

ЭФЕКТИВНОСТЬ НОВИТНИХ ГРУНТОВИХ ОБСТЕЖЕНЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

© Лудчак О., 2011

На основе анализа сопоставления современных и ранее выполненных исследований почвы сделаны выводы о необходимости проведения детальных исследований почвы, особенно для денежной оценки земли.

Based on analysis of current and previously completed studies of soil conclusion about the need for detailed soil survey, especially for monetary valuation of the land.

Постановка проблеми. Грунтові обстеження відіграють важливу роль в охороні та раціональному використанні земельних ресурсів. За роки незалежності, на жаль, робіт, пов'язаних з ґрунтовими дослідженнями, не проводилося. Слід зазначити, що за роки радянської влади були повністю виконані ґрунтові обстеження земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. У межах населених пунктів такі роботи не проводились. Тепер, коли виникає питання проведення нормативного грошового оцінювання земель населених пунктів, яка є базою при встановленні земельного податку, орендної плати, рентних платежів при різноманітних транзакціях, проблема оцінювання земель набуває особливої актуальності.

Сьогодні за відсутності асигнувань на ґрунтові обстеження передбачено, що властивості природної родючості ґрунтів у межах населених пунктів можна визначати шляхом екстраполяції ґрунтових обстежень, які виконані кілька десятиліть тому в прилеглих територіях за межами певного населеного пункту. Вирішення таким чином проблеми оцінювання ґрунтів населених пунктів потребує додаткових теоретичних і практичних досліджень щодо достовірності отримання кінцевих результатів.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Проведені у цій роботі дослідження тісно пов'язані з Земельним кодексом України, законом України «Про оцінку земель», «Про державний контроль за використанням та охорону земель» [1–3], іншими науково-правовими документами.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми. Проблеми різноманітних методичних підходів до проведення ґрунтових обстежень найповніше висвітлені в монографії Д.С. Добряка та Д.І. Бабмінди «Еколого-економічні засади реформування землекористування у ринкових умовах». Тут зокрема розглянуто питання недосконалості методики і порядку оцінювання земель, зокрема й земель сільськогосподарського призначення [5].

Можливості застосування сучасних технологій й ґрунтових обстежень на основі космічного сканування територій розглянуто в роботі [6].

Поряд з цим, детальні науково обґрунтовані висновки щодо природної родючості ґрунтів можна отримати тільки на основі проведення конкретних наступних ґрунтових обстежень.

Невирішені частини загальної проблеми. З аналізу Законів України, наукових праць та практичної реалізації багатьох положень ґрунтових обстежень стає зрозумілим, що для об'єктивного оцінювання земель за їх природною родючістю необхідно провести детальні експериментальні дослідження на предмет відповідності результатів бонітету оцінювання ґрунтів методом екстраполяції та такого самого оцінювання, виконаної на основі детальних ґрунтових обстежень досліджуваної території.

Постановка завдання. Надати порівняльну характеристику агровиробничих груп конкретної території на основі експериментальних детальних ґрунтових обстежень і отриманих методом екстраполяції.

На основі отриманих агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету для різних видів угідь розрахувати нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення та встановити різницю цінової вартості земель як функції новітніх ґрунтових обстежень і отриманих методом екстраполяції.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для вирішення поставленого завдання розглянемо результати практичних реалізацій ґрунтових обстежень, виконаних Івано-Франківською філією інституту «Діпромісто» на території Підлісківської сільської ради Долинського району Івано-Франківської області. Результати ґрунтових обстежень використовувались в подальшому для нормативного грошового оцінювання земель населеного пункту с. Підліски.

Картограму агровиробничих груп ґрунтів, складена Івано-Франківською філією інституту «Діпромісто» на основі екстраполяції прилеглих до населеного пункту сільгоспугідь, ґрунтові обстеження яких були виконані в 1958–1961 рр., а потім вибірково уточнені в 1980–1987 рр., наведено на рис. 1.



