

**НЕОБХІДНІСТЬ ВСТАНОВЛЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)
В КОНТЕКСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО УПРАВЛІННЯ**

А. С. Юхно, асистент,

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

У статті надані пропозиції щодо визначення ринкової вартості земельних часток (паїв) за методичним підходом, що базується на непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу, з врахуванням зональної приналежності земельної ділянки.

Ключові слова: *ринкова вартість, земельна частка (пай), обіг земель, експертна оцінка.*

Постановка проблеми. Відповідно до положень ст. 22 п. 5 Земельного кодексу України [1] землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям. При успадкуванні земельних часток (паїв) іноземними громадянами, зазначені земельні ділянки протягом року повинні бути відчужені шляхом продажу. Окрім цього у разі зняття Мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення виникне необхідність визначення ринкової вартості земельних часток (паїв) за експертною грошовою оцінкою. В дослідженні пропонується запровадження купівлі-продажу з урахуванням зонального підходу визначення ринкової вартості земельних часток (паїв).

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Вагомий внесок у розвиток грошової оцінки земель внесли такі науковці як, Дехтяренко Ю.Ф. [2], Драпиковський О.І. [3], Ібатулін Ш.І. [4], Іванова І.Б. [3], Мартин А.Г. [5], Семененко Б.А. [6], Смоляк В.А. [7], Степенко О.В. [4], Харрисон Г. [8] та ін. Ними обґрунтовані теоретико-методичні основи визначення грошової оцінки земельних ділянок, виконано факторний аналіз формування ринкової вартості, зроблено внесок у розвиток методології експертної грошової оцінки земель.

Невирішені частини проблеми. Науковцями, котрі досліджували питання проведення експертної грошової оцінки здебільшого приділялася увага визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості та земель сільськогосподарського призначення, а положення визначення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення залишилася малодослідженою.

Мета дослідження. Метою дослідження є теоретичне та методичне обґрунтування проведення експертної грошової оцінки земельних часток (паїв) за методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, з врахуванням приналежності земельної ділянки до певної зони.

Виклад основного матеріалу. Одним із шляхів підвищення ефективності діяльності приватно-орендних підприємств є збільшення площ земель за рахунок придбання, що перебувають у їх приватній власності за рахунок купівлі земельних ділянок у громадян в разі відчуження земель сільськогосподарського призначення чи зняття Мораторію на продаж земель сільськогосподар-

ського призначення і запровадження функціонування повноцінного ринку земель.

Відповідно до Проекту Закону "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них можуть бути: держава в особі органів виконавчої влади; територіальні громади в особі сільських, селищних, міських рад; державний земельний банк; громадяни України, що протягом трьох років проживають у місцевості, на території якої продається земельна ділянка (рада, район), мають бажання, переважно власним або сімейним трудом, вести на ній самостійне товарне сільгоспвиробництво, мають досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, отримали дозвіл на придбання земельних ділянок у даній місцевості, внесені до бази персональних даних органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, та зареєстровані на офіційному веб-порталі центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [9].

З метою врахування зональних особливостей у розміщенні земельних часток (паїв) обрано два типових сільськогосподарських адміністративних райони на території зон Лісостепу та Степу. Показники по Білопільському району Сумської області та Борівському району Харківської області за періодом з температурою понад 10°C, середньорічною сумою опадів та температур, глибиною снігового покриву відповідають зональним ознакам Лісостепу та Степу відповідно, що характеризує райони як типових представників лісостепової та степової зони. Сільськогосподарські землі на території Білопільського району станом на 01.01.2013 р. займають 87,62%, Борівського - 78,87%, що підтверджує аграрний напрямок розвитку адміністративних одиниць.

Приведемо розрахунок ринкової вартості земельних ділянок для приватних сільськогосподарських підприємств Білопільського та Борівського районів. Рекомендуємо визначити експертну грошову оцінку земельної ділянки під ріллею за методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), та передбачає оцін-

ку вартості земельної ділянки при найбільш ефективному використанні земельної ділянки з урахуванням витрат пов'язаних на обслуговування.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає оцінку вартості земельної ділянки при найбільш ефективному використанні земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Вибір конкретного методу прямої чи непрямої капіталізації методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (використання) земельною ділянкою, стабільності їх отримання, мети оцінки тощо.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність грошового потоку від використання земельної ділянки і не враховує змін, що відбуваються у результаті інфляційних процесів.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання за формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{Доi}{(1 + C_k)^i}, \text{ де}$$

$Ц_{кн}$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях);

$Доi$ - очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік (у гривнях);

t - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Σ - сума.

