

ОСОБЛИВОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

ГОЙ В. В.

аспірант

СМОЛЯК В. А.

кандидат економічних наук

Харків

Проблема формування реальної ціни на ділянки землі сільськогосподарського призначення набирає ваги у зв'язку з впровадженням в найближчому майбутньому згідно із Земельним кодексом ринку землі. З'явиться потреба визначати вартість землі не тільки за нормативною оцінкою, яка в першу чергу враховує якість ґрунтів, але й застосовувати ринкову оцінку, яка визначається в першу чергу ринковими факторами.

До теперішнього часу питаннями формування експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення як у теоретичному, так і практичному аспектах приділялась недостатня увага. Тому потреба у розробці нових напрямків формування ціни на землі сільськогосподарського призначення, з урахуванням ринкових відносин є нагальною. На рішення саме цієї задачі й спрямовані дослідження даної роботи, що визначило її актуальність і значущість для подальшого розвитку ринку землі.

Слід відзначити, що суттєвий внесок у розробку та формування грошової оцінки земель внесли ряд вчених України: І. Бистряков, В. В'юн, П. Гайдуцький, Д. Добряк, А. Драпіковський, В. Месель-Веселяк, І. Михасюк, П. Мосіюк, Л. Новаковський, М. Олійник, А. Онищенко, О. Панчук, Б. Пасхавер, П. Саблук, В. Трегобчук, А. Третьяк, М. Федоров, А. Чупіс, В. Шиян, О. Шпичак, В. Юрчишин та інші. Вони обґрунтували концептуальні напрямки перетворень у земельних відносинах, розробили методіку грошової оцінки землі, визначили ставлення до власності на землю.

Структурні зміни на селі, які відбулися протягом останніх років, вимагають поглибленого дослідження питань власності на землю та її ринкової ціни, удосконалення діючої законодавчої бази, осмислення досвіду з цього питання в інших країнах, врахування регіональних особливостей та історичного досвіду країни. Виникають нові питання, на які необхідно дати обґрунтовану відповідь. Разом з тим, реальність змушує переглянути й уточнити твердження, висунуті раніше, сформувати механізм встановлення ціни на землю та визначити його відповідність дійсності.

ТЕОРЕТИЧНІ І МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Аналіз вітчизняної літератури та нормативно-правових актів, присвячених оцінці, свідчить про відсутність

однозначного тлумачення змісту експертної грошової оцінки земельних ділянок. У цілому це пояснюється тим, що вказане поняття в оціночній діяльності з'явилося порівняно недавно. У результаті здійснених досліджень зроблено висновок, що під експертною грошовою оцінкою земельної ділянки слід розуміти процес визначення на певну дату в грошовому вимірі ринкової або іншого виду вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав експертом-оцінювачем шляхом застосування сукупності підходів, методів і оціночних процедур, що забезпечують збирання й аналіз даних, проведення розрахунків та оформлення результатів у вигляді звіту.

Сучасний етап розвитку оціночної діяльності в Україні характеризується адаптацією до міжнародних стандартів, принципів оцінювання. Аналіз міжнародних, європейських, національних стандартів деяких країн (Російська Федерація, США), а також наукових робіт вітчизняних фахівців землеоціночної діяльності, надав можливість виділити найпоширеніші, основні види вартостей земельних ділянок, які слід визначати при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок, а саме: ринкову вартість, вартість у використанні, інвестиційну, ліквідаційну, страхову, споживчу та спеціальну вартості.

Дослідження суті експертної грошової оцінки дає можливість зробити висновок про те, що нині ряд вітчизняних та іноземних науковців виділяють кілька основних факторів чи груп факторів, які впливають на вартість земельних ділянок обумовлені специфікою землі як товару, основними з них є: *просторові* – місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні; *ринкові* – попит та пропозиція на земельному ринку, сподівання та платоспроможність наявних покупців тощо; *правові* – законодавча та правова база, де земельна ділянка виступає як об'єкт приватної власності; *кількісні* – фактори, які характеризують певну земельну ділянку з кількісної сторони: площа, ширина, глибина; *якісні* – корисні властивості земельної ділянки, які пов'язані з її майбутнім використанням, та *економіко-технологічні* – доцільність використання та очікувана окупність капіталу.

