

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ЦІНОУТВОРЕННЯ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ

Аналіз існуючих теоретичних підходів, методичного забезпечення дозволив виявити позитивні їх сторони й істотні недоліки. Розглянуто сучасний етап суспільного розвитку, який ставить конкретні практичні завдання щодо вдосконалення методів оцінки земель в ринкових умовах, серед яких особливої актуальності набуває грошова оцінка землі.

Ключові слова: оцінка, грошова оцінка, ціноутворення, кількісна оцінка, ціна, попит, пропозиція, методи оцінки, земельні відносини, рента.

Анализ существующих теоретических подходов, методического обеспечения разрешил выявить позитивные их стороны и существенные недостатки. Рассмотрен современный этап общественного развития, который ставит конкретные практические задания на усовершенствование методов оценки земель в рыночных условиях, среди которых особой актуальности набувает денежная оценка земли.

Ключевые слова: оценка, денежная оценка, ценообразование, количественная оценка, цена, спрос, предложение, методы оценки, земельные отношения, рента.

Analysis of existent theoretical approaches, methodical providing let to expose their positive sides and substantial failings. The modern stage of community development, which puts concrete practical tasks on the improvement of methods of estimation of earths in market conditions among which to the special actuality of nabuva money estimation of earth, is considered.

Key words: estimation, money estimation, pricing, quantitative estimation, price, demand, suggestion, methods of estimation, landed relations, rent.

Вступ. В Україні земельна власність і земельні відносини завжди були в центрі її соціально-економічного розвитку, а земельна оціночна діяльність – одним із головних напрямів державної політики. Історія вітчизняної оцінки землі нараховує кілька століть, протягом якої сформувалися різні методи і підходи. Оцінка землі як напрямок державної соціально-економічної політики починає формуватися в XV столітті, коли з'являється масток як специфічний різновид приватно-феодалної земельної власності.

Соціальні зрушення, що відбулися в Україні в середині XVIII століття, зумовили необхідність в оцінці земельної власності. Межування й оцінка покликані були стати основними засобами впорядкування власницьких прав на землю. Вони повинні були: встановити законність володіння земельною власністю; визначити межі землеволодіння; припинити розкрадання казначейських і приватних земель.

В Україні перші кадастрові роботи було проведено в 1850-1869 роках на Галичині і Буковині. Визначальним при оцінці землі був чистий дохід, отримуваний від землі.

Реформа 1861 року створила передумови для проведення загальнодержавних кадастрових робіт, включаючи облік, вивчення, опис та оцінку земель як об'єкта оподаткування. Скасування подушного податку з 1 січня 1887 вимагала створення нових законодавчих основ і структур, методик проведення оціночних робіт із земельної власності.

Подальшому вдосконаленню організаційної структури, порядку проведення оціночної роботи в Україні сприяло прийняття закону «Про оцінку землі» від 18 січня 1899 року. Оцінка проводилася у два етапи: перший – опис земель, другий – оцінка земель.

Конкретна оцінка земель кожного землекористувача здійснювалася за такими методичними принципами, як: ціна землі визначалась залежно від прибутковості земельної власності; основний елемент прибутковості – її продуктивність; продуктивність характеризувалася як результат взаємодії технічних факторів ґрунту та його обробітку; прибутковість розглядалася як економічне поняття, яке визначалось співвідношенням у цьому виробництві землі, праці і капіталу; обов'язковим був аналіз кліматичних умов, характеру ґрунтів, структури сільськогосподарських угідь; розрахо-

вувався чистий дохід землекористування. Характерною особливістю оцінки землі цього часу була оцінка земельних угідь одночасно як джерела доходу і предмета купівлі-продажу.

У дореволюційний період територія, що підлягала оцінці, спочатку ділилася на оцінні одиниці – райони, а потім на основі статистичних показників. Ці райони об'єднувалися в однорідні місцевості і визначалися норми для оцінки. Таким чином, в оціночній діяльності почав формуватися новий територіально-оціночний напрям.

