

рентабельності галузі, однак вони не в повній мірі можуть задовольняти вимоги сьогоднішнього дня. Тут у першу чергу слід звернути увагу на виробництво продукції м'ясного скотарства, використовуючи внутрішні резерви господарюючих суб'єктів, а також дійову допомогу держави.

Література

1. Баланюк І.Ф. Галузева структура виробництва в сільськогосподарських підприємствах / І.Ф. Баланюк, О.І. Жук. – Івано-Франківськ: Видавництво Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2011. – 184 с.
2. Витрати та ефективність виробництва продукції в сільськогосподарських підприємствах. Випуск 9 / Шпичак О.М., Бондар О.В., Пархоменко Л.М. та ін. – К.: ННЦ «ІАЕ», 2015. – 426 с.
3. Господарський кодекс України [текст] чинне законодавство України зі змінами та доповненнями на 3 вересня 2014 р.: (відповідає офіційному текстові). – К.: «Центр учбової літератури», 2014. – 142 с.
4. Збарський В.К. Конкурентоспроможність високотоварних сільськогосподарських підприємств / В.К. Збарський, М.А. Мисевич. – К.: ННЦ ІАЕ, 2009. – 310 с.
5. Сільське господарство Львівської області / Статистичний збірник / За ред. Г. Корисько. – Львів, 2017. – 184 с.
6. Статистичний збірник «Сільське господарство Львівщини» / За ред. С.О. Матковського. – Львів, 2011. – 174 с.
7. Шульський А.М. Сільськогосподарські підприємства в системі ведення аграрного виробництва Львівщини / А.М. Шульський // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького. Серія «Економічні науки». Том 15, № 1(55). Частина 5. – Львів, 2013. – С. 242 – 246.

Олексій ЯРОЦУК

к.е.н., доцент

Тернопільський національний економічний університет

СТАН ТА ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Повільне закладення підвалин ринкової економіки в Україні не дозволило отримати очікуваний успіх у вирішенні найважливіших аспектів суспільного життя, які відносяться до продовольчої безпеки, приватизації землі, привело до стагнації економіки та зниження рівня добробуту населення.

Розвиток земельних відносин неможливий без об'єктивної оцінки вартості землі. Незважаючи, на існування досить великої кількості факторів, що впливають на формування вартості земель, всі вони виявляються в двох основних показниках: дохід від ведення господарства та ринкової вартості землі.

Відносини в сфері оцінки землі сільськогосподарського призначення регулюються такими основними законодавчими і нормативними документами: законами України від 11.12.2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» та від 06.10.1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», Земельним кодексом України від 25.10.2001 р. № 2768-III, Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VI, постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбуду України, УААН від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (наказ зареєстровано в Мін'юсті України 05.04.2006 р. за № 388/12262). Законом України «Про оцінку землі» визначено, що існують такі види оцінки землі: грошова, економічна і бонітування ґрунтів.

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

В основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок закладені неринкові механізми формування вартості. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні була проведена в повному обсязі станом на 01.07.1995 р. відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів в Україні від 23 березня 1995 року № 213.

Результати зазначеної нормативної грошової оцінки є базою для справляння земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, орендної плати за земельні ділянки державної або комунальну власність, визначення мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай), державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно закону. Чітке використання затвердженого алгоритму дозволяє з високим рівнем точності здійснити оцінку будь-якої земельної ділянки. При цьому особлива увага приділяється визначенню найефективнішого використання земельної ділянки. При цьому враховується дозволене його використання з урахуванням діючих норм і правил, а також економічна доцільність того чи іншого проекту.

На ціну земель сільськогосподарського призначення впливають такі основні фактори, як:

- економічні – визначаються: доходом, який отримує підприємство з даної ділянки; інвестиціями, залученими на даній території; станом фінансової підтримки галузей сільського господарства;
- соціальні – характеризують використання землі, попит і вартість землі;
- фізичні – пов'язані з навколишнім середовищем і характером місця розташування земельної ділянки;
- природно-кліматичні – визначають напрями ведення сільськогосподарського виробництва, вибір пріоритетних напрямків вирощування зернових культур.

Згідно вище згаданої законодавчої бази України, нормативна оцінка земельних ділянок здійснюється за наступними підходами: прибутковим (капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажу подібних земельних ділянок), витратний підхід (облік витрат на земельні поліпшення). Кожен з перерахованих підходів має свої особливості та специфіку їх використання.

