

УДК 332.64

О. В. Крохтяк
аспірант*

Інститут агроекології і природокористування НААН

**ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ
ДО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ**

Наведено результати розрахунку оцінки земельних ресурсів Львівської області за витратним, витратно-ресурсним, результатним та відтворювальним методами. Зроблено їхній порівняльний аналіз. Визначено переваги та недоліки існуючих методів оцінки. Встановлено, що на вартість земель сільськогосподарського призначення впливають економічні (визначаються доходом, який отримують з даної земельної ділянки), екологічні (пов'язані з навколишнім природним середовищем і характером місця розташування), соціальні (забезпечують життєдіяльність різних сфер у системі суспільного відтворення за умови раціонального та ощадливого використання земельних ресурсів) та природно-кліматичні (визначають напрям сільського господарства) чинники. Встановлено, що оцінка, розрахована за витратно-ресурсним методом, є найвищою, оскільки враховувалися не тільки витрати, але й доходи, отримані за цей ресурс; також встановлено, що оцінку, розраховану за результатним методом, застосовувати недоцільно у зв'язку з тим, що вона дає від'ємні показники.

Ключові слова: оцінка земель, витратний метод, витратно-ресурсний метод, земельні ресурси, результатний метод, відтворювальний метод оцінки.

Постановка проблеми

Питання визначення вартості землі є одним із ключових у господарській діяльності. Воно виникає при плануванні сільськогосподарського виробництва, залученні кредитних ресурсів, вчиненні цивільно-правових угод із земельними ділянками, сплаті податків тощо [1]. Категорія «оцінка землі» являє собою процес визначення порівняльної цінності земель і є стартовою при обчисленні майбутніх доходів від землекористування, плати за використання, забруднення, а також при розрахунку збитку. Фізична обмеженість такого природного ресурсу як «земля» робить його особливо привабливим і коштовним. [2]. Унікальність земельних ресурсів полягає у можливості використовувати їх як територіальний базис, природний ресурс, основний засіб виробництва [3]. У сільськогосподарському виробництві земельні ресурси є незамінним засобом, без яких не можуть відбуватися процеси створення аграрної продукції. Проблемами, які виникають при оцінці земельних ресурсів, є недосконалість відповідного нормативно-методичного та організаційно-фінансового забезпечення у частині регулювання земельних відносин, неефективність використання її у сільському господарстві.

© О. В. Крохтяк

*Науковий керівник – д.е.н., професор Н. В. Зіновчук

Аналіз наукових досліджень

Проблемними аспектам оцінки земельних ресурсів займалося багато відомих учених: П. М. Першин, Г. Д. Гуцуляк, Д. С. Добряк, В. Я. Месель-Веселяк, Б. Й. Пасхавер, П. Т. Саблук, М. Г. Ступень, А. М. Третяк, М. А. Хвесик, У. В. Лаврик, П. Ф. Лойко та ін. Опубліковані наукові роботи висвітлюють важливі науково-методологічні підходи оцінки земель в умовах трансформації форм власності на землю, формування ринку земель. Розроблення методичних засад оцінки земельних ресурсів залишаються на часі, тому актуальним є порівняльний аналіз різних методологічних підходів, що суттєво залежить від цілей оцінки.

Мета, об'єкт та методика дослідження

Метою статті є розроблення методичних засад порівняльного аналізу витратного, витратно-ресурсного, результатного та відтворювального методів оцінювання земельних ресурсів. Об'єктом дослідження – методологічні підходи економічної оцінки земельних ресурсів. У процесі дослідження використано такі методи: статистичний (на основі статистичних даних було розраховано оцінку земельних ресурсів різними методами); порівняльного аналізу (при застосуванні методу порівняльного аналізу ми порівнювали оцінку, розраховану за цими підходами); розрахунково-конструктивний (застосовувався для розрахунку оцінки за витратним, витратно-ресурсним, результатним та відтворювальним методами і вибору найкращого варіанту).

