

## **РИЗИКИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ МАЙНА В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ**

*ГМИРЯ В.П., К.Е.Н, ДОЦЕНТ  
ЧЕРКАСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ БІЗНЕС-КОЛЕДЖ*

Україна багата країна на земельні, родючі ресурси. Ринок землі є одним із економічно ефективних ринків України. Питання визначення вартості землі відноситься до важливих дискусійних питань науки України. Перетворення земельних ресурсів в ринкових умовах зумовлено залученням землі в ринковий оборот за рахунок купівлі-продажу. Саме такий механізм здійснення земельної реформи дозволить поєднати широкий спектр інших ринків, а саме: ринок грошей, ринок праці, цінних паперів, валюти, засобів виробництва та ін.

Розвиток земельних відносин неможливий без об'єктивної оцінки вартості землі. В цілому, система земельних відносин повинна базуватися на показниках ціни землі. Не дивлячись на існування достатньо великої кількості факторів, які впливають на формування вартості сільськогосподарських угідь, всі вони проявляються в двох основних показниках: прибуток від ведення сільського господарства та ринкової вартості землі.

Законом України «Про оцінку землі» визначено, що існують такі види оцінки землі: грошова оцінка, економічна оцінка та бонітування ґрунтів. [1]

Об'єктом дослідження незалежних оцінювачів є грошова оцінка земель.

Грошова оцінка земельних ділянок буває двох видів: нормативна та експертна.

В основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок закладені неринкові механізми формування вартості. Дана оцінка є перехідним варіантом бази для оподаткування земельної власності. Експертна грошова оцінка, розроблена для умов української економіки, містить інструментарій, що включає 9 методів оцінки земельних ділянок, заснованих на комбінації різних підходів до оцінки майна.

Грамотне використання затвердженого інструментарію дозволяє з високим ступенем точності провести аналіз і оцінку практично будь-якої земельної ділянки, як забудованої, так і вакантної. При цьому

особлива увага відводиться аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки, враховується дозволене використання земельної ділянки з урахуванням містобудівних норм, що діють, і правил забудови, а також економічна доцільність того або іншого проекту.

У відповідності до законодавства України, сільськогосподарськими землями являються землі, які знаходяться за межами населених пунктів, та використовуються для сільськогосподарського призначення.

На ціну земель сільськогосподарського призначення впливають такі фактори, як:

- економічні фактори, які визначаються доходом, який отримує суб'єкт господарювання з даної ділянки, інвестиціями, залученими на даній території, стан фінансової підтримки галузей сільського господарства;

- соціальні фактори характеризують земле використання, попит на землю та вартість землі;

- фізичні фактори пов'язані з навколишнім середовищем та характером місця розташування земельної ділянки;

- природно-кліматичні фактори, що визначають напрями ведення сільськогосподарського виробництва, вибір пріоритетних напрямів вирощування зернових культур.

Оцінюючи сучасний стан ринку землі в Україні, необхідно відмітити недостатню розвиненість деяких його елементів. Це в свою чергу зумовлено специфікацією відносин власності на землю, а саме, орендними відносинами. Тому, виходячи з поставлених задач оцінки землі, під економічною оцінкою землі слід розуміти норматив, який виражає в грошовій формі цінність земельної ділянки при її використанні у відповідних цілях. Цінність в даному випадку характеризує відносну величину і виражає порівняльну оцінку.

На вартість землі впливає урожайність, якість землі. Висока ціна на землю веде до інтенсифікації її використання, веде до перенаселення найбільш цінних територій та транспортному переозавантаженню. Це, в свою чергу, призводить до зниження цінності території окремих районів для певних функцій. Високі ціни призводять до непропорційного розподілу територій між певними функціональними зонами, і т.д.

В ринкових умовах господарювання кожен із власників землі є учасником конкурентного ринку. Здаючи землю в оренду по найкращій ціні, власник забезпечує собі отримання певного рентного

доходу. Як земельна рента, так і рентний дохід, підлягають обов'язковій оцінці. Економічна оцінка землі визначається як дисконтована вартість майбутньої ренти за даною формулою:

$$P_3 = \sum_{t=1}^t \frac{R_t}{(1+E)^t}$$

де  $P$  – вартість землі, яка підлягає оцінці;  
 $R$  – річна рента;  
 $t$  – період часу, протягом періоду;  
 $E$  – коефіцієнт капіталізації, при якому власник землі працює з метою отримання прибутку.

Оцінка визначення земельної ренти тісно пов'язано з визначенням рентного доходу, який отримає землевласник в результаті здійснення своєї діяльності та можливість залишитися в галузі за рахунок збереження прибутку на необхідному рівні, що забезпечить ефективну господарську діяльність в майбутньому.

Розрахунок земельної ренти проводиться в залежності від урожайності та місце розташування земельної ділянки за відповідними формулами.

$$R_{\text{урожайність}} = VP - V,$$

де  $R_{\text{урожайність}}$  – земельна рента, грн./га;  
 $VP$  – валова продукція, грн./га;  
 $V$  – затрати, грн./га.

$$VP = Y * C,$$

де  $Y$  – урожайність сільськогосподарської продукції, ц/га;  
 $C$  – ринкова ціна, грн./га.

$$R_{\text{місцерозташування}} = (S_{\text{збут}} - S_{\text{еквівалент}}) * G * T,$$

де  $R_{\text{місцерозташування}}$  – земельна рента щодо місце розташування, грн./га;

$S_{\text{збут}}$  – збутова відстань від пункту виробництва до пункту збуту продукції, км;

$S_{\text{еквівалент}}$  – відстань від пункту виробництва продукції до центру району, км;

$G$  – вантажоемкість території, т/га;

$T$  – вартість однієї тони на один кілометр.

В оцінці землі важливу роль відіграє система оподаткування в аграрному секторі України. Основною метою стягнення земельного податку полягає в стимулюванні: ефективного залучення земельного фонду у виробничий процес; підвищення родючості ґрунтів; вирівнювання умов господарювання на землях аграрного

призначення; забезпечення розвитку інфраструктури, формування фондів для задоволення цих заходів; освоєння і охорона землі. Саме рента є основою при визначенні земельного податку. Враховуючи вище сказане, може виникнути ситуація, коли рента та рентний дохід, використовуючи в даному аспекті не забезпечать відповідного надходження до державного бюджету. Все це може привести до неефективного використання земельних угідь та виникненню диспропорцій в господарському механізмі господарювання.

При оцінці вартості земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати урожайність ґрунтів у відповідності до нормативів. Таким чином, враховуючи, що в ринкових умовах господарювання земельні ресурси є одним із головних сегментів ринку, необхідно створити методологічну базу для оцінки землі, яка базуватиметься на основних економічних підходах, з метою оцінки вартості земельних ділянок, забезпеченню економічного регулювання якості та місце розташування ґрунтів, діючих розмірів ставок земельного податку.

#### **Література.**

1. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: рентоутворюючі чинники. Землевпорядний вісник. 2017. № 7. С. 14-18.
2. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері : монографія / [Федоров М. М. та ін.] ; за ред. Лупенка Ю. О., Ходаківської О. В. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2016. 430 с.
3. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 2. С. 22-29.