

# ПРОБЛЕМИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

*У статті розглянуті проблеми оцінювання земель сільськогосподарського призначення та вдосконалено методичні підходи щодо грошової оцінки землі в Україні.*

**Ключові слова:** землі сільськогосподарського призначення, трансформація землі, ринок землі, купівля – продаж.

*В статье рассмотрены проблемы оценивания земель сельскохозяйственного назначения и усовершенствованно методические подходы относительно денежной оценки земли в Украине.*

**Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, трансформация земли, рынок земли, покупка – продажа.

*In the article the considered problems of evaluation of earths of the agricultural setting and it is improved methodical ways in relation to the money estimation of earth in Ukraine.*

**Key words:** earths of the agricultural setting, transformation of earth, market of earth, purchase and sale.

**Постановка проблеми.** В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та плати за неї, формування ринку землі, земельно-іпотечного кредитування потреба у грошовій оцінці земель стала нагальною.

Проблема оцінювання земель сільськогосподарського призначення набула неабиякої актуальності з переходом сільськогосподарських підприємств на сплату фіксованого сільськогосподарського податку, в основу якого закладено нормативну грошову оцінку. Беручи до уваги, що фіксований сільськогосподарський податок сплачується в рахунок дванадцяти податків та зборів і становить для степової зони України від 0,3 до 0,5 % грошової оцінки одиниці площі певних сільськогосподарських угідь [6], невідповідність нормативної грошової оцінки фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації в системі податкового навантаження на сільськогосподарські підприємства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** За останні роки проблемі оцінки земель присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних учених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили П.В. Веденічев, Д.І. Гнаткович, В.В. Горлачук, Г.О. Гуцуляк, Б.М. Данилишин, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов,

І.І. Лукінов, Т.П. Магазинчиков, В.М. Месель-Веселяк, І.Р. Михасюк, Л.Я. Новаковський, П.Ф. Пасхвер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, А.М. Третьяк, М.М. Федоров, Б.З. Харченко та інші.

Опубліковані наукові роботи висвітлюють важливі науково-методичні підходи щодо оцінки земель в умовах трансформації форм власності на землю, формування ринку земель. Але багато аспектів досліджуваної проблеми залишаються дискусійними і потребують здійснення більш глибоких наукових досліджень та обґрунтувань.

Зміни, що відбулися у сільськогосподарському виробництві, фінансових виробничих показниках різних галузей економіки, особливо аграрної, потребують удосконалення методики здійснення грошової оцінки на новій інформаційній базі. Удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель є необхідною умовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин із питань оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та раціонального використання земель.

**Ціль статті** полягає у вдосконаленні методичних підходів щодо грошової оцінки землі в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Світовий досвід до цього часу ще не виробив єдиного підходу до розв'язання проблеми землекористування. Одні

країни, які досягли відносно високого рівня розвитку досить успішно поєднують державну та приватну власність, здійснюють купівлю-продаж земель усіх категорій та мають розвинуту її інфраструктуру. Інші здійснюють господарську діяльність на землях державної власності на умовах дострокової оренди з правом передачі її у спадок. Проте у світі найпоширенішою формою власності все ж є різне співвідношення державної та приватної, а всі інші дії з нею відбуваються на основі оренди та інших договірних форм.

Купівля-продаж земель передбачає найголовніше – перетворення суспільної власності у приватну, а громадянина як члена суспільства – в уособленого власника, наділеного великими правами та можливостями. Його положення захищено і закріплено законом. Але, на жаль, однією з основних причин протиріч у суспільстві і, як наслідок, вступає у протиріччя з дією економічного закону випереджаючого зростання продуктивних сил відносно виробничих відносин [7].

В Україні створена необхідна нормативно-правова та методична база для здійснення нормативної грошової оцінки земель. Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально-економічні умови землекористування і виробництва, тому грошова оцінка земель має здійснюватись на новій інформаційній базі, що потребує відповідних змін та доповнень до діючої нормативно-методичної бази.

