In the article the analysis of the methodological approaches to the land resources value estimation is given. It is grounded that the most objective for the land resources value estimation under the market economic management is the method of plowing-back of the rental income from their usage. It is proved that the environmental pollution influences the financial results of the farming industry in the negative way, and reduces the pecuniary valuation of the land resources. The ways of the methodological approaches improvement of the land resources value estimation, which takes into consideration ecologically based losses of the rental income is given.

Keywords: land resources, ecological limitations, the pecuniary valuation of the land, ecological-economic result.