

теристики, які відповідатимуть за правильне функціонування національної системи землета природокористування і забезпечуватимуть досягнення гармонійної взаємодії суспільства і природи, без чого всі вони не виконували б свого призначення.

Заходи, передбачені сучасними проектами землеустрою і землевпорядкування та архітектури, в тому числі із формування стійких екосистем та чистоти довкілля, природоохоронних і ресурсозберігаючих напрямів, мають становити основу соціально-економічного планування всіх рад базового рівня та держави в цілому і бути обов'язковими до виконання всіма учасниками, в насамперед, — органами державної влади і місцевого самоврядування.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Парламентські слухання на тему «Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації», 23 бер. 2011 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://static.rada.gov.ua>.
2. Данилишин Б.М. Реформування відносин власності на природні ресурси / Б. Данилишин, В. Міщенко // Економіка України. — 2003. — № 9. — С. 34–42.
3. Норт Даглас. Інституції, інституційна зміна та функціонування економіки / Норт Даглас; Пер. з англ. І. Дзюб. — К.: Основи, 2000. — 198 с.
4. Андрейцев В.И. Земельная реформа: Приватизация. Экология (Сб. эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов) / В.И. Андрейцев. — К.: УЭАН, 1997. — 256 с.
5. Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою / А.М. Третяк — К.: ІЗУ УААН, 2002. — 152 с.
6. НАН України, РВПС України. / С. І. Дорогунцов, О. С Новоторов, Т. С. Ніколаєнко. — К., 1999. — 82 с.
7. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2003. — № 1. — С. 25–31.
8. Якубенко В.Д. Базисні інститути у трансформаційній економіці: Монографія / В.Д. Якубенко. — К.: КНЕУ, 2004. — 252 с.
9. Ковалів О.І. Особливості земельних відносин та природокористування в інтересах Українського народу / О. І. Ковалів // Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». — 2015 — № 8. — Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua>.
10. Ковалів О.І. Земля та її природні ресурси — основа подальшої внутрішньої політики в Україні на рентній основі (реальна програма дій) / О.І. Ковалів // Землевпорядкування. — 2003. — № 3 — С. 16–20.
11. Ковалів О.І. Ключ до державного успіху — в Національній коморі / О.І. Ковалів // Інвестиції, практика, досвід. — 2013.— № 9. — С. 87–90.
12. Ковалів О.І. Деякі науково-обґрунтовані завдання до теоретико-методологічних засад звершення земельної реформи в умовах становлення Нової України / О.І. Ковалів // Науковий збірник Міжнародної науково-практичної конференції «Екологічна безпека та збалансоване природокористування в агропромисловому виробництві». — К. 2015 р. — С. 80–85.

УДК 332.628

## РИНКОВІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ АКТИВІВ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

*Проведено критичний аналіз існуючої методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Визначено основні недоліки в методиці розрахунку вартості земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано метод визначення вартості таких земель на основі ринкових підходів.*

**Ключові слова:** ринок земель, рентабельність, оцінка, вартість, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, активи.

У сучасних умовах України розроблення методів оцінювання земель сільськогосподарського призначення, які ґрунтуються на сучасних ринкових підходах до визначення вартості

земельних активів у сільському господарстві, є одним з головних завдань державної політики у сфері АПК загалом та земельних відносин зокрема. Адже розроблення сучасних

ринкових підходів до оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення сприятиме підвищенню ефективності інвестицій у сільське господарство та розвитку цієї галузі. З іншого боку, постійна індексація нормативного показника 1995 р. (рентного доходу) на коефіцієнт щорічної інфляції не може бути достовірним джерелом отримання якісної й актуальної вартості земель сільськогосподарського призначення в сучасних кризових умовах України, коли, як ніколи, потрібні системні реформи. Враховуючи це, постає проблема удосконалення існуючих методичних підходів до оцінювання вартості земельних активів у сільському господарстві на основі ринкових принципів.

Дослідженням методики оцінювання земель та розрахунку її вартості, займалися багато різних вчених, зокрема Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, Джозеф К. Еккерт, О.П. Канаш, Н.І. Кресникова [2], А.Г. Мартин [3], Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм [5]. Проте оцінка вартості земельних активів на основі ринкових методів оцінювання є порівняно новим способом, який потребує глибокого аналізу та досліджень.

У цій статті подано критичний аналіз існуючої методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розглянуто основні недоліки в методиці розрахунку вартості таких земель та висвітлено метод визначення вартості земель сільськогосподарського призначення на основі ринкових підходів.

Економічне регулювання відносин, які виникають у процесі обігу земель, значною мірою можна трактувати як метод забезпечення ефективного розподілу і використання земельних ресурсів. Як відомо, економічна концепція регулювання обігу земель ґрунтується на вартісному механізмі. Таким чином, земельні активи — це об'єкти, на основі яких розвиваються не тільки правові, а й економічні методи регулювання обігу земель.