Прибутковий підхід є одним з кращих, з точки зору досягнення головної мети підприємства. Сутність даного підходу визначається шляхом розрахунку поточної вартості майбутніх доходів, які виникають в процесі реалізації даного майна.

В основі дохідного підходу до оцінки землі – принцип очікування, який застосовується тільки до тих земельних ділянках, які приносять дохід. Ринкова вартість земельної ділянки розраховується методом дисконтування очікуваних рентних доходів та інших вигод. Грошові потоки від володіння земельною ділянкою, а також в процесі її перепродажу дисконтуються в справедливую вартість.

У цьому підході використовуються методи прямої і непрямой капіталізації. Метод прямої капіталізації здійснюється шляхом капіталізація річного рентного доходу від використання земельної ділянки в її вартість відповідною ставкою капіталізації).

Залежно від використання земельної ділянки рентних доходом може бути:

- дохід, розрахований від використання земель як сільськогосподарських, садівничих або лісових;
- дохід, визначений як залишок від використання майнового комплексу;
- дохід як орендна плата за використання земельної ділянки.

Порівняльний підхід формується шляхом порівняння земель, які мають подібні властивості. Він заснований на застосуванні принципу заміщення, тобто визначенні вартості земель-аналогів. Однак дані землі мають певні відмінності, в свою чергу, призводить до коригування цих відмінностей.

Витратний підхід ґрунтується на вартості заміщення землі у тій же корисності за рахунок виключення всіх видів зносу. Даний підхід ефективний у використанні земель спеціального призначення.

Експертна грошова оцінка, містить інструментарій, що включає дев'ять етапів оцінки земельних ділянок, заснованих на комбінації різних підходів до оцінки майна.

На відміну від нормативної грошової оцінки, в рамках експертної оцінки земельної ділянки розглядаються, перш за все, як основна складова нерухомості (житлова, виробнича, комерційна), ринки яких в достатній мірі сформувалися в багатьох регіонах України. Це дозволяє при визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники. Крім того, оцінка вкладу землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки і локалізованої в її рамках діяльності, а також економічна ситуація, що склалася в населеному пункті і в цілому по країні на момент оцінки. Експертна оцінка ґрунтується на зовсім інших принципах, що дозволяють застосовувати гнучкі підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок викладені в постанові Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». Новий Земельний кодекс в ст. 202 закріпив застосування експертної оцінки поряд з нормативною.

Оцінюючи сучасний стан ринку землі в Україні, необхідно відзначити недостатню розвиненість деяких його елементів. Це в свою чергу обумовлено специфікою відносин власності на землю, а саме, орендними відносинами. Тому, виходячи з поставлених завдань оцінки землі, під економічною оцінкою землі слід розуміти норматив, який виражає в грошовій формі цінність земельної ділянки при його використанні у відповідних цілях. Цінність в даному випадку характеризує відносну величину і висловлює порівняльну оцінку. При оцінці вартості земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати врожайність ґрунтів відповідно до нормативів.

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

Таким чином, з огляду на, що в ринкових умовах господарювання земельні ресурси є одним з головних сегментів ринку, необхідно створити методологічну базу для оцінки землі, яка буде базуватися на основних економічних підходах, з метою оцінки вартості земельних ділянок, забезпечення економічного регулювання якості та місця розташування ґрунтів, діючих розмірів ставок земельного податку.

В Україні на сьогодні не створено прозорого ринку землі сільськогосподарського призначення. У зв'язку з неефективним перерозподілом прав власності на землю виявилися зруйновані матеріально-технічна база сільськогосподарських підприємств, знизилася продуктивність сільськогосподарського призначення.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення має базуватися на соціальних орієнтирах для реалізації інтересів сільських жителів в процесі реалізації землі, чітким державним регулюванням ринку землі, створення системи цінових і податкових важелів впливу на ринковий оборот землі, а також доопрацювання основних законодавчих проєктів, які регулюють ринок землі. Крім того, необхідно вдосконалити порядок і ведення Державного земельного кадастру, а також стимулювати до раціонального використання земель. Перші кроки у цьому напрямку уже зроблено. Мінагрополітики спільно з Державним агентством електронного урядування та Transparency International Україна створили Державний земельний кадастр, який відтепер працюватиме на технології Blockchain. Впровадження цієї технології дозволить забезпечити надійну синхронізацію даних, що унеможливить їх підміну в результаті зовнішнього втручання, а також дасть можливість здійснювати громадський контроль за системою.