Таким чином, при застосування методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації рентного доходу від використання земельної ділянки необхідно визначити річний чистий рентний дохід від її використання та ставку капіталізації.

Ставка капіталізації – норма доходу, що використовується для визначення зв'язку між поточною і майбутньою вартістю очікуваного грошового потоку.

Ставку капіталізації для грошових потоків можливо визначити з використанням методу кумулятивної побудови. Даний метод дозволяє врахувати аналітику величини безризикової складової і різних надбавок за ризик, характерний в існуючих умовах ведення конкретного бізнесу. Метод кумулятивної побудови ставки дисконту передбачає сумування безризикової ставки з компенсаціями конкретних значень ризиків об'єкта, що оцінюється:

$$d = R + \sum_{j=1}^j g_j,$$

де g_j - компенсація j -го ризику підприємства,

що оцінюється ($j = 1, 2, \dots, J$).

При кумулятивній побудові ставки капіталізації безризикова ставка ґрунтується на дохідності банківських депозитів, які володіють ознаками безризиковості і співставності підприємства.

Розрахунок безризикової ставки здійснювався за методом І. Фішера. Номінальна ставка комерційних банків по депозитах у доларах США за даними Національного банку України складає 8,15%. Прогнозоване зростання курсу валюти прийнято за даними аналітиків на рівні 11,20 грн. за 1 доллар. Поточний курс долара США на дату оцінки складає 10,58 грн. Поточний індекс інфляції на дату оцінки - 100,6%. Темп росту валют становить 105,86%. Відповідно реальна (очищена від інфляційних очікувань) безризикова ставка складає 7,70%.

Розрахунок ставки капіталізації проводився методом кумуляції за умови повного права власності на земельну ділянку. При розрахунках було враховано безризикову ставку (7,70%), надбавку на недостатню ліквідність нерухомості в порівнянні з депозитом (8,40%) та ставку повернення капіталу (1,50%). Відповідно, було отримано значення ставки капіталізації 18%.

Але при визначенні ринкової вартості земельних часток (паїв) слід враховувати, що землі сільськогосподарського призначення не мають зносу, тому врахування надбавки на недостатню ліквідність нерухомості в порівнянні з депозитом (8,40%) є недоцільним. Відповідно ставка капіталізації приймається на рівні 9%.

У зв'язку з тим, що в роботі досліджуються сільськогосподарські підприємства адміністративних районів, що належать до різних природно-сільськогосподарських зон, пропонується при розрахунку ринкової вартості земельної частки (паю) запроєктувати сівозміну та визначити чистий операційний дохід від вирощування сільськогосподарських культур.

Білопільський район розташований у лісостеповій зоні. Для даної природно-сільськогосподарської зони рекомендованою є сівозміна:

1. Осима пшениця.
2. Цукровий буряк.
3. Кукурудза на зерно.
4. Зернобобові (соя).
5. Картопля.

Борівський район розміщений у степовій зоні. Для степової зони обов'язковою складовою будь-якої сівозміни є чорний пар. Типовою сівозміною Степу є:

1. Чорний пар.
2. Осима пшениця.
3. Цукровий буряк.
4. Вікоовес.
5. Ярий ячмінь.
6. Кукурудза на зерно.

Врожайність сільськогосподарських культур

у сівозміні беремо як середню за відповідними досліджуваними районами за останні 5 років. Ціна реалізації береться за матеріалами Головних управлінь статистики Харківської та Сумської областей як закупівельна ціна відповідного виду сільськогосподарської продукції на дату розрахунку 1 січня 2014 р. Податок на землю розраховано як відсоток від нормативної грошової оцінки ріллі по району. Відповідно до Податкового кодексу України ставка податку для рілля складає 0,1%. Витрати на вирощування беруться за даними сільськогосподарських підприємств

Білопільського та Борівського районів відповідно та включають витрати на оплату праці, відрахування на соціальні заходи, матеріальні витрати, амортизацію основних засобів, інші витрати.

Показник інфляції прийнятий за даними Національного банку України з врахуванням всіх майбутніх змін у грошовому потоці.