Прийняття 8 листопада 1917 року Декрету про землю відкрило нові можливості для оціночної діяльності в Україні. У перші роки радянської влади оцінці та переоцінці підлягала велика кількість приватновласницьких маєтків, поміщицьких садиб тощо.

У період соціалістичного будівництва було запроваджено нову модель землекористування, відповідно до якої земля переходила в користування українського народу. Ця модель землекористування ґрунтувалась на поєднанні трьох основних принципів: заборони приватної власності на землю; вилучення землі з ринкового обігу; масова оцінка сільськогосподарських земель з метою оподаткування.

12 листопада 1923 року Президія ЦВК СРСР прийняла постанову «Про вилучення ренти із земель міських і сільськогосподарських», згідно з якою з усіх земель вилучаються: основна рента – однакова для всіх земель конкретного міста, надходить у дохід скарбниці; додаткова рента – диференційована в міру відмінності прибутковості земельних ділянок залежно від місця розташування та інших умов зараховується до місцевого бюджету.

Ставки основної ренти встановлювалися по районах на основі даних, що збиралися та опрацьовувалися, оброблялися центральною оціночною комісією СРСР з урахуванням співвідношення розміру чистої середньої прибутковості земель сільськогосподарського призначення, що межують з містом, із розміром орендної плати, що збиралася з цих земель, та іншими економічними факторами. Ставки додаткової ренти встановлювалися радами народних комісарів окремих республік, губернськими виконавчими комітетами.

Сільськогосподарські землі перебували під впливом найбільш низької вартості малопродуктивних земель, а визначальною для всіх земель була найвища вартість ділянки, найбільш сприятлива для будівництва. Саме на 1927 рік припадає зміна ідеологічної орієнтації в теоретичних основах оцінки земель, що звужувалася лише до трактування прояву диференціальної ренти I і II. При цьому основний акцент у наукових дослідженнях переносився з питань формування земельної ренти на її розподіл.

У довоєнний період істотний внесок у теорію і практику оцінки і переоцінки земельних ресурсів внесла діяльність Комісії з вивчення природних продуктивних сил Росії при Академії наук СРСР і

Всесоюзної академії сільськогосподарських наук ім. В. І. Леніна. Масові оціночні роботи виконувалися з 1970-х років.

Починаючи з другої половини 80-х років, оцінка включала витратну і рентну складові. Витратна складова була представлена оцінкою суспільно необхідних витрат на інженерно-транспортну, природоохоронну інфраструктуру та економічною оцінкою наслідків від зміни характеру використання території, пов'язаної з використанням та освоєнням нових земель. Рентна складова ґрунтувалася на вартісній оцінці земель сільськогосподарського призначення і ландшафтних умов території.

Принципово нового значення набуває оцінка земель із початком земельної реформи, одним з основних принципів якої стає платний характер її використання.

Починаючи з 1992 року в Україні встановлюється плата за землю, в основу якої покладено грошову нормативну оцінку землі для визначення земельного податку або орендної плати.

Необхідність розробки порядку оподаткування, визначення середніх ставок земельного податку та граничних розмірів орендної плати змусило державні структури звернутися до вже накопиченого досвіду оцінки земель. У свою чергу, це стимулювало спеціалістів у цій галузі активізувати роботи з визначення основних принципів землеоціночної діяльності, удосконалення її методичного апарату.

У цьому зв'язку, у 1995 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, якою затверджено «Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова)». За цією методикою в липні цього ж року здійснено грошову оцінку сільськогосподарських угідь в Автономній Республіці Крим, областях, адміністративних районах і сільськогосподарських підприємствах країни.

Постановою Кабінету Міністрів від 5 липня 2004 року № 843 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України змінено назву Методики та знято слово «тимчасова». Нині цей документ зі змінами, внесеними згідно з постановою Кабінету Міністрів України, має назву «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», хоча сутність положень Методики залишена баз змін.

Обговорення проблеми. Нормативна грошова оцінка земель необхідна для регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу з метою одержання банківського кредиту, при даруванні, оренді, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску при створенні акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, визначенні втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва тощо.