Результати дослідження

При економічній оцінці земельних ресурсів обов'язково враховують природні та економічні умови виробництва, місце розташування до пунктів реалізації продукції, промислових центрів, переробних підприємств, шляхів сполучення. Вона забезпечує визначення економічного ефекту від використання різних за якістю земель, дає можливість оцінити рівень впливу різноманітність чинників на процес сільськогосподарського виробництва, зокрема чинника продуктивності праці, при відповідному рівні інтенсивності використання земель.

З розвитком ринкових відносин очікуваним було встановлення адекватної оцінки земельних ресурсів, яка стане вагомим стимулом їхнього раціонального використання. Однак, поширеним є заниження ціни ресурсів, що прямо позначається на їхньому використанні. Оцінку земельних ресурсів здійснюють за певними критеріями, які формалізуються у певні методичні підходи. Аналіз теоретико-методологічних та методичних положень у галузі економічної оцінки земельних ресурсів свідчить, що наразі існує досить багато підходів до економічної оцінки земельних ресурсів. (рис. 1) [4; 10].

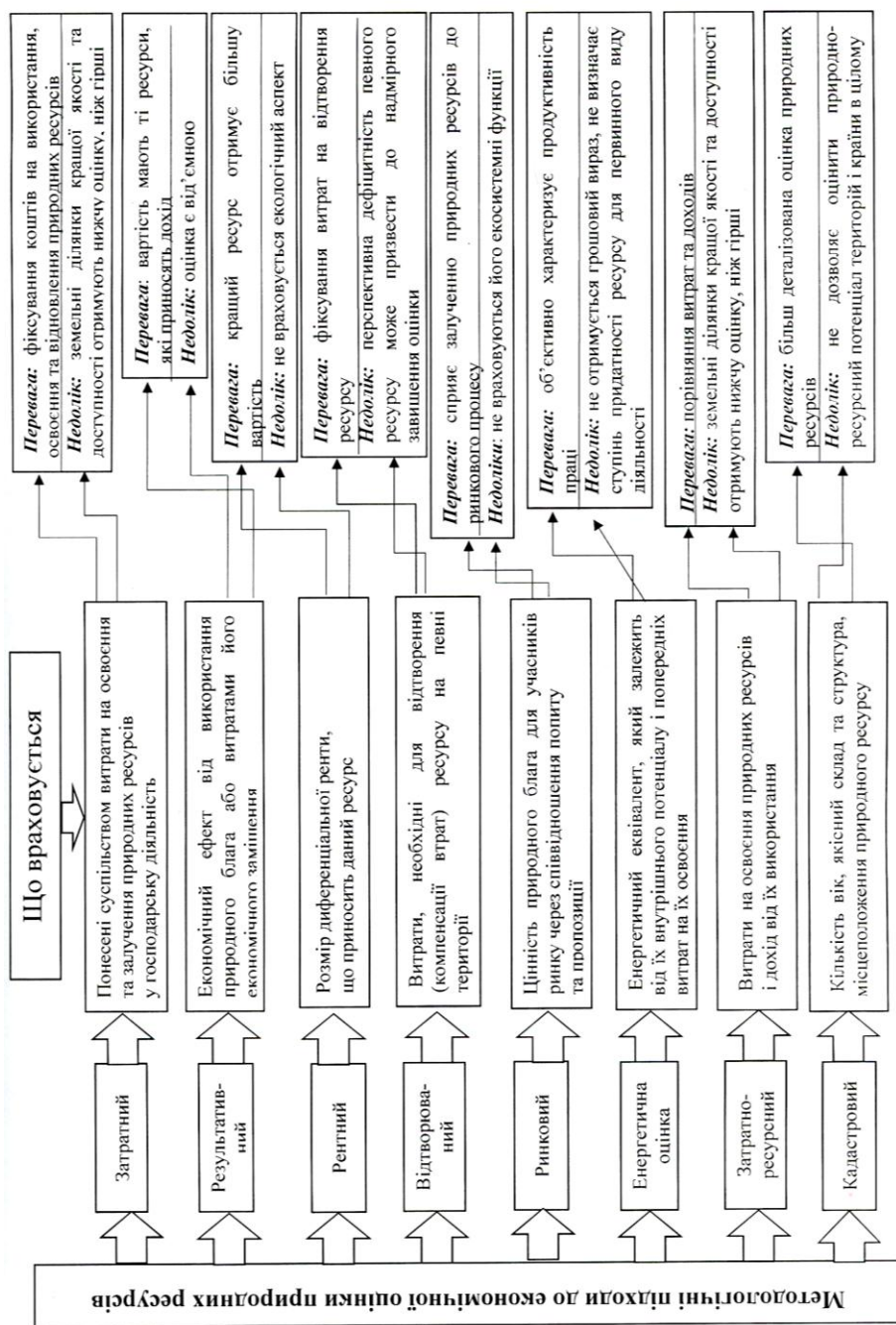


Рис. 1. Існуючі методологічні підходи до економічної оцінки природних ресурсів

На вартість земель сільськогосподарського призначення впливають такі основні чинники, як:

– економічні – визначаються доходом, який отримують із даної земельної ділянки; інвестиціями; станом фінансової підтримки галузей сільського господарства;

– соціальні – характеризують землекористування, забезпечують життєдіяльність різних сфер у системі суспільного відтворення за умови раціонального та ощадливого використання земельних ресурсів.

– екологічні – пов'язані з навколишнім природним середовищем і характером місця розташування;