Для зрівняння по характеристикам районів, оскільки Білопільський та Борівський райони мають різні значення середніх розмірів земельних часток (паїв), розрахунки приведемо на 1 га площі. Розрахунки представлено в табл. 1.

Таблиця 1

Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки ріллі площею 1 га на території Білопільського району Сумської області та Борівського району Харківської області станом на 01.01.2014 р.

Роки	Сівозміна (вид посівної культури)	Площа, га	Врожайність, т/га	Ціна реалізації, грн./т	ЕД на кінець кожного року, грн.	Витрати на вирощування, грн.	Податок на землю, грн.	ЧОД з врахуванням витрат, грн.	Показ-ник інфляції	ЧОД з врахуванням інфляції, грн.	Норма дисконтування (при ставці доходності для землі 9%)	Поточна вартість майбутнього доходу (дисконтування)
Білопільський район												
1	Озима пшениця	1,0	3,20	1469,0	4700,80	116,84	23,01	4560,95	1,089	4966,87	0,91743	4556,76
2	Цукровий буряк	1,0	28,05	395,4	11090,97	31,43	25,06	11034,48	1,085	11972,41	0,84168	10076,94
3	Кукурудза на зерно	1,0	3,23	1469,0	4744,87	116,84	27,19	4600,84	1,08	4968,91	0,77218	3836,89
4	Зернобобові (соя)	1,0	1,27	3657,7	4645,28	83,69	29,36	4532,23	1,075	4872,15	0,70843	3451,58
5	Картопля	1,0	12,2	638,8	7793,36	31,43	31,57	7730,36	1,07	8271,49	0,64993	5375,89
Всього												27298,05
Вартість земельної ділянки (округлене значення з врахуванням тенденції ринку), грн.												27000
Борівський район												
1	Чорний пар	1,0	0	0	0	0	17,17	-17,17	1,089	-18,7	0,91743	-17,16
2	Озима пшениця	1,0	2,63	1542,2	4055,99	126,44	17,17	3912,38	1,085	4244,93	0,84168	3572,87
3	Цукровий буряк	1,0	17,20	376,0	6467,20	27,02	18,70	6421,48	1,08	6935,20	0,77218	5355,22
4	Вікоовес	1,0	3,53	2000,0	7060	107,32	20,29	6932,39	1,075	7452,32	0,70843	5279,45
5	Ярий ячмінь	1,0	2,35	1542,2	3624,17	108,28	21,91	3493,98	1,07	3738,56	0,64993	2429,80
6	Кукурудза на зерно	1,0	2,02	1542,2	3115,24	134,41	23,55	2957,28	1,07	3164,29	0,59618	1886,49
Всього												18506,68
Вартість земельної ділянки (округлене значення з врахуванням тенденції ринку), грн.												18500

Ринкова вартість земельної ділянки ріллі площею 1 га на території Білопільського району Сумської області станом на 1 січня 2014 р. складає 27000 грн.

Ринкова вартість земельної ділянки ріллі на території Борівського району Харківської області площею 1,0 га станом на 01.01.2014 р. становить 18500 грн.

Різниця в ринковій вартості земельних ділянок по Білопільському району Сумської області та Борівському району Харківської області складає 8500 грн., що пояснюється тим, що на території Білопільського району лісостепової зони земельна ділянка у сівозміні використовується протягом всього періоду ротації під посів сільськогосподарських культур. А в Борівському районі степової зони - перший рік ротації сівозміни посів культур не здійснюється - віддаємо площу під чорний пар, що є зональною особливістю степової зони України.

Досліджувані райони мають зональні відмінності, які позначаються на урожайності сільськогосподарських культур, ціні реалізації, витратах на вирощування, що безумовно позначаються на

показнику чистого операційного доходу та поточній вартості майбутнього доходу. Наприклад, чистий операційний дохід з врахуванням витрат для озимої пшениці, яка зведена в сівозміну на території досліджуваних районів, складає в Білопільському районі 4560,95 грн., в Борівському - 3912,38 грн.

Визначимо економічну ефективність у разі купівлі земельної частки (паю) сільськогосподарськими підприємствами на території Білопільського району Сумської області та Борівського району Харківської області.

Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі станом на 01.01.2014 р. в середньому по Борівському району Харківської області становить 17169,91 грн., по Білопільському району Сумської області - 23012,37 грн.