Особливого значення набуває грошова оцінка при створенні інфраструктури ринку землі, що

забезпечуватиме: організацію та проведення земельних торгів, здійснення заставних (іпотечних) операцій із земельними ділянками, функціонування об'єктів оціночної діяльності.

Значні площі земельних ресурсів України, відсутність результатів оцінок попередніх років, достовірних даних про поточні операції із земельними ділянками і про результати господарської діяльності підприємств, які використовують землю, особливості матеріальних і зобов'язальних прав на землю та інших об'єктів нерухомості не дозволяють механічно переносити прийняті в міжнародній практиці принципи і методи оцінки землі та іншої нерухомості на дійсність України.

У значній мірі це зумовлено тим, що регіони України знаходяться в неоднакових природних умовах і відрізняються один від одного ґрунтами, кліматом, рельєфом, деградаційними процесами тощо, що по-різному впливають на врожайність сільськогосподарських культур, продуктивність праці, розмір валового продукту і чистого прибутку.

Останніми роками спостерігається інтенсивне використання природних властивостей земель без належного їх поновлення, насамперед, приватними землевласниками [1, с. 15].

У міру інтенсивності розвитку виробництва почала виявлятися обмеженість земельних ресурсів, яка супроводжується різким погіршенням їх стану. Неадекватна оцінка земельних ресурсів призводить до заниження можливих ефектів від екологізації економіки і переходу до сталого ресурсозберігаючого розвитку [4].

Тому, необхідно враховувати екологічний стан земель сільськогосподарського призначення при їх грошовій оцінці [2].

У цьому зв'язку вважаємо за необхідне, при визначенні грошової оцінки земель, врахування екологічного критерію, який враховуватиме як природно-кліматичні умови розміщення земельної ділянки, її якісну характеристику, економічні показники, так і її екологічний стан.

Екологічний критерій ($E\phi$) як функція множини чинників, пропонується виразити наступною залежністю:

$$E\phi = f(BKП, ГТК, ББ, У, Кек), \quad (1)$$

де $BKП$ – біокліматичний потенціал зони розташування господарства; $ГТК$ – гідротермічний коефіцієнт господарства; $ББ$ – бал бонітету ґрунтів; $У$ – продуктивність земельних угідь; $Кек$ – екологічний коефіцієнт.

Грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням екологічного чинника є особливо важливою в умовах ринку землі.

Врахування екологічних чинників при визначенні грошової оцінки земель дозволить об'єктивніше оцінити природно-господарський потенціал земель і виявити динаміку змін цього потенціалу під впливом природно-техногенних дій, що дасть можливість визначити комплекс заходів щодо захисту земель від деградації, забруднення та ін.

При запровадженні екологічного чинника в методику оцінки земель сільськогосподарського призначення, вважаємо за необхідне проаналізувати залежність ціни земель від їх екологічного стану. Власне, від того, якою мірою ціна земель сільськогосподарського призначення знижується або збільшується при зміні їх екологічного стану, характеризує ступінь еластичності ціни землі залежно від екологічного чинника. Великий економічний словник дає наступне визначення коефіцієнту еластичності: коефіцієнт еластичності – показник, що характеризує міру чутливості економічної величини по відношенню до чинників, від яких вона залежить і вимірюється зміною кількості економічної величини при зміні чинника на одиницю.

Таким чином, коефіцієнт еластичності ціни землі залежно від екологічного критерію ($E\phi$) є відношенням зміни величини ціни землі до зміни екологічного чинника, що його зумовила:

$$\hat{E}\hat{a} = \frac{n\hat{E}\hat{n}}{\hat{E}\hat{n}} \cdot \frac{n\hat{A}\hat{o}}{\hat{A}\hat{o}}, \quad (2)$$

де $\hat{E}\hat{a}$ – коефіцієнт еластичності ціни землі; $\frac{n\hat{E}\hat{n}}{\hat{E}\hat{n}}$ – зміна ціни земель, %; $\frac{n\hat{A}\hat{o}}{\hat{A}\hat{o}}$ – зміна екологічного фактора, %.