До основоположних принципів земельних відносин належить платне користування землею в Україні. За цим основним інструментом у системі державного економічного регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення є оцінка землі. Ринкова вартість земельної ділянки встановлюється згідно із Законом України «Про оцінку земель» [1]. Формами плати за землю є земельний податок і орендна плата. Порядок обчислення і сплати земельного податку встановлюється відповідно до Податкового кодексу України. Для цілей оподаткування та в інших випадках,

передбачених законами, визначається вартість земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться за застарілою методикою 1995 р. «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [3], затверджена постановою Кабінету Міністрів України 23 березня 1995 р. за № 213, за рентним доходом, який формується залежно від якості, місцезостащування та економічної оцінки земель. Сільськогосподарські угіддя оцінювалися за продуктивністю, окупністю витрат і диференціальним доходом з орних земель за економічною оцінкою по виробництву зернових культур.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) визначається на основі шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів.

Що стосується загального розрахункового рентного доходу, то він складається із суми диференціального та абсолютного рентних доходів. При цьому під диференціальним рентним доходом розуміють додатковий (наднормативний) дохід, що утворюється на земельних ділянках кращої якості та розміщення. Абсолютний рентний дохід прирівнюється до мінімального доходу, який устанавлюється в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь незалежно від їхньої якості та розміщення.

Як уже було сказано ця методика застаріла і потребує значної актуалізації та виправлення суттєвих недоліків. Нормативи, які використовуються в методиці оцінки земель сільськогосподарського призначення, не відповідають сучасним умовам і часто суттєво змінюють показник вартості земель сільськогосподарського призначення як у більший так і менший бік від реального (ринкового) їхнього значення.

З використанням досвіду країн Європи з пострадянським минулим, особливо Латвії, Литви та Естонії, пропонується ввести зміни в законодавство України із запровадження поняття «ринкова вартість», яка визначається методами масової оцінки. Таким чином, ми відійдемо від нормативного визначення вартості земель сільськогосподарського призначення.

Як відомо, в теорії оцінки вартість має дві форми прояву — мінову і споживчу. Мінова вартість на об'єкти нерухомості виникає в процесі обміну правами на нерухоме майно,

що перебуває у вільному цивільному обороті. Тому основною формою прояву мінової вартості є ринкова вартість як найбільш імовірна ціна, за якою певний об'єкт може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції.

Що стосується земель сільськогосподарського призначення, то їх застосування (використання) законодавчо обмежене, включаючи мораторій на продаж, зміну цільового призначення, належне використання цих земель тощо. Таким чином, функціональні можливості сільськогосподарської земельної ділянки можуть реалізуватися, ґрунтуючись на принципі корисності, яка визначається величиною отримання врожаю або інших переваг від використання такої ділянки як фактора виробництва в сільському господарстві.

Родючість і розміщення земельної ділянки, її кількісні та якісні характеристики формують споживчу вартість, зумовлену потребами конкретного користувача, яким є сільськогосподарський виробник. Для суб'єктів земельних відносин, що здійснюють іншу, ніж сільськогосподарське виробництво, діяльність, земельна ділянка для сільськогосподарського виробництва не може мати інтересу, оскільки застосувати її в інших цілях неможливо, за винятком особливо обумовлених у законах випадках.

Щоб зрозуміти, яким багатством у вигляді земельних активів у сільському господарстві держава і сільськогосподарські виробники володіють насправді, вартість цих активів повинна бути прив'язана до реальності. З цих позицій ринок сільськогосподарських угідь визначається взаємодією трьох чинників: попиту, пропозиції та ціни як форми прояву в грошовому вираженні споживчої вартості земельних активів в аграрному секторі економіки.

Тому в основу майнових відносин при здійсненні угод земельного обігу (в даний час — оренди, в — майбутньому купівлі-продажу тощо) із сільськогосподарськими земельними активами, визначенні різних викупних платежів, нанесених сільськогосподарським угіддям збитків у грошовому виразі, штрафних виплат тощо, а також для цілей оподаткування доцільно визначити споживчу вартість земель сільськогосподарського призначення.

В аграрному секторі економіки України основна частина земель сільськогосподарського призначення належить до високопродуктивних, проте є й значна кількість тих, які характеризуються великою капіталоемністю і низькою рентабельністю сільського господарства, а значить — порівняно високим рівнем невизначеності отримання (або неотримання) доходів сільськогосподарського виробництва. Сільськогосподарські угіддя в таких регіонах

можуть бути малопродуктивними (особливо в посушливих і східних районах) і не спроможними забезпечити прибутковості (рентабельності) сільськогосподарських організацій.

В існуючих зарубіжних методиках визначення вартості земель сільськогосподарського призначення якоюсь мірою враховується рівень очікуваного ризику, пов'язаного з інвестуванням капіталу в придбання земельних ділянок у складі таких земель. Рівень очікуваного ризику в ставці доходу на вкладанні інвестиції в сільськогосподарське виробництво як правило, при оцінюванні вартості сільськогосподарських угідь не береться до уваги.