Ставка орендної плати за користування земельними частками (паями) між ТОВ АФ "Ізюмське", Білопільською філією ДП "Укрліктрави" та громадянами - власниками земельних часток (паїв) складає 3% від нормативної грошової оцінки. У разі купівлі 1 га земельної частки (паю) підприємство в Білопільському районі виплатить

суму у розмірі 27000 грн., в Борівському - 18500 грн. Для зручності приведемо розрахунки на 1 га

в табл. 2.

Таблиця 2

Розрахунок ефективності купівлі земельних часток (паїв) сільськогосподарськими підприємствами Білопільською філією ДП "Укрліктрави" Білопільського району Сумської області та ТОВ АФ "Ізюмське" Борівського району Харківської області

№	Назва показника та одиниці виміру	Значення показника	
		Білопільська філія ДП "Укрліктрави"	ТОВ АФ "Ізюмське"
1	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по району, грн.	23012,37	17169,91
2	Ставка орендної плати згідно договорів оренди, %	3	3
3	Розмір орендної плати за 1 га, грн.	690,37	515,10
4	Ринкова вартість земельної ділянки, грн.	27000	18500
5	Строк окупності купівлі 1 га земельної частки (паю) сільськогосподарським підприємством, років	39	36

У разі купівлі сільськогосподарськими підприємствами Білопільською філією ДП "Укрліктрави" та ТОВ АФ "Ізюмське" земельних часток (паїв) за умов зняття Мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення чи продажу земельних ділянок іноземними громадянами строк окупності 1 га складе 39 та 36 років відповідно, але при цьому сільськогосподарське підприємство буде самостійно господарювати на землі та не буде залежати від рішення власника щодо надання чи ненадання належної йому земельної ділянки в користування на умовах оренди.

Висновки. Запропоновано збільшення площ приватних сільськогосподарських підприємств проводити за рахунок купівлі земельних часток (паїв) у громадян в разі їх відчуження чи після зняття Мораторію на продаж земель сільськогос-

подарського призначення. Рекомендовано проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок за методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) методом непрямої капіталізації з метою врахування змінності грошових потоків. Ринкова вартість земельної ділянки ріллі площею 1 га на території Білопільського району Сумської області станом на 1 січня 2014 р. складає 27000 грн., в Борівському районі Харківської області - 18500 грн.

Різниця в ринковій вартості земельних ділянок по Білопільському району та Борівському району складає 8500 грн., що пояснюється зональною особливістю степової зони України, на території якої в перший рік ротації сівозміни посів культур не здійснюється - віддаємо площу під чорний пар.

Список використаної літератури:

1. Земельний кодекс України / у ред. від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2002. - № 3-4, ст. 27.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навч. посібник / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М.Палеха. - К.: Профі, 2007. - 624 с.
3. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок / Драпіковський О.І., Іванова І.Б. - К.: "ПРИНТ-ЕКСПРЕС", 2004. - 296 с.
4. Ібатулін Ш.І. Удосконалення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у процесі сталого землекористування / Ібатулін Ш.І., Степенко О.В. // Землеустрій і кадастр. - 2012. - №3. - С. 11 - 13.
5. Мартин А.Г. Критерії навчання та стажування фахівців з експертної грошової оцінки земельних ділянок / Мартин А., Дворнік В. // Землевпорядний вісник. - 2008. - №3. - С. 24 - 37.
6. Семененко Б.А. Використання економіко-статистичних методів при оцінці земельних ділянок / Семененко Б.А., Гончаренко М.І. // Ринок землі. - 2003. - №4-5. - С. 99 - 106.
7. Смоляк В.А. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / Смоляк В.А., Гой В.В. // Бізнесінформ. - 2011. - №3. - С. 100 - 103.
8. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости / пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрпо-лиграфиздат, 1994. - 231 с.
9. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: проект Закону України [Електронний ресурс] // [Офіційний сайт Держземагенства України]. - Режим доступу: <http://land.gov.ua>.

Юхно А.С. Необходимость установления рыночной стоимости земельных долей (паев) в контексте осуществления экономического управления

Предложено определение экспертной денежной оценки земельных наделов с целью их продажи сельскохозяйственным предприятиям. Учтены особенности местоположения земельных участков в границах природно-сельскохозяйственных зон и определено влияние данного фактора на рыночную стоимость земель.

Ключевые слова: рыночная стоимость, земельный надел, экономическое управление, оборот земель, экспертная оценка.

