Роман Волошин
Тернопільський національний економічний університет

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В КОНТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

В контексті завершення аграрної реформи, ключовим питанням, яке привертає найбільше уваги і найширше дискутується в суспільстві є формування вільного ринку землі. Наукова спільнота, експерти і практики в цьому питанні часто дотримуються протилежних думок із різними ступенями обґрунтованості. В залежності від точки зору, варіюється й бачення ціни землі.

Земля за своєю суттю є унікальним явищем, яке завдяки використанню в економіці і сільському господарстві набуває можливості оцінювання і визначення вартості. При цьому, методологічну основу її оцінювання визначають наступні особливості:

- земля – це унікальний ресурс, що не має замінників, не може бути відтвореним штучно, а заходи, спрямовані на її покращення можуть лише підвищити якісні параметри, але не збільшити її загальну кількість;
- земля – це просторовий фактор, призначений для проживання людей і ведення господарства, вона характеризується повною відсутністю мобільності;
- земельні ділянки мають різну родючість і різне місце розташування, що обумовлює їх різну цінність;
- земля, за раціонального використання, не зношується, а навпаки, може підвищувати свою родючість і використовуватися безкінечно довго;
- зважаючи на обмеженість землі, збільшення обсягів її вилучення під міста, шляхи, виробничі та інфраструктурні об'єкти, а також з огляду на загострення продовольчої кризи вартість землі постійно зростає.

Сільськогосподарське використання землі формує її додаткові особливості, обумовлені специфікою відносин людини і природи. Відповідно до цього виділяють поняття сільськогосподарських угідь, які характеризуються наступними рисами:

- вони є стратегічним ресурсом для забезпечення продовольчої безпеки і незалежності кожного суспільства;
- вони забезпечують можливість зайнятості селян економічною діяльністю та отримання ними засобів для існування;
- вони вимагають участі держави в процесах регулювання власності і користування угіддями.

Окреслені особливості, окрім суто декларативних позицій, формують основу для визначення вартості і ціни землі. Відповідно до цього, у випадку формування ринку земель сільськогосподарського призначення, ключовими факторами, які будуть формувати її ціну стануть наступні тенденції: перевищення попиту на сільськогосподарські угіддя над їхньою пропозицією; поступовий ріст ціни на землю; формування і забезпечення дотримання протекціоністських нормативних актів щодо купівлі-продажу землі з метою забезпечення продовольчої безпеки, захисту і раціонального використання землі.

На даний момент, за відсутності ринку землі, на якому ключовими важелями встановлення ціни виступає співвідношення попиту і пропозиції, основні фактори ціноутворення реалізують свій вплив через такі інструменти, як бонітування ґрунтів, нормативна і грошова оцінка. Кожен із цих інструментів виконує свою роль в системі економіко-правових відносин в аграрній сфері. Проте, жоден із них не може в повній мірі оцінити вартість землі з точки зору перспективи вільного ринку.

Основним завданням бонітування ґрунтів є визначення їх придатності для вирощування сільськогосподарських культур. Бонітування дозволяє структурувати угіддя за якісними властивостями. Його результати можна широко використовувати при порівнянні окремих ділянок на предмет кращої придатності до ведення сільського господарства. Проте, в

абсолютному вираженні, такий інструмент не дозволяє назвати визначати точну ціну землі без врахування додаткових умов.

Більш раціональною, в контексті визначення ціни сільськогосподарських угідь є їхня економічна оцінка. Економічна оцінка дозволяє розглядати землю з точки зору її використання і можливості отримання економічної вигоди. При цьому враховується, що на ціну землі впливають не тільки її хімічні чи фізичні властивості, але й ступінь освоєння, наближеність до виробничих чи інфраструктурних об'єктів, доступність для виконання господарських операцій тощо.

Бонітування і економічна оцінка ґрунтів становлять основу для проведення грошової оцінки земельних ділянок. Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення, вона може бути нормативною та експертною. Співіснування двох видів грошової оцінки земель обумовлено недостатньо розвинутим характером ринкових відносин в аграрній сфері [1, с. 110].

