

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проаналізовано проблеми оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Запропоновано теоретико-методологічні основи та алгоритм використання масової оцінки для визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Висвітлено основні напрями розвитку системи масової оцінки земель.

Ключові слова: масова оцінка земель, земельна ділянка, сільськогосподарські угіддя, вартість, ринок земель.

В умовах формування ринку земель в Україні, його непрозорості, недостатньої інформації щодо продажів земельних ділянок найбільшу значимість набуває масова оцінка сільськогосподарських угідь. Вона являє собою метод отримання оцінок ринкових вартісних показників однорідної групи земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями з використанням ринкової інформації. В умовах становлення ринку земель масова оцінка земель сільськогосподарського призначення є особливо актуальним, оскільки дає змогу сформулювати підхід до аналізу всього комплексу доступної інформації, яка може використовуватися в подальшому з уточненнями на основі індивідуальної оцінки.

Питаннями оцінки земель та розрахунку її вартості займалися такі вітчизняні й зарубіжні вчені, як Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпиковський, Джозеф К. Еккерт, О.П. Канащ, М.Г. Лихогруд, А.Г. Мартин [3], Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм [6], А. Сміт [7], Г. Харісон та багато ін. Проте це питання порівняно нове та малодосліджене вітчизняною наукою.

Тому в цій статті проаналізовано існуючий стану грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні та подано розробку теоретико-методологічних основ й алгоритм використання масової оцінки для визначення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 року [5]. Ця постанова містить відповідну Методику нормативної грошової оцінки

земель сільськогосподарського призначення. У ній йдеться про те, що таке оцінка земельних ділянок здійснюється, щоб визначити розмір земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також використати під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель) та матеріали внутрішньогосподарського землепорядкування. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місцезостащування та економічної оцінки земель.

Головна ж економічна сутність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення полягає в тому, що в основу її розрахунку кладеться рентний доход, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

Проаналізувавши вищевикладені позиції щодо методичних основ розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, стало видно, що існуючий підхід до сучасних ринкових умов недосконалий. У процесі такої оцінки виникла невідповідність її результатів до реальної вартості,

оскільки розрахунок опирається на економічні показники 1988 р., які не мають відношення до фактичного стану ринку земель в Україні і ґрунтувалися на іншому, радянському, територіальному розподілі.

Грошова оцінка є однією з головних складових Державного земельного кадастру, який, відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [1], має відповідати головним принципам об'єктивності, достовірності та повноти відомостей. Тому якість, а головне — об'єктивність та достовірність грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення задекларована на найвищому законодавчому рівні і має величезне значення для визначення розміру земельного податку, орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробленні показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Таким чином, проаналізувавши ці аспекти автор пропонує використати такі методичні підходи, які вдало застосовуються в провідних зарубіжних країнах і мають назву масова оцінка.

Масова оцінка — це одночасна оцінка великої групи об'єктів для оподаткування або для управління державним нерухомим майном [6]. Вона ґрунтується на тих самих трьох основних методологічних підходах, що й індивідуальна оцінка, — затратному, доходному та ринковому. Масштабність робіт за кількістю об'єктів нерухомості при їх масовій оцінці передбачає широке застосування засобів: апарату моделювання (в тому числі економіко-математичного) і комп'ютерних технологій.

Масова оцінка ґрунтується на стандартній методиці, за якою можна уніфікувати процедуру оцінки великої кількості об'єктів. Розроблені для масової оцінки моделі повинні відображати структуру попиту і пропозиції, характерну для групи об'єктів власності, а не для окремих об'єктів. При цьому для визначення величин відхилень у всіх продажах використовуються статистичні методи.

Якщо більша частина отриманих результатів потрапляє в завчасно визначений діапазон середнього відхилення від реальних цін продажу, то якість проведеної оцінки визнається прийнятною. При цьому на окремих об'єктах нерухомості увага не концентрується.

Наприклад, у США, відповідно до Стандарту аналізу відносних показників оцінки вартості об'єктів житлової нерухомості, встановлено, що коефіцієнт дисперсії (відхилення) розрахункових значень вартості по країні (групі аналогічних об'єктів нерухомості) від медіанного (середнього) його значення не повинен

перевищувати 15, а у випадку нових об'єктів — 10 %. Однаковість результатів оцінки доходної нерухомості в межах країни встановлено також коефіцієнтом дисперсії на рівні 15 % або менше для великих міст і 20 % — для інших населених пунктів. Критичне значення коефіцієнта дисперсії для аналізу якісного рівня масової оцінки об'єктів нерухомості прийнято в межах 20 %.

Масова оцінка, як і індивідуальна, оцінка нерухомості є прикладним економічним аналізом. В основі цього аналізу лежать систематичні методи збирання, аналізу та оброблення інформації для отримання обґрунтованих результатів. На рис. 1 показано п'ять основних етапів масової оцінки нерухомості.

Четвертий етап процедури оцінки передбачає не тільки формування структури моделі вартості земель, й калібрування цієї моделі. Остання може інтерпретуватися як коригування, доведення або поправка структури моделі за допомогою введення в неї відповідних коефіцієнтів, які відображають вартісні та якісні характеристики вкладу того чи іншого фактора у вартість земельної ділянки. Наприклад, калібрування моделі при використанні витратного і доходного підходів оцінки земель передбачає визначення витрат, ставок, доходів та інших показників на основі аналізу ринкової інформації.