Yuhno A.S. The need to establish the market value of land parcels (shares) in the context of economic governance

The definition of expert monetary valuation of land shares for the purpose of selling farms. Included features location of land within the natural and agricultural areas and the influence of this factor on the market value of the land.

Key words: market value, land parcel (share), economic management, circulation of lands, valuation.

Дата надходження до редакції: 28.03.2014 р.

Рецензент: д.е.н., професор Воробйов Є.М.

УДК 332.02:338.28

МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ВТОРИННОЇ СИРОВИНИ

М. С. Самойлік, к.е.н., доцент,

Полтавський національний технічний університет ім. Юрія Кондратюка

У статті обґрунтовано оптимізаційну модель ефективного функціонування сфери поводження з вторинними ресурсами та сформовано алгоритм визначення оптимальних управлінських стратегій і економічного механізму їх реалізації. Обґрунтовані фінансово-економічні та соціально-психологічні заходи при організації індустрії та розвитку регіонального ринку вторинної сировини, на основі збалансування інтересів та дій усіх учасників даного процесу. Усі запропоновані заходи повинні сприяти цілісному досягненню стратегічних цілей і задач, при розвитку ринку вторинної сировини, що дозволить забезпечити гармонійну й ефективну інтеграцію соціальних, економічних і екологічних напрямків розвитку суспільства.

Ключові слова: тверді відходи, вторинна сировина, комплекс маркетингових заходів, регіон.

Постановка проблеми. Регіони України мають значні ресурси вторинної сировини, які можна характеризувати як поновлювані сировинні, матеріальні і паливно-енергетичні ресурси. Так, загальні обсяги утворення твердих відходів у 2012 р. склали 450,7 млн. т, з них 1,4 млн. т. – I-III класу небезпеки [1]. Такими ж швидкими темпами скорочуються запаси невідновлювальних первинних ресурсів, вилучають землі із господарського обігу для видалення ТВ. Між тим, відходи є одним з джерел економії первинної сировини і матеріалів. У той же час, формування ринку вторинних ресурсів у регіонах України, не дивлячись на визнання у всьому світі його як важливого сектору у розвитку товарного ринку, проходить досить повільними темпами [2].

Розглядаючи Указ Президента України «Про концепцію державної промислової політики» (від 12.02.2003 р. №102/2003), де головною метою являється підвищення ефективності і конкурентоспроможності регіональної промисловості на зовнішньому і внутрішньому ринках, необхідно відмітити, що проблема переробки і використання відходів у даному аспекті є дуже важлива. У той же час, питання залучення вторинних ресурсів у рамках соціально-економічної політики за допомогою формування ринкового механізму та його інститутів, зокрема за рахунок маркетингових заходів, недостатньо пророблені та потребують подальшого розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

За останні роки питання рециклінгу та ефективного використання вторинних ресурсів широко розглядається й аналізується у монографічній і періодичній літературі. Проблеми поводження з відходами та залучення їх у господарський обіг

вивчаються багатьма вітчизняними і зарубіжними вченими, зокрема О.І. Бондаря [3], В.О. Онищенко, Ю.С. Голіка [4], О.В. Мороза, А.О. Свентуха [5], В.С. Міщенко, Г.П. Виговської [6], Т.П. Шаніною, О.М. Клименком [7], В.Л. Пілюшенком, І.В. Шкрабак [8] та ін. У той же час залишаються для наукового пошуку питання щодо формування нових підходів до управління вторинними ресурсами регіону, основаних на розробці інноваційної методології, визначенні економічних моделей і механізмів підтримання прийняття управлінських рішень з використанням методології системного аналізу з урахуванням екологічних, технологічних і соціально-економічних умов функціонування даної системи на регіональному рівні.

Мета роботи: визначити умови оптимальності організації системи поводження з вторинними ресурсами у регіоні та обґрунтувати фінансово-економічні та соціально-психологічні заходи при організації індустрії та розвитку регіонального ринку вторинної сировини на основі збалансування інтересів та дій усіх учасників даного процесу.

Результати досліджень. Регіони України мають у розпорядженні значні ресурси вторинної сировини, проте рівень їх використання залишається низьким. Середній рівень використання твердих відходів (ТВ) у якості вторинних ресурсів у промисловості складає біля однієї третьої (близько 30%), а побутових відходів – близько 8% від загальної маси [7]. У числі основних чинників, що визначають у середньому низький рівень використання відходів як вторинної сировини, слід виділити той факт, що в Україні процес формування законодавства щодо розвитку ринку вто-