Рис. 1. Картограма агровиробничих груп ґрунтів («Діпромісто»)

Картограму агровиробничих груп ґрунтів наведено для території населеного пункту, де загальна площа сільськогосподарського призначення становить 135,3 га, зокрема рілля – 87,2 га, природних сіножатей – 45,1 га, пасовищ – 3 га. У табл. 1 наведено номенклатурний список агрогруп ґрунтів, їх площу для рілля та сіножатей, а також бонітетний бал.

Таблиця 1

**Номенклатурний список агрогруп ґрунтів
(за даними Івано-Франківської філії «Діпромісто»)**

Шифри агрогруп ґрунтів	Назва агровиробничих груп ґрунтів	Площі агровиробничих груп ґрунтів та бали бонітету	
		рілля площа, га	природні сіножаті площа, га
		бал бонітету	бал бонітету
186д	Дерново-буроземні глейові седенносуглинкові	70.1	23.4
		22.1	18.5
195е	Дерново-буроземні опідзолені глеюваті слабозмиті важкосуглинкові щебенюваті	4.3	7.3
		10.5	8.0
199 лж	Дерново-буроземні опідзолені глеюваті та глейові середньозмиті середньощебенюваті легко глинисті	11.2	15.1
		5.7	3.6
198 дж	Дерново-буроземні неглибокі середньосуглинкові щебенюваті	1.6	3.0
		8.6	7.0

218	Зруйновані ґрунти та виходи метаморфічних порід сильнокам'янисті	<u>87.5</u> —	<u>45.1</u> —
199д	Деревно-буроземні опідзолені та глейові середньозмиті середньосуглинкові щебенюваті	—	<u>1.2</u> 5.1
	Разом	87.2	45.1

На предмет порівняння місцеположення агровиробничих груп на цій території було виконано детальні ґрунтові обстеження. З цією метою в межах території сільської ради площею 207,54 га, куди входить досліджувана площа 135,3 га, нами було відібрано ґрунтові зразки в 40 пунктах. Отримані зразки опрацьовані в спеціальній сертифікованій ґрунтознавчій лабораторії інституту землеробства і тваринництва Західного регіону на предмет уточнення шифру агрогруп ґрунтів цієї території. На основі проведених ґрунтових обстежень та лабораторного аналізу ґрунтових зразків складена детальна картограма агровиробничих груп ґрунтів даної території (рис. 2).