Для практичної реалізації масової оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно провести наукові дослідження та ряд експериментальних розрахунків. Зокрема, завдяки цим дослідженням за допомогою розробленого модельного забезпечення масової оцінки земель можна визначити розміри фіскальних параметрів майнового оподаткування в загальній системі оподаткування в територіальному розрізі та обґрунтувати диференціювання податкових ставок на земельні ділянки залежно від цільового її використання і рівня благополуччя платників податку. Особливе місце в цих дослідженнях повинна зайняти «ресурсна» нерухомість (сільськогосподарські та лісові угіддя, рекреаційні ресурси, родовища корисних копалин тощо), що дасть можливість сформулювати пропозиції щодо встановлення ефективних (з позиції власника і користувача природних ресурсів) ставок рентного оподаткування.

Алгоритм проведення масової оцінки для визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення автор вважає таким:

1) збирання та аналіз інформації, з метою групування земельних ділянок, виділення найтипівіших з них за типом ґрунтів (агровиробничими групами ґрунтів), кліматичних умов;



Рис. 1. П'ять основних етапів проведення масової оцінки земель

2) проведення оцінки агрокліматичного потенціалу;

3) визначення характеристик ґрунту з метою виділення найтипівішого набору сільськогосподарських культур за класами придатності їх вирощування;

4) розрахунок показника земельної ренти для кожної сільськогосподарської культури;

5) визначення найефективнішого набору сільськогосподарських культур, при просторовому чергуванні яких (сівозміні) досягається максимальній питомий показник земельної ренти при збереженні родючості ґрунтового шару;

6) розрахунок показника земельної ренти як середньоарифметичного значення її показників, розрахованих по кожній із сільськогосподарських культур, що увійшла в найбільш ефективний набір сільськогосподарських культур;

7) визначення максимального значення показника земельної ренти;

8) визначення величини коефіцієнта капіталізації;

9) розрахунок показника ринкової вартості шляхом капіталізації максимального значення показника земельної ренти.

ВИСНОВКИ

Існуюча методика грошової оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями не відповідає вимогам несформованого їхнього ринку, оскільки немає чітких алгоритмів реалізації можливих підходів до оцінки. Запропоновано комплексний алгоритм методики масової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що дає змогу сформулювати якісну, ринково орієнтовану систему оцінки земельних ділянок, передбачає оцінку агрокліматичного потенціалу та розрахунок ринкової вартості земельної ділянки під сільськогосподарськими угіддями.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2012. — № 8 — Ст. 61.

2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. Ст. 229.
3. Мартин А.Г. Оціночне зонування земель сільськогосподарського призначення: наук-практ. аспекти / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій та кадастр. — 2005. — № 1. — С. 69–77.
4. Международные стандарты оценки 2011. International Valuation Standards 2011. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://smao.ru>
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 бер. 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
6. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости / А.П. Ромм // Вопросы оценки. 1999. — № 2. — С.49–57.
7. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит // М.: Наука, 1993. — 570 с.

УДК 504.06 : 332.2

ВДОСКОНАЛЕННЯ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СИСТЕМИ ОХОРОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

В.Г. Люшин
здобувач

Інститут агроекології і природокористування НААН

Доведено необхідність удосконалення інституціонального середовища охорони сільськогосподарських земель. Запропоновано шляхи вдосконалення системи інституціонального забезпечення системи охорони земель сільськогосподарського призначення, що передбачають упорядкування інтересів усіх учасників процесу землекористування. Обґрунтовано взаємозв'язок елементів системи охорони земель у сільському господарстві на кожному рівні управління земельними ресурсами.

Ключові слова: земельні ресурси, охорона, система, сільське господарство, інституціональне забезпечення.

На сучасному етапі розвитку продуктивних сил земля вирізняється багатоаспектним характером пізнання і відіграє важливу роль у суспільному житті. Як об'єкт господарських і ринкових відносин, вона має унікальне і ключове значення в усій системі виробничої діяльності та економіці в цілому. У сільському господарстві земельні ресурси є головним засобом виробництва, особливість та ефективність використання якого визначає специфіку й результати господарської діяльності в галузі. Крім цього, характер використання земель у сільському господарстві, їхній якісний стан, можливості для відтворення і підвищення родючості ґрунту впливають не тільки на забезпечення населення продовольством, а й на збереження і створення сприятливого для життєдіяльності навколишнього природного середовища. У зв'язку з цим постає актуальне питання щодо охорони земель сільськогосподарського призначення та забезпечення їх збалансованого використання.

Проблеми використання земельних ресурсів у сільському господарстві, їх відтворення широко висвітлені в агроекономічній літе-

ратурі. Серед учених, які зробили найбільший внесок у вивчення цих проблем, можна виділити І.К. Бистрякова, В.М. Будзяка, Г.Д. Гуцуляка, Д.С. Добряка, А.Г. Мартина, О.І. Фурдичко, М.К. Шикуні, М.Х. Шершуна, О.І. Шкуратова та ін. У їхніх працях розглянуто проблеми та завдання реформування земельних відносин, питання відтворення в сільському господарстві, в тому числі й земельних ресурсів, раціонального землекористування, адаптивно-ландшафтного землеробства тощо. Оптимальному поєднанню економічних та екологічних факторів системи землекористування велику увагу приділено в працях С.М. Волкова, В.М. Другак, Н.В. Зіновчук, Л.Я. Новаковського, А.М. Третьяка, В.М. Трегобчука та інших дослідників. Проте недостатньо вивчені організаційно-економічні проблеми формування системи охорони земель, що забезпечує комплексне вирішення питань забезпечення родючості земель, запобігання їхньому виснаженню та деградації.

Саме тому ми досліджували проблему удосконалення шляхів інституціонального забезпечення системи охорони земель сільськогосподарського призначення.