Зважаючи на специфіку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, пропонується згадані групи факторів розподілити на загальні фактори, що впливають на формування вартості будь-яких земельних ділянок, і специфічні, які притаманні лише земельним ділянкам сільськогосподарського призначення.

На підставі поглибленого аналізу теоретичних основ проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення було виявлено, що оцінювачі не надають відповідної уваги

впливу екологічної чистоти (якості) ґрунту певної земельної ділянки сільськогосподарського призначення на її вартість. Проте даний фактор є чи не найголовнішим при здійсненні грошової оцінки земельних ділянок, які використовуються як основний засіб у сільському господарстві, оскільки лише екологічно чиста продукція може бути реалізована як на міжнародному, так і на внутрішньому ринку. Зважаючи на вищесказане, запропоновано зазначені групи факторів доповнити новою окремою групою – *екологічними факторами*.

Проведені дослідження свідчать, що незважаючи на те, що в Україні були створені майже всі передумови для розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення і навіть відбулися перші трансакції у вигляді земельних сертифікатів (за період з 1999 по 2002 рік було укладено близько 40 тис. угод), деякі перешкоджаючі фактори подальшого розвитку даного ринку все ще мають місце. До таких факторів можна віднести мораторій на купівлю і продаж сільськогосподарських земель, який після розробки та впровадження чіткого механізму функціонування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинен бути знятий.

Проведений аналіз світового досвіду засвідчив, що становлення землеоціночної діяльності відбувалося протягом трьох сторіч, що дало змогу наприкінці двадцятого сторіччя сформулювати відповідні Стандарти, які на сьогоднішній день використовують понад 40 країн.

Згідно із Земельним кодексом, особливістю землеоціночної діяльності є одночасне існування нормативної та експертної оцінки земель. Насамперед, експертна оцінка земель сільськогосподарського призначення застосовується для визначення її ринкової, позикової та інвестиційної вартості. А нормативна – виконує виключно фіскальні функції і спрямована на визначення розмірів податку на землю.

Слід зазначити, що існуючий механізм визначення кожного виду оцінки потребує подальшого удосконалення не тільки методики підходу, але й законодавчої основи.

АНАЛІЗ ДІЮЧИХ МЕТОДИК ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА УКРАЇНІ

Аналіз діючих методик грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення показав, що вони

не можуть бути взяті за основу при визначенні ринкової вартості земельної ділянки і потребують коригування в напрямі відповідності сучасним потребам виробничих відносин, які склалися в економіці України.

Базою розрахунків рентного доходу на орних землях було взято показники урожайності зернових з 1 га у 1986 – 1990 рр. (табл. 1). За останній час цей показник значно змінився, і в першу чергу – за рахунок зниження рівня інтенсивності виробництва (кількість внесених органічних і мінеральних добрив, отрутохімікатів та ін.), що призвело до визначення неточної суми доходу з земельної ділянки. Значно скоротився зміст поживних речовин у ґрунті, відсоток гумусу, виросла забур'яненість ґрунтів, що призвело до зниження їх родючості, а відповідно й рівня урожайності. Наприклад, у середньому по Україні за останні 5 років відбулося значне зниження наявності гумусу у ґрунті від 4,21% до 4,13%, існує дефіцит балансу по калію – 40 – 42 кг/га, азоту – 19,2 – 20 кг/га, фосфору – 14 – 15 кг/га і як наслідок, відбулося зниження урожаю.

Крім того, ціни реалізації сільськогосподарської продукції в Україні характеризуються різкими змінами, що відбувалися протягом кількох останніх років, причому зміна цін на один вид продукції необов'язково супроводжувалася зміною цін на інший. Різкі зміни цін реалізації сільськогосподарської продукції у певному році не можуть так само різко позначатись на вартості земельних ділянок, які використовуються як засіб виробництва в сільському господарстві. Крім того, підвищення або зниження цін на той чи інший вид сільськогосподарської продукції повинне «не прямо» впливати на вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Це можна обґрунтувати тим, що вартість ділянки залежить не лише від однієї, а від певного переліку сільськогосподарських культур, які можна вирощувати на відповідній ділянці й забезпечувати нормальний кругообіг культур за рахунок оптимально сформованої сівозміни.