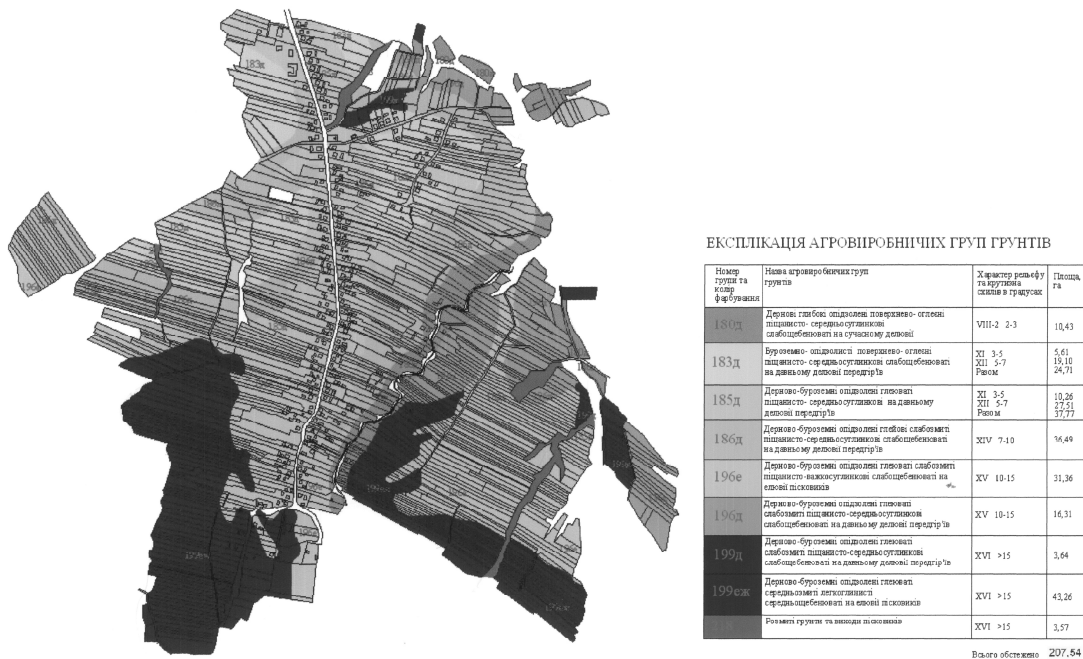


Рис. 2. Картограма агровиробничих груп ґрунтів (за даними детальних ґрунтових досліджень)

Номенклатурний список агровиробничих груп ґрунтів, їх площа в межах сільгоспугідь, визначених філією інституту «Діпромісто», а також бали бонітету наведено у табл. 2.

Таблиця 2

**Номенклатурний список агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь
(за даними детальних ґрунтових досліджень)**

Шифри агрогруп ґрунтів	Назва агровиробничих груп ґрунтів	Площі агровиробничих груп ґрунтів та бали бонітету	
		рілля площа, га	природні сіножаті площа, га
		бал бонітету	бал бонітету
1	2	3	4
180д	Дернові глибокі опідзолені поверхнево-оглеєні піщанисто-середньосуглинкові слабощебенюваті на сучасному делювії	<u>4.5</u> 37.9	<u>3.0</u> 22.1
183д	Буроземно-опідзолисті поверхнево-оглеєні піщанисто-середньосуглинкові слабощебенюваті на давньому делювії передгір'їв	<u>20.7</u> 23.4	— 15.1
185д	Дерново-буроземні опідзолені глеюваті піщанисто-середньосуглинкові на давньому делювії передгір'їв	<u>23.8</u> 34.4	<u>11.5</u> 25.4
186д	Дерново-буроземні опідзолені глейові слабозмиті піщанисто-середньосуглинкові слабощебенюваті на давньому делювії передгір'їв	<u>18.8</u> 24.5	<u>2.0</u> 18.5

196е	Дерново-буроземні опідзолені глеюваті слабозмиті піщанисто-важкосуглинкові слабощепенуваті на елювії пісковиків	$\frac{9.5}{18.8}$	$\frac{6.0}{7.7}$
196д	Дерново-буроземні опідзолені глеюваті слабозмиті піщанисто-середньосуглинкові слабощепенуваті на давньому делювії передгір'їв	$\frac{7.7}{21.8}$	$\frac{8.3}{9.7}$
199д	Дерново-буроземні опідзолені глеюваті середньозмиті піщанисто-середньосуглинкові слабощепенуваті на давньому делювії передгір'їв	$\frac{-}{11.7}$	$\frac{-}{5.7}$
199еж	Дерново-буроземні опідзолені глеюваті середньозмиті легкосуглинні середньощепенуваті на еволюції пісковиків	$\frac{2.2}{8.8}$	$\frac{14.3}{3.7}$
218	Розмиті ґрунти та виходи пісковиків	$\frac{-}{0.9}$	$\frac{-}{1.0}$
	Разом	87,2	45,1

Аналіз картограм агровиробничих груп ґрунтів (рис. 1,2) показує, що результати новітніх групових обстежень істотно відрізняються від аналогічних результатів, отриманих методом екстраполяції (дані «Діпромiсто»). При цьому спостерігаються значні відмінності як в шифрах агрогруп ґрунтів, так і їх поширенні по площі в структурі сільгоспугідь. Все це вимагає детальніших досліджень з метою встановлення ефективності новітніх ґрунтових обстежень. З цією метою за отриманими результатами ґрунтових обстежень було отримано нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення певного населеного пункту. Отримані оцінкові дані порівнювались з числовими значеннями ціни землі, визначених інститутом «Діпромiсто».