Нормативною базою для проведення нормативної оцінки землі є постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів». Відповідно до неї, ціна землі визначається за встановленими нормативними показниками без врахування вагомих факторів ринкового характеру, таких, як обставини майнової угоди, попит і пропозиція на ділянку, призначення та умови землекористування. Як наслідок, результати нормативної грошової оцінки часто не співпадають із результатами земельних торгів. Проте, саме результати нормативної оцінки землі беруться до уваги при оподаткуванні землевласників, визначенні вартості оренди і т.д.

Експертна грошова оцінка землі передбачає більш комплексний підхід до визначення вартості земельної ділянки, в дечому схожий із методикою оцінки нерухомості. Застосування даного методу передбачає врахування комплексу факторів, які розглядають не тільки якість землі, її параметри та місце розташування, але й враховують перспективу використання, можливість її альтернативної експлуатації тощо. Експертний метод більше орієнтований на ринкові фактори, тому, в контексті формування ринку землі, дозволяє встановлювати більш адекватну ціну на земельні ділянки.

На сьогодні виділяють три основних підходи до грошової оцінки землі. Перший – нормативно обґрунтований Законом України «Про плату за землю». Відповідно до нього ціна ділянки встановлюється у стократному розмірі земельного податку на неї. При цьому, розмір податку визначається законодавчо і диференціюється в залежності від якості землі та інших параметрів.

Другий – ґрунтується на концепції енергетичного потенціалу землі. В основу цього способу покладено критерій родючості ґрунтів, який максимально проявляється в оптимальних умовах навколишнього середовища, а також під дією соціально-економічних факторів. Відтворення енергетичного потенціалу ґрунту, основними показниками якого є вміст і запаси гумусу, залежить як від рівня природних умов, так і від рівня використання сільськогосподарських угідь. Цей спосіб доцільно використовувати при впровадженні економічних регуляторів механізму охорони і відтворення земель сільськогосподарського призначення [2].

Третій підхід, передбачає використання так званого рентного доходу як засобу виміру ціни ділянки. При цьому рента визначається не тільки властивостями землі, але й застосуванням людської праці і враховує дію таких факторів як: рівень урожайності базової культури, нормативні технологічні витрати на її вирощування та ціну її реалізації.

Як бачимо, кожен із підходів характеризується визначеною мірою раціональності. Вони враховують параметри якості, природного та економічного потенціалу землі, а також, в певній мірі, корелюють із ринковими факторами, що супроводжують землекористування. Проте, перспектива формування повноцінного земельного ринку вимагає більш чіткого врахування основоположних характеристик землі в контексті визначення її ціни. Так, жодна

із пропонованих методик оцінювання не враховує стратегічної цінності земельних угідь, а також тенденцій, притаманних земельному ринку та землекористуванню в глобальному вимірі. Окрім цього, слабо врахованими є екологічні виклики, зокрема обумовлені зміною клімату.

Таким чином, існуючі методики оцінки землі на сьогодні в достатній мірі враховують економічні та природні умови землекористування. Вони дозволяють визначати ціну із урахуванням економічного і природного потенціалу земельних ділянок та окремих ринкових факторів. Адекватність ціни землі, отриманої на основі цих методик і її відповідність реальній ціні, що сформується після запуску повноцінного земельного ринку на даний момент визначити складно, оскільки більшість операцій та угод ринку мають тіньовий характер. Тим не менш, ключові напрями, які потребують доопрацювання в контексті дослідження, це максимальне врахування впливу стратегічних та екологічних факторів на стан і ціну землі за умови дії повноцінного земельного ринку.

Література

1. Ліщук В. І. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування [Текст] / В. І. Ліщук, А. Т. Московчук, М. Є. Ліщук // Економічний форум. – № 1. – 2016. – С. 109-115.

2. Замула І. В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення / І. В. Замула //Міжнародний збірник наукових праць. – Випуск 1(10). – 2012. – С. 97-107

3. Мартин О. М. Формування і розвиток ринку землі в перехідних економічних системах [Текст] / О.М. Мартин // Формування ринкової економіки в Україні: наук. збірник. Спецвип. 13 «Економіка України в євроінтеграційних процесах». – Львів: Інтереко, 2004. – С. 157-166.

4. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”: за станом на 23 березня 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95

5. Постанова Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”: за станом на 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin /laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF

6. Потлатюк В.С. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні [Текст] / В. С. Потлатюк // Вісник Сумського аграрного національного ун-ту. Серія «Фінанси і кредит». – 2013. – № 1. – С. 200-206.