Якщо зростання кількості і ступеня прояву чинників деградації не призводить до зниження ціни земель сільськогосподарського призначення ($Ke < 1$), то грошова оцінка є не еластичною. Якщо ж зростання кількості і ступеня прояву чинників деградації призводить до пропорційного зниження ціни землі ($Ke = 1$), то оцінка одинична еластична. Нарешті, якщо зростання кількості і ступеня прояву чинників деградації призводить до значного зниження ціни землі ($Ke > 1$), то грошова оцінка землі еластична.

При запровадженні в методику екологічного чинника, ціна землі сільськогосподарського призначення змінюватиметься залежно від наявності і ступеня прояву на даній території чинників деградації.

В економічній науці досліджувалися різні підходи до оцінки земельних ресурсів. Так, при витратному підході оцінка природних ресурсів здійснюється за величиною витрат на їх освоєння або використання, тобто спирається на трудову теорію вартості і ґрунтується на принципі додаткового прибутку, не пов'язаному з поліпшенням землі. При оцінці враховується, що покупець не буде платити за власність більше тієї суми, яка потрібна, щоб замінити її іншою, аналогічною за своїми корисними характеристиками, і те, що для визначення повної або залишкової вартості відтворення чи заміщення необхідна інформація про витрати виробництва.

Основним недоліком витратного підходу є, як правило, розбіжність вартості (собівартості) ресурсу і його споживчої вартості. Наприклад, земельні ділянки ліпшої якості і розташовані в зручному для освоєння місці, отримують нижчу ціну,

оскільки витрати (собівартість) на їх освоєння будуть меншими. Водночас споживча вартість цих ресурсів може бути вищою, ніж навіть у «гірших», тобто з вищою собівартістю, ресурсів. Ця обставина робить непридатним витратний підхід для стимулювання раціонального землекористування.

Земельні ділянки, які приносять прибуток, отримують оцінку, яка визначається грошовим виразом (вартістю) первинної продукції, отриманої від використання земельних ресурсів, тобто різницею між отриманим прибутком і поточними витратами.

З погляду раціоналізації землекористування, недоліком такого підходу є неврахований фактор часу. Наприклад, не використанні в даний час і тому, за цим підходом такі, що не мають ціни земельні ділянки, можуть бути затребувані, і навіть стати дефіцитними в майбутньому, у міру розвитку земельних відносин, у процесі освоєння нових територій. Отже, результативний підхід також не дає потенційних результатів, необхідних при перспективному плануванні землекористування.

Різновидом витратного підходу і викликаний політичною та економічною ситуацією 90-х років ХХ століття в Україні є монополюсно-відомчий підхід. Особливість даного підходу полягає в тому, щоб розмір платежів за користування земельними ресурсами відповідає потребам фінансового забезпечення діяльності спеціалізованих державних і регіональних служб, які здійснюють розпорядчі функції у сфері охорони і раціонального використання земельних ресурсів. Але такий підхід не сприяє раціональному використанню земельних ресурсів унаслідок своєї суб'єктивності й штучності (надуманості).

Більшістю економістів використання теорії ренти при економічній оцінці земельних ресурсів визнається найбільш точним, хоча трактування цієї теорії різноманітні, а запропоновані способи визначення ренти є дещо складними. Така невизначеність затрудняє практичне використання рентних оцінок і, відповідно, платежів за використання землі. За рентного підходу оцінка земельних ресурсів дорівнює величині диференціальної ренти при раціональному режимі їх використання.

Величина диференціальної ренти зазвичай визначається за допомогою двоетапної процедури оптимізаційних розрахунків. На першому етапі визначаються суспільно необхідні витрати на виробництво продукції, а на другому – здійснюються розрахунки оцінки землі, які проводяться на основі економіко-математичних моделей на максимум отримання ренти із земельних ресурсів при дотриманні обмежень, що накладаються конкретними умовами їх використання.