Ціну сільськогосподарських угідь визначимо за формулою [4]

$$C_i = \Gamma_{ip} \frac{B_{i_{ap}}}{B_{ip}} \times K_{in} ,$$

де C_i – ціна i -го виду сільгоспугідь; Γ_{ip} – ціна i -го виду сільгоспугідь за певним регіоном (підприємством); $B_{i_{ap}}$ – бал бонітету i -ї агрогрупи оцінюваного виду сільгоспугідь; B_{ip} – середній бал i -го виду угідь за певним економічним районом (підприємством); K_{in} – коефіцієнт індексації грошової вартості земель на дату оцінювання.

Розрахуємо цінову вартість земель сільськогосподарського призначення для певного населеного пункту. При цьому для чистоти експерименту будемо вважати, що за період проведення нормативного грошового оцінювання інститутом «Діпромiсто» змін у структурі сільськогосподарських угідь щодо площі не відбулось.

За даними Державного підприємства «Івано-Франківський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», територія цього населеного пункту належить до восьмого кадастрового Верховинського району, де середній бал бонітету для ріллі становить 13,3, для сіножаті – 11,3 та пасовищ – 8,8. Нормативна грошова оцінка цих угідь у цьому регіоні на час проведення ґрунтових обстежень становила: для ріллі – 910 грн., сіножатей – 880 грн.

За даними Держкомзему України [6], коефіцієнт індексації на дату оцінювання земель (2010 рік) становить 3,2.

З врахування вищенаведених даних розрахуємо нормативну грошову оцінку земель на основі новітніх ґрунтових обстежень та матеріалів ґрунтових обстежень, наведених у технічному звіті з грошового оцінювання, який виконаний Івано-Франківської філією інституту «Діпромiсто».

Результати розрахунків наведемо в табл. 3.

Таблиця 3

Порівняльне оцінювання нормативної грошової ціни сільгоспугідь

Шифри агрогруп ґрунтів	Цінова вартість угідь сільськогосподарського призначення, грн..			
	За даними новітніх ґрунтових обстежень		За даними інституту «Діпромiсто»	
	рілля	природні сіножаті	рілля	природні сіножаті
180д	37342	16522		
183д	106055			
185д	179259	72791		

186д	100848	9220	339200	85289
196е	39104	11513		
196д	36753	20063		
199еж	4239	13185		
195е			9886	14553
198дж			3013	5233
199д			-	1525
199лж			13978	13546
Всього	503600	143294	366077	120146
Разом	646894		486223	

Аналіз результатів нормативного грошового оцінювання сільгоспугідь показує, що за результатами новітніх ґрунтових досліджень вартість ріллі у цьому населеному пункті зросла на 137523 грн., або 37,6%; вартість природних сіножатей зросла на 23148 грн., або на 19,3%. Загалом за цим населеним пунктом нормативна грошова ціна сільгоспугідь зросла на 160671 грн., що складає близько 33% від ціни, отриманої за даними філії інституту «Діпромісто».

Висновки. Проведені експериментальні польові та лабораторні дослідження ґрунтів вказують на необхідність проведення детальних ґрунтових обстежень населених пунктів і це стосується насамперед складних у геоморфологічному відношенні гірських і передгірських територій.

Виконані дослідження показали, що результати детальних ґрунтових обстежень дають змогу достовірніше визначити цінову складову ґрунтів як за природою родючості, так і за грошовим еквівалентом.

Наведені числові значення нормативної грошової ціни сільгоспугідь показали, що в кожному конкретному випадку різниця в ціні ріллі досягає більше тридцяти відсотків.

1. Земельний кодекс України. – К.: Атака, 2002. – 96 с. 2. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», №995-ІУ від 19.06.2003. 3. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-ІУ від 11.12.2003. 4. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. – К.: Урожай, 2006. – 334 с. 5. Биндич Т.Ю. Аналіз інформативності даних космічного сканування для ґрунтознавчих досліджень // Збірник наукових праць Подільського державного аграрно-технічного університету. – 2007. – Т. 1. – С.114–118. 6. Лист Держкомзему України від 11.01.2011р. № 344/22/6-11.