Було б корисно переглянути термін капіталізації (33 роки), так одним з підходів визначення терміну капіталізації може стати річний чистий дохід від використання земельної ділянки, особливість якого полягає у тому, що він базується на розмірі орендної плати і від терміну оренди. При визначенні коефіцієнта індексації грошової оцінки сільськогосподарських земель було здійснено порівняння зміни даного коефіцієнта та середньої ціни реалізації зерна озимої пшениці, яка є базою для цієї оцінки (рис. 1).

Таблиця 1

Валовий збір та урожайність сільськогосподарських культур в Україні

Основні сільськогосподарські культури	Валовий збір, млн т			Урожайність, ц/га		
	1990 р.	2010р.	Темп зростання, %	1990 р.	2010 р.	Темп зростання, %
Зернові культури	51009	46028	90,24	35,1	29,8	84,9
Цукрові буряки	44264	10067	22,74	276	315	114,13
Насіння соняшнику	2571	6364	247,5	15,8	15,2	96,2
Картопля	16732	19666	117,54	117	139	118,8
Овочі	6666	8341	125,13	149	183	122,82
Плоди та ягоди	2902	1618	55,75	42,7	70,7	165,57

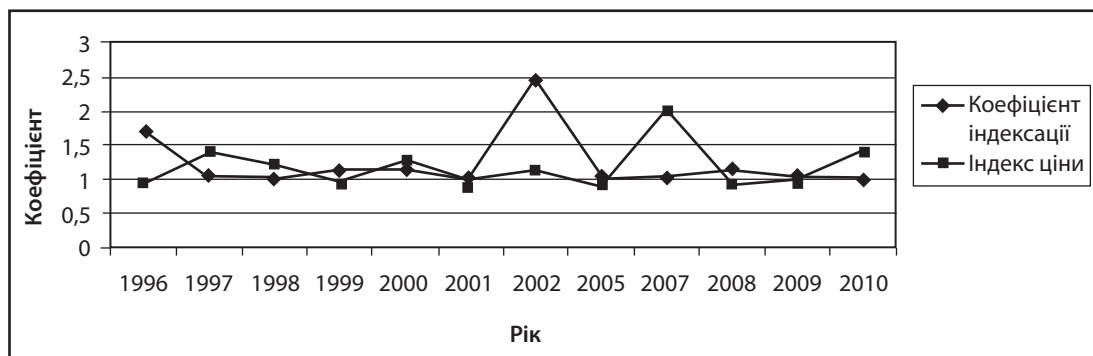


Рис. 1. Діаграма порівняння динаміки коефіцієнта індексації грошової оцінки земель та індекса ціни на зерно озимої пшениці

У методичному підході що ґрунтується на капіталізації чистого операційного (рентного) доходу (щорічний дохід від оренди може бути переведений у вартість земельної ділянки шляхом капіталізації), було б доцільно враховувати те, що будь-яка земельна ділянка сільськогосподарського призначення може бути використана щонайменше як пасовище, величина мінімальної земельної ренти, повинна містити такі складові: 1) ренти за родючістю відповідної земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Від родючості земельної ділянки залежить кількість одержаної зеленої маси, яку використовуватимуть для відгодування великої рогатої худоби та одержання молока; 2) ренти за відстанню від земельної ділянки до господарського двору. При різних відстанях умови утримання великої рогатої худоби є неоднаковими, що безпосередньо позначиться на витратах, пов'язаних із виробництвом тваринницької продукції, й відповідно на величині земельної ренти; 3) ренти за відстанню між населеним пунктом, до якого віднесена земельна ділянка, та ринком. Витрати на транспортування тваринницької продукції від господарського двору до ринку впливає на величину земельної ренти, що може бути одержана із конкретної земельної ділянки; 4) реалізаційну ціну молока і живої маси великої рогатої худоби.