– природно-кліматичні – визначають напрям сільського господарства, вибір пріоритетних напрямків вирощування сільськогосподарських культур, тобто зернові культури вирощуються в одній природно-кліматичній зоні, а кормові та технічні в інших зонах.

Оцінка земель є непростим завданням. Ключовим у методології оцінки є визначення критерію оцінки. Оскільки критерій виявляє суть оцінки, її головну ідею, то він повинен бути науково-обґрунтований, а економічна природа показника, який прийнятий за критерій, повинна бути єдиною для всіх видів ресурсів, що оцінюються.

Як показано на рисунку, в оціночній практиці існує багато методів оцінки природних ресурсів, за якими можна визначити вартість даного ресурсу. У табл. 1 розраховано оцінку земельних ресурсів за деякими з них.

Таблиця 1. Порівняння витратного, витратно-ресурсного, результатного, відтворювального методів оцінки земельних ресурсів Львівської області, 2007–2013 рр.

Оцінка земельних ресурсів	Алгоритм розрахунку	Роки						
		2007	2009	2009 у % до 2007	2011	2011 у % до 2007	2013	2013 у % до 2007
1	2	4	5	6	6	7	8	9
За витратним підходом, млн грн	$ОПРВ_{во} = \sum B_o$, $ОПРВ_{во}$ – оцінка природного ресурсу за витратами на його освоєння; $\sum B_o$ – витрати на освоєння даного природного ресурсу	380,1	1143,0	300,7	1224,1	322,0	1947,1	512,3
За витратно-ресурсним методом, млн грн	$B_{np.} = B_o + D_e$. B_{zp} – вартість природних ресурсів; B_o – витрати на освоєння ресурсу, D_e – дохід від використання ресурсу	552,7	1500,6	271,5	1612,8	291,8	3153,2	570,5

Закінчення таблиці 1

1	2	4	5	6	6	7	8	9
За результатним методом млн грн	$B_{np} = D_o - B_o$ B_{np} – вартість природних ресурсів; D_o – отриманий дохід; B_o – поточні витрати	-207,5	-785,4	378,5	-835,4	402,6	-741,0	357,1
За відтворювальним методом млн грн	$B_{np} = \sum B_e$ B_{np} – вартість природних ресурсів; $\sum B_e$ – витрати на відтворення	171,5	581,1	338,8	626,6	365,4	1130,9	658,9

Джерело: розраховано на основі [5; 6; 7; 8; 10].

