

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА

В рыночных условиях ведения хозяйства важное значение уделяется оценке потенциала предприятия, под которым имеется в виду «Возможности системы ресурсов и компетенций создавать результат для заинтересованных лиц с помощью реализации бизнес-процессов» [3, с.7-8]. Оценка потенциала позволяет определить место предприятия в конкурентной борьбе, уровень инвестиционной привлекательности, благосклонность потребителей, способность предприятия к развитию, что дает возможность сформировать необходимые управленческие решения для обеспечения долговременных конкурентных преимуществ предприятию. Одной из важных составляющих совокупного потенциала предприятия является земельный потенциал. Под земельным потенциалом понимаем способность земельных ресурсов предприятия создавать результат в натуральных или денежных единицах при условии эффективной реализации компетенций кадрового потенциала. Земельный потенциал, во-первых, обеспечивает владельцу доход в виде ренты; во-вторых, влияет на размер этого дохода за счет выгодности места расположения; в-третьих, обеспечивает фирме стойкие конкурентные преимущества за счет лучшего качества почв.

Учитывая большое значение земельного потенциала важной является проблема его оценки, особенно на этапе формирования цивилизованного земельного рынка в Украине.

Проблема оценки земли исследовалась в разных аспектах в научных трудах Балацкого О. Ф., Веденичева П. В., Гнатковича Д. И., Магазинщикова Т. П., Мельника Л. Г., Месель-Веселяка В. Я., Положия В.Н., Третьяка А. М., Федорова Н. Н. и других. Кроме этого, в Украине разработаны нормативно-правовые акты, которые регулируют процедуру оценки земли [1, 2, 4]. Однако, в

них не учтено влияние экологической составляющей на качество земельного потенциала и его оценку.

Экологическую составляющую, которая влияет на качество земельного потенциала, можно разделить на два вида: 1) составляющая внешнего характера, которая оказывает неблагоприятное влияние на качество земельных ресурсов, и не зависит от деятельности землепользователя; 2) составляющая внутреннего характера, которая зависит от деятельности землепользователя.

К первому виду относим загрязнение атмосферного воздуха выбросами промышленных предприятий, что может значительно изменить естественные свойства почвы. Выбросы промышленных предприятий в воздух оседают на поверхности почвы, в которую потом проникают с дождевыми водами и накапливаются. Через систему пищевых цепочек попадают в организм человека и животных, вызывая заболевания. Кроме этого, что важно учитывать при оценке земли, в результате загрязнения атмосферного воздуха снижается урожайность сельскохозяйственных культур. И плодородные земли (с высоким баллом бонитета) превращаются в неплодородные. Другими словами, сельское хозяйство несет экономические убытки от загрязнения атмосферного воздуха.

Общие убытки сельскому хозяйству от загрязнения атмосферы промышленными выбросами являются суммой убытков от отводов земель из сельскохозяйственного обращения в результате их загрязнения, убытков от недополучения продукции растениеводства и животноводства в результате снижения урожайности растений и производительности животных, снижения качества растениеводческой и животноводческой продукции.

Методический подход учета загрязнения атмосферного воздуха выбросами промышленных предприятий, которые расположены рядом с определенным земельным массивом, предлагаем в виде следующей формулы:

$$U_{ni3} = U_{ni} - \Delta U_{ni3} * M_j * R \quad (1)$$

где U_{ni3} - уровень нормативной (естественной) урожайности i -той сельскохозяйственной культуры после негативного влияния загрязнения атмосферы выбросами промышленных предприятий, ц/га;

U_{ni} - уровень нормативной (естественной) урожайности i -той сельскохозяйственной культуры, которую можно определить как произведение балла бонитета земли и цены одного балла бонитета, ц/га;

ΔU_{ni3} - удельное снижение урожайности i -той сельскохозяйственной культуры при увеличении загрязнения на 0,1 условный мг / м³, ц/га;

M_j - среднегодовая приведенная концентрация загрязняющих веществ в воздухе по j -му сельскохозяйственному предприятию, ум. мг / м³;

R - значение коэффициента детерминации, который показывает степень влияния фактора (загрязнение атмосферного воздуха) на результативный признак (удельное снижение урожайности).