Зарубіжний та вітчизняний досвід щодо оціночної практики дозволяє застосовувати два види оцінки земель: масову (нормативну) і одиночних об'єктів земельної власності (експертна грошова оцінка ринкової вартості земельних ділянок). Дані види оцінки являють собою систематичні методи розрахунку вартості. В обох випадках необхідний аналіз ринку. Але принципова різниця між ними полягає у масштабі проведення і контролі якості виконання оцінки. Одночасно кожна із видів оцінки поділяється на певні різновидності, які мають свої статус і мету, призначення та методи оцінки.

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі й не враховує кон'юнктуру ринку землі.

Розглянувши сучасну методіку грошової оцінки землі, нами виявлено її недоліки, серед яких – використання рентного доходу. Останній являє собою суму диференційної ренти I та диференційної ренти II. Але якість землі характеризується розміром саме диференційної ренти I і ніяким чином не пов'язана із умінням землекористувача господарювати.

Так, за існуючою методикою для визначення рентного доходу використовується фактична урожайність. Відомо, що урожайність є виміром родючості, тобто якості землі. Але ж на неї впливає не тільки якість земельної ділянки, а й інші фактори, які пов'язані з господарською

діяльністю підприємця. Так, якщо невчасно посіяти або зібрати урожай (що останнім часом простежується майже у всіх господарствах внаслідок нестачі техніки та пального), урожайність може бути нижчою від запланованої, не говорячи вже про потенційну урожайність певного сорту.

На термін проведення агрозаходів впливає, у свою чергу, рівень капіталозабезпеченості, капіталоозброєності господарства. При цьому основні засоби виробництва повинні відповідати досягненням НТП, а сьогодні використовуються переважно застарілі не тільки морально, а нерідко й ті, які відслужили свій фізичний термін експлуатації. Всі ці чинники та багато інших впливають на урожайність, але вони характеризують, як встановлено, не якість землі, а якість праці землероба. Так, Докучаєв В. вважав, що оцінювати землю за фактичною урожайністю було б несправедливо, так як земля, в яку вкладено знання та працю має вищу урожайність, ніж земля, про поліпшення якої господар піклувався мало [11].

Під «нормальною» урожайністю він розумів таку величину урожаю, яку б приносили орні землі певної місцевості або певного ґрунтового різновиду, за умов застосування на них однакових середніх умов обробітку [4].

Таким чином, в основу оцінки землі повинна лягти саме нормативна урожайність, бо сама земля створена природою і оцінювати потрібно той рівень родючості (а звідси – урожайності та доходності), який здатна забезпечити сама земля, без втручання людини.

Якісні характеристики земельних ділянок, їхнє місцезнаходження, наявність ресурсів, пов'язаних із землею, таких, як вода, корисні копалини, нафта й будівлі, а також меліоративні та захисні споруди впливають на вартість землі й здійснення інвестицій у неї. Особливості землі як нерухомого активу зумовлюють специфіку інструментів його фінансування й кредитування.

На вартість землі впливають специфічні чинники, різні для окремих потенційних покупців. Наприклад, сільськогосподарський виробник із надлишковою виробничою потужністю може заплатити більшу ціну за нову ділянку землі, ніж це може зробити виробник, який повинен ще купити сільськогосподарську техніку для обробітку додаткової землі. Ціна землі залежить також і від деяких не грошово-кредитних чинників, таких, як почуття власності, сімейні традиції, сільськогосподарське хобі й можливість проживання у сільській місцевості. Деякі з цих чинників береться до уваги під час вартісного аналізу, а інші ні.

Як свідчить досвід США, оцінка землі має важливе значення не тільки при укладанні угод купівлі-продажу або оренди, а, у першу чергу, при визначенні реальної вартості основного активу сільськогосподарських підприємств і розмірів власного капіталу, що є основою для визначення фінансової стратегії розвитку.

У науковій літературі США домінуючою концепцією оцінки землі є модель капіталізації доходу, побудована на двох базових концепціях: доходності активів й ефекту І. Фішера (вплив інфляції).