У табл. наведено розрахунок оцінки земельних ресурсів Львівської обл. 2007–2013 рр. за витратним, витратно-ресурсним, результатним та відтворювальним методами. Так, оцінка земельних ресурсів за витратним методом залежить від комбінації статей витрат, які прийнято включати до такої оцінки. З огляду на екологічний аспект оцінки земельних ресурсів, бажано було б виділяти витрати, які пов'язані з покращенням екологічного стану земельних ресурсів. Цей метод доцільно використовувати для відтворення ресурсу у випадках його втрати або деградації.

Оцінка, розрахована за витратно-ресурсним методом, залежить не тільки від витрат на освоєння, але й отриманого доходу за цей ресурс. При цьому методі порівнюють витрати на освоєння та доходи. Розрахована за цим методом оцінка буде найвищою, ніж в інших випадках. За результатним методом розраховують оцінку тільки тих природних ресурсів, які приносять дохід. Оцінка, розрахована за цим методом, дає нам від'ємний знак, оскільки доходи були меншими, ніж витрати. У нашому випадку цей метод застосовувати не доцільно, оскільки оцінка є від'ємною протягом всього періоду. Розраховуючи оцінку за відтворювальним методом, можна сказати, що вона є меншою, ніж за витратним та витратно-ресурсним методами. Оскільки, враховуються тільки витрати на відтворення, даний метод доцільно використовувати у випадках втрати ресурсу.

Висновки та перспективи подальших досліджень

Підсумовуючи вищенаведене, можна зробити висновок, що нині існує багато методів визначення оцінки земельних ресурсів. Кожен метод розрахунку оцінки має свої переваги та недоліки. На вартість земель сільськогосподарського призначення впливають економічні, екологічні, соціальні та природно-кліматичні чинники. Встановлено, що оцінка, розрахована за витратно-ресурсним методом, є найвищою, оскільки враховувалися не тільки витрати, але й доходи, отримані за цей ресурс; оцінку, розраховану за результатним методом

застосовувати недоцільно у зв'язку з тим, що вона дає від'ємні показники. Отже, для отримання точної оцінки, необхідний систематизований підхід та сфера застосування кожного з них. З метою раціонального землекористування, основним для удосконалення системи методів оцінки має враховуватися екологічна складова.

Подальші дослідження будуть спрямовані на вивчення та удосконалення методів оцінки земельних ресурсів.

Література

1. Горпинюк І. Випадки обов'язкового проведення оцінки земель [Електронний ресурс] / І. Горпинюк // Інформаційно-аналітична газета «Агробізнес Сьогодні» –2011. – №14(213). – Режим доступу: <http://www.agro-business.com.ua/u-pravovomu-poli/557-vypadky-oboviazkovogo-provedennia-otsinky-zemel.html>.
2. Оцінка земельних ділянок [Електронний ресурс] – Режим доступу: (<http://www.ocinka.com/ukr/assay/land.html>)
3. Сисак Е. Методичні аспекти оцінки земельних ресурсів: сучасний стан та перспективи [Електронний ресурс] / Е. Сисак // Економічний аналіз – 2010. – Випуск 6. – с. 330. – Режим доступу: http://econa.at.ua/Vypusk_6/sysak.pdf.
4. Регіональна економіка : підручник / за ред. Є.П. Качана. – К. : Знання, 2011. – 670 с.
5. Статистичний збірник “Сільське господарство Львівської області” / За ред. С. І Зимовіної / Львів, 2014. – 162 с.
6. Статистичний збірник “Сільське господарство Львівщини” / За ред. Г. М. Корисько / Львів, 2012. –169 с.
7. Статистичний збірник “Сільське господарство Львівщини” / За ред. С. О. Матковського / Львів, 2010. – 170 с.
8. Статистичний збірник “Сільське господарство Львівщини у 2007 році” / За ред. С. О. Матковського / Львів, 2008. – 172 с.
9. Струмилин С. Г. «О цене «дарових» благ природы» / С. Г. Струмилин // Вопросы экономики. – 1967. – № 8. – с. 60–72.
10. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін. За заг. ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – 336 с.