

ОСОБЛИВОСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ МАЙНА В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ

*ГМИРЯ В.П., к.е.н, в.о. ДОЦЕНТА,
ЧЕРКАСЬКИЙ ІНСТИТУТ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ, УБС НБУ*

В статті розглянуто особливості оцінки майна в сільському господарстві України. Виявлено основні недоліки щодо оцінка майна сільськогосподарських підприємств та розроблено пропозиції щодо покращення системи управління майном.

In the article the features of estimation are considered by property in agriculture of Ukraine. Basic defects are educed relatively estimation of property of agricultural enterprises and worked out suggestion in relation to the improvement of the system of property management.

Постановка проблеми в загальному вигляді. 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..

Оцінка якості землі, визначення її вартості є умовою раціонального природокористування, економічним важелем відтворення і підвищення урожайності аграрної продукції. Відсутність чіткої вартісної оцінки земельних ресурсів, недосконалість законодавчої бази в частині регулювання земельних відносин, неефективність використання її в сільському господарстві призвели до того, що земельний фонд України зазнав значних змін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема пріоритетного використання земельних ресурсів входила в наукові дослідження видатних вчених – аграріїв, таких як В. Власов, О. Гудзь, М. Дем'яненко, О. Корчинська, В. Месель-Веселяк, П. Саблук, П. Стецюк, Г. Підлісецький, М. Федоров, А. Чупіс та ін. Високо оцінюючі їх зусилля та внесок в осягнення взаємозв'язків щодо проблем розвитку земельної системи аграрного сектору, можна зауважити, що сучасний контур діяльності аграрного сектору в

розрізі земельних відносин та наявність відчутних прогалів і неврегульованих завдань потребують здійснення наукових досліджень щодо уточнення проблеми земельних відносин аграрного сектору та пошуку дієвих практичних заходів їх розв'язання.

Формулювання цілей статті. Метою проведення даного дослідження є виявлення та обґрунтування основних теоретичних та практичних аспектів оцінки земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу дослідження. 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.

Відносини у сфері оцінки землі сільськогосподарського призначення регулюються такими основними законодавчими та нормативними документами законами України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель» та від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі», постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зареєстрований Мін'юстом України 05.04.2006 за № 388/12262), Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III, Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VI.

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.

Оцінка земельної ділянки є непростим завданням. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна та майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні», Законом України «О оцінку землі» і «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», оцінка земельних ділянок здійснюється наступними підходами: доходним (капіталізації чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажу подібних земельних

ділянок), підхід залишку землі або витратний (облік витрат на земельні поліпшення). Кожен з перерахованих підходів має свої особливості і специфіку їх використання.

Дохідний підхід є одним з найкращих, з погляду досягнення головної мети суб'єкта господарювання. Економічна сутність даного підходу визначається шляхом розрахунку поточної вартості майбутніх доходів, які виникають в процесі реалізації даного майна.

Порівняльний підхід формується шляхом порівняння земель, які мають схожі властивості. Даний підхід заснований на застосуванні принципу заміщення, тобто, визначенні земель - аналогів. Проте, дані землі мають певні відмінності, що в свою чергу, зумовлює певне коректування цих відмінностей.

Витратний підхід ґрунтується на відбудованій вартості або вартості заміщення землі тієї ж корисності за рахунок виключення всіх видів зношеності. Даний підхід ефективний у використанні земель спеціального призначення. [2]

Ринок землі проявляється в системі економічних відносин, забезпечуючи мобільність цього ресурсу та відкриває можливість до перерозподілу прав користування та володіння земельними ділянками між суб'єктами господарювання.

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 переазавантаженню. 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:

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

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 місця 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.

$$VP = Y \cdot C,$$

де: Y – урожайність сільськогосподарської продукції, ц /га;

C – ринкова ціна, грн./га.

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

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

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

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

G – вантажосмкість 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.

Висновки. 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 місця розташування ґрунтів, діючих розмірів ставок земельного податку.

Література.

1. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-XIV від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2004.-№ 15. – Ст. 229.

2. Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна.[Текст]. Навчальний посібник. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 312 с.

3. Методика оцінки майна: Постанова КМУ № 1891 від 10 грудня 2003 р. // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. -2004.-№ 2 (138). - Ст. 22-44.