До позитивних сторін рентного підходу, на нашу думку, відносяться: при рентних оцінках ліпший ресурс, використання якого дає відносно вищий дохід за однакових витрат, забезпечує вищу ціну; витрати на освоєння ресурсу зорієнтовані на деякий середній рівень, тому їх оцінка об'єктивніша; рентні оцінки враховують факт обмеженості

земельних ресурсів; рентні платежі обґрунтовують необхідність розділення власника і користувача земельними ресурсами.

Недоліки даного підходу випливають з таких міркувань:

– плата за землю повинна здійснюватись усіма власниками і землекористувачами, які цю землю використовують. При цьому плата на основі ренти не робить її загальною, оскільки вона утворюється лише в середніх і кращих умовах. «Гірші» землекористувачі ренти не платять, оскільки вона у них не утворюється;

– плата за земельні ресурси в розмірі всієї диференціальної ренти невиправдана, оскільки в цьому випадку може вилучатися диференціальна рента не тільки в першій, але і в другій формі, яка пов'язана з ефективнішим використанням капіталу і ресурсу.

Що стосується прибуткового підходу до визначення ціни, то він ґрунтується на трьох основних принципах: принцип очікування, принцип попиту та пропозиції, принцип заміщення. Реалізація цього підходу зумовлює методи, для яких принцип очікування є основним і всі процедури зосереджено на оцінці очікуваних прибутків. Потоки прибутків у період володіння власністю і виручка від її подальшого перепродажу капіталізуються в поточну вартість. Цей підхід був покладений в основу кадастрової оцінки.

Для забезпечення зіставності результатів державної кадастрової оцінки земель та уніфікації методологічних підходів, що використовуються під час проведення земельно-оціночних робіт, виділяються такі етапи оцінки.

Перший етап – міжрегіональна оцінка земель, яка являє собою оцінку сільськогосподарських угідь на рівні суб'єктів України.

Другий етап – оцінка сільськогосподарських угідь у рамках адміністративних районів, землеводів, землекористувачів.

Сільськогосподарські угіддя оцінюються за їх якістю та місцем розташування як виробничий ресурс незалежно від фактичного видового використання під рілля або кормові угіддя. Кадастрова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за єдиною методикою, що забезпечує зіставність результатів оцінки на всій території України.

Така оцінка земельних ділянок нині може стати основою коригування меж оціночних зон й ефективної диференціації ставок земельного податку в межах цих зон. Такий механізм дозволить раціонально перерозподілити податковий тягар між платниками податків, не зачіпаючи соціально-значимих видів використання земель.

Слід зазначити, що кадастрова оцінка земель як інформаційна основа, є одним із факторів для прийняття інвестиційних рішень. При цьому методологічний і програмний апарат кадастрової оцінки земель дозволяє оцінити ефективність інвестиційної діяльності та проконтролювати наслідки, пов'язані з нею, що в результаті, робить «прозорими» відносини органів влади та потенційних інве-

сторів. Поряд із описаними напрямками використання результатів державної кадастрової оцінки земель виділяється державна реєстрація прав на нерухоме майно та угод із ним, державний контроль використання й охорони земель, що повною мірою дозволить забезпечити регулювання раціонального землекористування та фіскальну функцію кадастрової оцінки.

До недавнього часу кадастрова оцінка земель сільськогосподарського призначення була номінальною вартістю земельної ділянки і як наслідок – нижньою «межею» ринкової ціни. Визначення ринкової ціни земельної ділянки ґрунтується на таких принципах, як: принцип корисності – ринкову ціну мають земельні ділянки, які здатні задовольняти потреби користувача протягом певного часу; принцип попиту та пропозиції – ринкова ціна земельної ділянки складається в результаті взаємодії попиту і пропозиції на ринку і характеру конкуренції продавців і покупців.

Як зазначалося вище, в основі кадастрової оцінки землі лежать рентоутворюючі фактори. Розглянемо більш детально категорію «рента».