У результаті проведених досліджень методів обчислення ставок капіталізації особливу увагу привертає кумулятивний метод, що ґрунтується на врахуванні оперативних факторів і може бути відображений у вигляді наступної моделі:

$$C_{\text{зкор}} = A_{\text{П}}C + \Pi_{\text{Цз}} + \Pi_{\text{р}} + \Pi_{\text{л}}, \quad (1)$$

$$\Pi_{\text{л}} = 100 \times (K_{\text{твг}}_{\text{лД}} - K_{\text{твг}}_{\text{лЗ}}), \quad (2)$$

$$\Pi_{\text{Цз}} = \Delta \Pi_{\text{з}}, \quad (3)$$

$$\Pi_{\text{р}} = 100 \times [i_{\text{дД}} + K_{\text{твг}}_{\text{дД}} \times (1 - i_{\text{дД}}) - i_{\text{он}} + K_{\text{твг}}_{\text{он}} \times (1 - i_{\text{он}})], \quad (4)$$

де $A_{\text{П}}C$ – середня для групи системоутворювальних банків депозитна ставка за валютними депозитами фізичних осіб (у дол. США) із щомісячним нарахуванням відсотків строком до одного року, % річних;

$\Pi_{\text{Цз}}$ – поправка на ризик зміни ціни на земельну ділянку сільськогосподарського призначення;

$\Delta \Pi_{\text{з}}$ – середньорічна зміна цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (у разі зростання цін $\Pi_{\text{Цз}}$ надається від'ємне значення, у разі зниження – додатне), %;

$\Pi_{\text{л}}$ – поправка на ризик, пов'язаний із ліквідністю земельної ділянки;

$K_{\text{твг}}_{\text{лД}}$ – коефіцієнт теперішньої вартості грошей з урахуванням ліквідності банківських депозитів;

$K_{\text{твг}}_{\text{лЗ}}$ – коефіцієнт теперішньої вартості грошей з урахуванням ліквідності земельних ділянок;

$\Pi_{\text{р}}$ – поправка на ризик, пов'язаний із передачею земельної ділянки в оренду;

$i_{\text{дД}}$ – індекс своєчасності виплат за банківськими депозитами;

$K_{\text{твг}}_{\text{дД}}$ – коефіцієнт теперішньої вартості грошей стосовно прострочених виплат за банківськими депозитами;

$i_{\text{он}}$ – індекс своєчасності виплати орендної плати сільськогосподарськими підприємствами;

$K_{\text{твг}}_{\text{он}}$ – коефіцієнт теперішньої вартості грошей стосовно прострочених виплат орендної плати.

Отже, враховуючи можливе збільшення кількості земельних трансакцій згідно з розвитком ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, нині важливим завданням для держави є вдосконалення експертної грошової оцінки земельних ділянок із метою забезпечення збереження інтересів новостворених власників земельних ділянок.

ВИСНОВКИ

Досліджено і узагальнено світовий досвід земельних відносин, земельнооціночної діяльності та встановлені можливості його використання в Україні. Проаналізовано діючі методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на сучасному етапі економічного розвитку держави. Обґрунтовано метод грошової ринкової оцінки земель сільськогосподарського призначення, з його подальшою деталізацією на послідовному урахуванні якісних показників родючості ґрунтів, відстані до ринку збуту сільськогосподарської продукції, питомої ваги чорного пару та проміжних посівів, та зміни банківського відсотку за рахунок державних дотацій сільськогосподарським товаровиробникам.

У роботі обґрунтована неможливість визначення ціни земель сільськогосподарського призначення без урахування деяких підходів і принципів політичної економії та дослідження ринку. Це, насамперед, визначення земельної ренти, яка є економічною формою реалізації земельної власності та вплив попиту та пропозиції. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости / Пер. с англ.– М., РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.

2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М.– К.: ПРОФІ, 2002.– 258 с.

3. Организация оценки и налогообложения недвижимости: в 2-х томах / Под общей ред. Дж. К. Эккерта.– Москва: РОО, 1997. Т. 1.– 382 с., т. 2.– 442 с.

4. Закон «Об оценке земель» от 11.12.2003 г. № 1378-IV.

5. Методика экспертной денежной оценки земельных участков, утвержденная Постановлением Кабинета Министров Украины от 11.10.02 № 1531.

6. Международные стандарты оценки.– 7-е изд.– М.: РОО, 2005.