Модель капіталізації доходу передбачає, що справжня вартість активу визначається грошовим потоком, який інвестор очікує отримати у майбутньому в результаті володіння цим активом. Отже, його величина коригується з допомогою ставки дисконтування, щоб урахувати зміни вартості грошей у часі й ризик [2].

Так, якщо використано термін капіталізації 33 роки, що відповідає банківському відсотку за користування кредитом у 3,3 %, то отримана нами грошова оцінка перевищує фактичну в 2 рази.

Якщо використано термін капіталізації 20 років, що відповідає банківському відсотку за користування кредитом у 5 %, то отримана нами грошова оцінка землі наближається до фактичної. Отриману за менший термін капіталізації грошову оцінку землі доцільно використовувати на перехідному етапі до ринку, що дозволяє встановити нижчі ставки земельного податку, ніж за високої грошової оцінки землі. Це, в свою чергу, дозволяє існувати сільськогосподарським підприємствам в умовах нестабільної економіки та отримувати, хоч і невисокі, прибутки.

Проте, після створення нормально функціонуючого ринкового середовища в нашій країні в цілому і в аграрній сфері зокрема, доцільно проводити оцінку землі за вищим терміном капіталізації. Це дозволить більш точно відобразити високу якість українських земель.

Отже, підсумовуючи вищезазначене, можна зробити висновки:

По-перше, проблемами оцінювання земель сільськогосподарського призначення є:

- застаріла інформаційна база;
- неврахування кон'юктури ринку землі;
- використання рентного доходу при розрахунку грошової оцінки землі;
- специфічні чинники.

По-друге, процедура грошової оцінки сільськогосподарських угідь, як показують наші дослідження, повинна включати:

- оціночне районування території;
- визначення базових (репрезентативних) територій та розрахункового рентного доходу за агро виробничими групами ґрунтів;
- визначення показників економічної і нормативної оцінки земель;
- нормативну оцінку сільськогосподарських угідь на основі оціночних шкал з урахуванням їх технологічних властивостей та місце розташування;
- оцінку земель сільськогосподарських землеволонів та земле користувачів (земельних ділянок) в цілому.

Існуюча надзвичайно велика амплітуда ціни як усіх земель, так і земель сільськогосподарського призначення, відображає недосконалість існуючих методик її розрахунку, оскільки вона, перш за все, відображає ринковий, матеріально корисний результат, а не суспільний.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Артус М.М. Фінанси і ціна – визначальні економічні важелі в господарському механізмі // Фінанси України. – 2002. – № 11. – С. 41.
2. Карасик О.М. Теоретичні засади формування ціни на землю // Фінанси України. – 2002. – № 9. – С. 122-133.
3. Ковальова О.М. Місткість ринку збуту продукції як фактор оцінки землі // Економіка АПК. – 2003. – № 3. – С. 127-129.
4. Кузин В.Ф. Рентные отношения и хозрасчет в сельском хозяйстве. – М.: Экономика, 1987. – С. 70.
5. Новіков О.Є. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення // Вісник аграрної науки Причорномор'я. – 2006. – № 1. – с. 102.
6. Про фіксований сільськогосподарський податок: Закон України // Відомості Верховної Ради. – 1999. – № 5-6. – С. 39.
7. Савченко О.Ф., Гаца О.О., Дацько Л.В., Іскоростенський В.Л. Роль ціни у розвитку національної економіки // Економіка АПК. – 2005. – № 9. – С. 79-82.
8. Технологічні карти та витрати на вирощування сільськогосподарських культур / За ред. Саблука, Д.І. Мазоренка, Г.Є. Мазнева. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – С. 402.
9. Харченко О.В. Основи програмування врожаїв сільськогосподарських культур: Навчальний посібник. – Суми: Видавництво «Університетська книга», 2002. – С. 400.
10. Ціни, витрати, прибутки агровиробництва та інфраструктура продовольчих ринків. За ред. О.М. Шпичака. – К.: ІАЕ, 2000. – С. 585
11. Черемушкин С.Д. Основные принципы экономической оценки земли. – М.: 1962.

Рецензенти: Горлачук В.В., д.е.н., професор,  
Мармуть Л.О., д.е.н., професор