Теорію диференціальної земельної ренти першим розробив англійський економіст Джеймс Андерсон (1739-1808 рр.). Рентні відносини розглядав і А. Сміт. Земельну ренту він розумів як різновид монопольної ціни: «...Земельна рента, що розглядається як плата за користування землею, природно, є монопольною ціною. Вона не перебуває в жодній пропорції з тим, що землевласник може виділити на поліпшення землі або чим він міг би задовольнитися; вона визначається тим, що фермер спроможний платити за землею» [3, с. 274]. Рента входить до складу ціни продукту в інший спосіб, ніж заробітна плата і прибуток. Висока або низька заробітна плата і прибуток на капітал є причиною високої або низької ціни продукту; більший чи менший розмір ренти є результатом останньої. Крім того, він показав на фактичному прикладі, що розширення виробництва та ринку реалізації сільськогосподарської продукції веде до пропорційного зростання розмірів земельної ренти [3, с. 278].

Згодом Д. Рікардо на початку XIX ст., створив класичну теорію ренти, в якій виділив так звані екстенсивну та інтенсивну її форми. Достатньо глибоке вивчення рентних відносин було проведено К. Марксом. Відповідно до висунутих ним положень, земельна рента поділяється на такі види: диференціальна рента I і II виду, абсолютна та монопольна. При цьому, методологічні принципи теорії ренти К. Маркса не зазнали істотних змін до нині. З позиції марксистської економічної теорії «... рента є перетвореною формою додаткової вартості поряд із прибутком, зарплатою і відсотком». На поверхні явища рента виступає як плата за землею, що створює враження, ніби сама земля породжує цю ренту. Проте трудова теорія вартості це заперечує, тому що вартість може створюватися лише живою працею. Джерелом ренти є неоплачена додаткова праця найманих робітників у сіль-

ському господарстві. Ця частина додаткової вартості, яку отримують підприємці – орендарі земельних ділянок, сплачується ними земельним власникам.

Рента в західних теоріях розглядається як «економічна рента», яку Дж. Фрідман та Н. Ордуей формують як «...не зароблену форму прибутку», і, як правило, не поділяється на абсолютну та диференціальну. Категорія «економічна рента» трактується скоріше як орендна плата за користування землею, що дозволяє не розкривати її сутності.

Монопольно висока вартість продукту на землі з унікальними властивостями, що формується як результат природної монополії внаслідок обмеженості унікальних ділянок, дозволяє власникам землі отримувати монопольну ренту. По суті, і тут йдеться про різницю між індивідуальною ціною виробництва і регулюючою (середньою ринковою) ціною продуктів землеробства.

Обмеженість придатної для землеробства землі та приватна власність на неї викликають до життя абсолютно специфічний вид ренти – абсолютну – як економічну реалізацію монополії приватної власності на ділянки будь-якої якості.

Економічна рента являє собою частину грошової вартості товарів, яка виникає в цілому як різниця між індивідуальною ціною виробництва та ринковою ціною в умовах відділення частини права власності (права розпорядження, користування). Формуючи визначення, цілком доречно використати ідею І. Б. Загайтова: економічна рента є економічна реалізація приватної власності на землю, для якої із комплексу прав можуть бути виділені права розпорядження і користування.

Ціна землі, що приносить ренту, відображає частину вартості (як визнаних суспільством необхідними витратами праці) виробництва продукції, що виробляється за її участю.

Рівень попиту на купівлю землі відображає її споживчу вартість у формі капіталізованої ренти як мету придбання. У результаті ціна землі формується як унікальне явище в результаті поєднання двох варіантів ціноутворення (пропозиція – на основі другого, а попит – першого варіанта ціноутворення).

Формула ціни землі, що стала класичною, має вигляд:

$$P = \frac{Ri}{n} \cdot 100, \quad (3)$$

де P – ціна землі; Ri – розмір рентних платежів з оцінюваної ділянки;

n – ставка відсотка за іпотекою.