Следовательно, земли, которые имеют высокое плодородие от природы, значительно ухудшают свои качества, при чем этот процесс необратимый, поскольку выбросы в воздух попадают постоянно, а земельный участок нельзя искусственно перенести в другое место. Следовательно, поскольку, естественное плодородие земель этих хозяйств значительно ухудшилось, эти земли должны иметь меньшую оценку, чем земли хозяйств, которые не попали в зону загрязнения.

Нормативная (естественная) урожайность лежит в основе дифференциальной ренты I , которая является наиболее точным показателем качественных характеристик земли и, которая, в свою очередь, лежит в основе экономической и денежной оценки земли. Соответственно, поскольку, через влияние вредных веществ на растения их урожайность снижается, то и дифференциальная рента I , а также экономическая и денежная оценка земли, будут меньше в таких хозяйствах.

Определенная указанным образом экономическая и денежная оценка земельного потенциала учитывает в себе влияние экологического фактора.

Нами была определена сумма дифференциальной ренты для предприятий, которые расположены на разном расстоянии вокруг предприятия химической промышленности, но имеют почвы с баллом бонитета 75. При этом доказано, что при увеличении расстояния от источника выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух уменьшается размер дифференциальной ренты. Потеря ренты при увеличении загрязнения составляет от 6% до 70% от потенциально

возможного уровня дифференциальной ренты на почвах, где расположены предприятия.

Таким образом, земли которые имеют высокий потенциал естественного плодородия, не способны обеспечить потенциальный уровень дифференциальной ренты I, то есть качество земель значительно ухудшается в результате такого экологического фактора, как загрязнение атмосферного воздуха. Поэтому, земли хозяйств, которые расположены на более близком расстоянии к источнику вредных выбросов, должны быть оценены по низшей оценке, чем земли тех хозяйств, которые расположены на большем расстоянии от промышленных предприятий и которые не испытывают вредного влияния загрязнения.

Экологическая составляющая внутреннего характера, которая зависит от деятельности землепользователя - это изменение плодородия земли под воздействием деятельности человека.

В последнее время сельскохозяйственные товаропроизводители в погоне за большой прибылью выращивают высокорентабельные культуры, которые оказывают вредное влияние на плодородие земли. Следовательно, для сохранения плодородия земли предлагаем разработать систему нормативно-правовых актов по регулированию использования земли и содействию ее охране.

Одним из методологических аспектов указанных актов может быть методика определения штрафных санкций за ухудшение плодородия земли. При этом оценку плодородия с определением балла бонитета следует проводить раз в 10 лет. Этот срок необходим для соблюдения севооборота, который лежит в основе сохранения плодородия. Также определение балла бонитета можно проводить перед началом землепользования конкретным лицом и по завершению.

Основанием для определения штрафных санкций являются баллы бонитета, которые необходимо сравнивать между собой в начале землепользования определенным арендатором и в конце, а также нормативная денежная оценка земель.

Размер штрафа землепользователю за ухудшение плодородия земель предлагаем рассчитывать по формуле 2:

$$Ш = ДОЗ * (1 - \frac{B_0}{B_1}) * S \quad (2)$$

где $Ш$ - сумма штрафа, которую должен выплатить землепользователь в государственный бюджет за ухудшение плодородия;

$ДОЗ$ - нормативная денежная оценка земель конкретного землепользователя;

B_0 - балл бонитета почвы, на котором проводится обследование, в начале землепользования;

B_1 - балл бонитета почвы, на котором проводится обследование, через 10 лет.

S - площадь, которая находится в пользовании конкретного землепользователя.

Сумму, которая будет получена в результате расчета, землепользователь должен будет оплатить в виде штрафа в государственный бюджет.

Таким образом, экологическая составляющая имеет большое значение при определении оценки земельного потенциала. Она позволяет учесть влияние вредных факторов внешнего и внутреннего характера, способствует охране земель от нерационального использования, в результате чего можно откорректировать действующую нормативную денежную оценку земельного потенциала, что имеет большое значение в условиях формирования рынка земли.

Литература

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс] – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua
3. Краснокутська Н.С. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навчальний посібник. – Київ: Центр навчальної літератури, 2005
4. Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Постанова КМУ від 25.03.95. №213 // Урядовий кур'єр - 1995.-№50. – 4 квітня. - с.9