Оподаткування повинно здійснюватися на підставі реального доходу з урахуванням досягнутого середнього рівня ефективності використання сільськогосподарських земельних ділянок у кожній окремій області України. Зокрема, базу оподаткування у вигляді вартості земель сільськогосподарського призначення слід обчислювати з урахуванням впливу агрокліматичних коефіцієнтів. Для визначення останніх необхідно розробити спеціальні метричні шкали порядку, фіксованим точкам яких можуть ставитися у відповідність цифри (бали). Відповідній кількості балів повинен присвоюватися агрокліматичний коефіцієнт, який може бути як меншим (зменшувати базу оподаткування), так і більшим від одиниці (збільшувати базу оподаткування). Саму вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка встановлюється на підставі питомого показника вартості в розрахунок на одиницю площі, доцільно визначати, спираючись на досвід зарубіжних учених [2], та брати до уваги систему коефіцієнтів, що враховують різні ризикові складові отримання доходу від використання землі в умовах України, тобто:

$$B_{зд} = B_{од.пл.зд} \cdot S_{зд} \cdot [1P^n \cdot K_n], \quad (1)$$

де  $B_{зд}$  — вартість земельної ділянки;  $B_{од.пл.зд}$  — вартість одиниці площі земельної ділянки;  $S_{зд}$  — площа земельної ділянки;  $1P^n \cdot K_n$  — добуток коефіцієнтів, що враховують різні ризикові та інші складові, які впливають на величину вартості об'єкта оцінки;  $n$  — кількість коефіцієнтів.

Ринок нерухомості в Україні непрозорий, а угоди щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення взагалі відбуваються в обхід діючого мораторію, тобто незаконно. У ряді випадків базова ціна на землю є основним економічним регулятором купівлі-продажу, оренди, застави та інших угод із земельними ділянками. У законодавчих актах, що регулюють земельний ринок, питання ціноутворення на землю сільськогосподарського

призначення практично не відображені через вказані вище обставини, за винятком нормативної ціни на земельну ділянку, яка вже не витримує жодної критики. А для того щоб розрахувати, наприклад, способом ринкового оброблення, ставку капіталізації, необхідно мати достовірну інформацію про ціни щодо угод, які вже відбулися з ділянками аналогічними оцінюваній земельній ділянці сільськогосподарського призначення, а також про величину доходу або величину земельної ренти, котрі такі земельні ділянки приносять.

При цьому операції в умовах відкритого земельного ринку в категорії земель сільськогосподарського призначення мають бути здійснені в період, за часом близьким до дати оцінювання. У центр уваги повинні ставитися й закономірності встановлення ціни (складання та взаємодії попиту й пропозиції) на окремих локальних земельних ринках. Тобто не завжди ціна як регулятор земельного ринку має безпосередній зв'язок з вартістю, включаючи і ринкову вартість земель сільськогосподарського призначення.

### ВИСНОВКИ

Способи розрахунку споживчої вартості земель сільськогосподарського призначення можуть бути різні — методи не тільки дохідного підходу до оцінювання нерухомості, а витратного та ринкового підходів. Вибір повинен бути обґрунтований і робитися для кожного конкретного випадку фахівцем з оцінювання земель. Щоб змінити існуючу методику оцінки

земель сільськогосподарського призначення, слід розробити методику визначення споживчої вартості сільськогосподарських угідь, яка ґрунтується на масових методах оцінювання, розраховується, виходячи з поточного використання землі, та наближається до ринкової вартості в міру збільшення кількості покупців, бажаючих і здатних придбати земельну ділянку для використання її в сільськогосподарському виробництві.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. — С. 229.
2. Кресникова Н.И. Информационное обеспечение управления сельскохозяйственным землепользованием / Н.И. Кресникова // Экономист. — 2009. — № 12.
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. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) // Земельні відносини в Україні. — К.: Урожай, 1998. — С. 385–391. (Нормативний документ Держкомзему України. Методика.)
5. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости [Текст] / А.П. Ромм // Вопросы оценки. — 1999. — № 2. — С. 49–57.
6. Blettner R. (1969). Mass Appraisals via Multiple Regression Analysis. The Appraisal Journal. — 1969. № 37, 513–521.

УДК 332.28

## ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Л.Л. Кольоса  
здобувач

Національний університет біоресурсів і природокористування України

*Проведено аналіз земельної реформи в Україні, її особливостей та впливу на характер земельних відносин. Висвітлено основні особливості використання земель сільськогосподарського призначення в умовах завершення земельної реформи. Внесено пропозиції щодо удосконалення сільськогосподарського землекористування.*

**Ключові слова:** земельна реформа, оренда земель, землі сільськогосподарського призначення, трансформація, ринок земель.

Головною метою проведення земельної реформи в Україні було перерозподіл власності на землю, перехід від монопольної державної власності до трьох конституційних

форм — державної, приватної та комунальної. За результатами більшості соціологічних опитувань, головним наслідком земельної реформи громадяни України вважають набуття