Існує інший підхід до визначення ціни землі, в основі якого лежить уявлення про втрачену вигоду від використання ділянки в разі відмови від її обробітку або в разі продажу. Однак тут пропонується враховувати весь розмір чистого доходу з оцінюваної ділянки, ігноруючи необхідність оплати виробничих витрат прибутком. Якщо із загальної суми доходу від використання ділянки вилучити середній прибуток на вкладені для його використання кошти, то залишиться надлишковий прибу-

ток, який може бути перетворений на ренту. Ці методики при їх модернізації дають такі ж результати, що і при капіталізації ренти.

Для визначення ціни землі пропонується врахувати фактори, які впливають на попит і пропозицію землі.

Найважливішими факторами, що впливають на пропозицію в i -му році, пропонуються такі:

n – ставка відсотка банку як відсоток капіталізації рентних доходів (за іпотечними операціями); R_i – поточний розмір річного рентного платежу з ділянки; RA_i – поточний розмір річного орендного платежу із сусідніх ділянок і з ділянок, аналогічних за своїми характеристиками; – розмір рентного платежу в разі зміни цивільного призначення ділянки (переведення в іншу категорію землі, наприклад, з категорії сільськогосподарського призначення до категорії земель житлової і громадської забудови) відповідно до форми ренти (KR_i – комерційна рента, ZR_i – рента на ділянках під житлово-комунальним господарством, SR_i – сільськогосподарська); C_i – річні витрати на консервацію ділянки у випадку її виведення з обігу; N_i – ставка оподаткування рентного доходу власника; Nn_i – ставка оподаткування доходів від банківських операцій.

З урахуванням сказаного, формула ціни пропозиції землі Ps_i , що враховує основні фактори її формування, має такий вигляд:

$$Ps_i n \frac{\max[SR_i \ln(\ln N_i) n C_i]}{mn(\ln Nn_i)}, \quad (4)$$

Зрозуміло, що власник землі буде намагатись врахувати ліпший варіант використання земельної ділянки, що підлягає продажі. Тому з можливих варіантів формування рентних платежів (R_i , RA_i , KR_i , ZR_i , SR_i) буде обраний той, який орієнтований на максимальну суму. У випадку, якщо власник не продасть ділянку, можливо, будуть потрібні щорічні витрати на її підтримання в придатному для використання стані. Щоб їх уникнути, так само як і податків на рентний прибуток (особливо земельного податку як різновиду поставленого за обов'язок), власник буде згоден на зниження ціни. Найважливішими факторами формування попиту на землю виступають:

NI_i – середня норма прибутку в галузі; NS – ставка відсотка банку; Z_i – передбачуваний після угоди рівень інтенсивності експлуатації ділянки і, відповідно, розмір вкладень на одиницю площі землі; DD_i – плановий розмір продукту землі, точніше, та частина його вартості, яка формує надлишковий над середнім прибутком дохід. У разі використання землі під житлову забудову як надлишковий прибуток виступає частина доходів населення;

ΔDD_{i+t} – очікування покупця. Так само як і поточний власник, покупець оцінює можливі варіанти використання земельної ділянки і вибирає з них ліпший. В умовах конкуренції за право купівлі він згоден капіталізувати і поступитися частиною очікуваного в майбутньому через період часу t надлишкового доходу землі; U_i – розмір нерентних

прибутків, які можуть надходити покупцеві при запланованому варіанті використання ділянки (наприклад, субсидії держави); Pq_i – ціни на продукцію землеробства.

Відповідно до наших позначень кількісна оцінка ціни попиту може бути виражена формулою:

$$Pd_i n \frac{(DD_i n \frac{nDD_{int}}{(\ln NS)^t}) n (\ln NI_i) n U_i}{mn(\ln Nn_i)} n 100, \quad (5)$$

де Pd_i – ціна попиту на землю.

Особливістю розглянутого математичного виразу є врахування збільшення очікуваного надлишкового прибутку за рахунок інтенсифікації або розвитку інших факторів його отримання. Фактор часу запізнювання приросту прибутку в майбутньому (t – лаг часу запізнювання) може бути врахований, наприклад, за допомогою звичайних методів дисконтування в результаті оцінки поточної вартості цього річного приросту ($nDD_{int}/(\ln NS)^t$).

У запропонованих нами умовних позначеннях формула поточного доходу DD_i , що утворює ренту, набуде вигляду:

$$DD_i n Pq_i n Q_i n (\ln NI_i) n Z_i, \quad (6)$$

де Q_i – кількість продукції, що виробляється на ділянці.

У кількісному вираженні очікуваної частини надлишкового прибутку nDD_{int} буде використано не тільки правило приведення вартості в зівставний вигляд, але і прогноз зміни цін на продукт землі і ресурси для його виробництва:

$$nDD_{int} n n Q_i n [Pq_{int} n (\ln NI_{int}) n MZ_{int}], \quad (7)$$

де MZ_{int} – граничні витрати при використанні землі.

Таким чином, сучасний етап суспільного розвитку ставить конкретні практичні завдання щодо вдосконалення методів оцінки земель в ринкових умовах, серед яких особливою актуальності набуває грошова оцінка землі.

Висновок. Аналіз існуючих теоретичних підходів, методичного забезпечення дозволив виявити позитивні їх сторони й істотні недоліки. У методичній базі оцінних робіт, за всієї її розробленості, є декілька неврахованих моментів, особливо важливих в сучасних умовах розвитку земельних відносин.

Існуючі методики оцінки земель сільськогосподарського призначення вже не можуть бути використані в повному обсязі в ринкових умовах, оскільки в умовах ринку земля стає об'єктом земельного обігу, то ціна її при різних операціях, як правило, є неоднаковою, хоча ринкові відносини зумовлюють необхідність визначення науково обґрунтованої ціни земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Об'єктивна інформація про оцінку землі необхідна при переході до нової системи оподаткування, приватизації, укладанні договорів оренди, примусовому відчуженні, компенсаційних виплатах, проведенні землеустрою, встановленні стартових цін на продаж землі, обліку землі у грошовому виразі в бухгалтерській звітності тощо.

Створення довгострокових планів і програм розвитку аграрного сектора потребує розроблення нових критеріїв оцінки сільськогосподарських угідь на сучасному етапі. Обґрунтування таких критеріїв повинно впливати з оцінки існуючого земельно-ресурсного потенціалу та ефективності його використання.

При визначенні грошової оцінки земель необхідно враховувати екологічний стан земель та використання в методиці визначення грошової оцінки земель екологічного критерію, який враховує як природно-кліматичні умови розміщення земельної ділянки, її якісну характеристику, еко-

номічні показники, так і її екологічний стан. Врахування екологічних чинників при визначенні грошової оцінки земель дозволяє об'єктивніше оцінити природно-господарський потенціал земель та виявити динаміку його змін під впливом природно-техногенних дій, що дасть можливість визначити комплекс заходів щодо захисту земель від деградаційних процесів. Крім того, оцінка землі в ринкових умовах має поєднувати принципи класичної методики оцінки земель, з урахуванням таких чинників, як цільове призначення землі, ринковий попит, ресурсна якість ділянки та ін.

ЛІТЕРАТУРА

1. Будзяк В. М. Пріоритети розвитку рентної політики в сільському господарстві / В. М. Будзяк, О. С. Будзяк // Економіка АПК. – 2009. – № 4. – С. 12–16.
2. Карманов И. И., Булгаков Д. С. Влияние природно-антропогенных воздействий на стоимость земель сельскохозяйственного назначения / И. И. Карманов, Д. С. Булгаков, С. И. Сай, Е. И. Путилин, Н. И. Фирсова, Е. Г. Пронина // Земельный вестник России. – 2001. – № 3 (7). – С. 58–64.
3. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов (кн. 1-Ш). – М. : Наука, 1993. – 572 с.
4. Цемко В. П. Состояние и охрана земельных ресурсов УССР / В. П. Цемко. – К. : Наукова думка, 1985. – 136 с.

Рецензенти: Кіщак І. Т., д.е.н., професор;
Песчанська І. М. – к.е.н., доцент.

© Белінська С. М., 2011

Стаття надійшла до редколегії: 25.04.2011 р.