

ЕКОНОМІКА



ECONOMICS

Бруханський Руслан. Модель формування ринкової вартості земельних ресурсів. *Економічний дискурс*. 2020. Випуск 4. С. 7-14.

DOI: <https://doi.org/10.36742/2410-0919-2020-4-1>

УДК 332.6
JEL Classification Q15

Бруханський Руслан

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри обліку
та економіко-правового забезпечення агропромислового бізнесу

Західноукраїнський національний університет
м. Тернопіль, Україна

E-mail: r.brukhanskyi@gmail.com

ORCID: 0000-0002-9360-1109

МОДЕЛЬ ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Анотація

Вступ. В сучасних умовах актуальною залишається проблема визначення оптимальної ринкової вартості земельних ділянок. Адекватна оцінка землі являє собою одну з найважливіших умов нормального функціонування і розвитку економіки і суспільства.

Методи. Для досягнення поставленої мети використано метод теоретичного узагальнення, системного аналізу і синтезу; логіко-історичний метод; інституціональний підхід; методи абстрагування та формалізації.

Результати. Проаналізовано тенденції розвитку ринку земель в Україні, сформульовано основні шляхи земельної реформи в контексті розбудови національної економіки. Розкрито основні функції земель сільськогосподарського призначення, проаналізовано існуючу методикою оцінки якості земельних ресурсів та визначено її доцільність в умовах нової моделі розвитку аграрної економіки. Розглянуті питання проведення різних видів оцінки земель в Україні, особливу увагу приділено грошовій оцінці сільськогосподарських угідь. Висвітлено актуальність моделювання процедури експертної оцінки земельних ділянок.

Перспективи. Перспективними напрямками подальшого дослідження є удосконалення методикою оцінки земельних ресурсів та визначення її доцільності в умовах нової моделі розвитку аграрної економіки.

Ключові слова: оцінка землі, нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, сільськогосподарські угіддя.

Вступ.

Земельна реформа в умовах розвитку ринкової системи господарювання в Україні сприяє підтримці конкурентного стану її економіки, створює суспільний лад та формує клас земельних власників. Її кінцевою метою має стати формування цивілізованого ринку землі, що є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Оцінка земель є основою повноцінного

функціонування землі як природного ресурсу, запровадження платного землекористування та ринку землі.

Незважаючи на велику кількість досліджень оцінки земельних ресурсів, однозначного визначення сутності оцінювання землі немає. Тож актуальним є визначення сутності оцінки земель та розрахунок вартості земельних ресурсів як основи економічного регулювання земельних відносин.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Особливості становлення й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення розглянуто в працях таких вітчизняних вчених, як: О. Гуторов, Г. Гуцуляк, Й. Дорош, В. Заяць, П. Саблук, В. Месель-Веселяк, А. Третьяк, М. Федоров та ін. Питанням нормативної грошової оцінки земель присвячені праці відомих вітчизняних фахівців: Ю. Палехи, Ю. Дегтяренко, М. Лихогруда, Ю. Манцевича.

Мета.

Метою статті є дослідженні основних функцій ринку земельних ресурсів та обґрунтування ринкової ціни земельної ділянки,

Методологія дослідження.

Методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання і системний підхід до предмета дослідження. У процесі дослідження використовувалися загальнотеоретичні методи наукового пізнання, абстрактно-логічний, системного аналізу і синтезу, економіко-математичного моделювання – для розрахунку вартості сільськогосподарських земель

Результати.

В Україні земельна реформа розпочалася в 1990-х роках. Поступово із розвитком ринкових відносин в Україні, земля стає товаром, а отже має мати свою ринкову вартість. Тому створення ринку землі з урахуванням попиту на землю має великі перспективи для розвитку. На ринку земель здійснюються різні операції у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, тому важливим питанням є оцінка землі. Залучення земель в узаконені ринкові відносини стимулює ділову та інвестиційну активність, підвищує ефективність їх використання.

Сутність ринку земельних ресурсів розкривається через функції, які вони виконують:

- регулювання, яка полягає в тому, що ринок землі приводить у відповідність платоспроможний попит і пропозицію землі за допомогою механізму цін, визначає напрями перерозподілу земель між аграрною сферою та іншими галузями економіки;
- стимулювання, що проявляється у спонуканні ринком землекористувачів до зниження витрат виробництва продукції за рахунок здійснення додаткових капіталовкладень, спрямованих на покращення якості землі;
- розподілу, що забезпечує перерозподіл доходів окремих землевласників за допомогою механізму цін і зумовлює соціальне розшарування суспільства за доходами;
- контролю над привласненням земель, скороченням витрат на придбання земельних ділянок;
- ціноутворення, яка проявляється в процесі здійснення ринкових операцій із землею у тому випадку, коли на основі збалансування попиту і пропозиції землі здійснюється остаточне визначення її ціни;
- інформування, що надає продавцям і покупцям земельних ділянок інформацію стосовно попиту, пропозиції та ціни на землю, а також допомагає суб'єктам ринку порівняти своє становище зі становищем їх конкурентів;
- інтеграції, яка передбачає, що ринок землі об'єднує всіх його учасників в одне ціле, сприяє

формуванню єдиного економічного простору у сфері земельних ресурсів як на рівні окремої держави, так і на наддержавному рівні [1].

Земля, як і будь-який інший економічний актив, повинна бути достовірно оцінена. Потреба достовірної оцінки земель зумовлюється необхідністю включення вартості земельних ділянок як активів в економічний оборот та підготовкою до формування ринку цих земель. Саме це дасть змогу врахувати весь потенціал сільськогосподарських підприємств.

У науковій літературі спостерігаються різні визначення поняття «оцінка земель».

В законі України «Про оцінку земель» економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, які детально характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі [2].

М. Г. Ступень оцінки землі розуміє як єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною та економічною родючістю та їх місцезнаходженням [3].

Відповідно до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4] бонітування ґрунтів й економічна оцінка земель є інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та повинна проводитись не рідше ніж один раз у п'ять–сім років [2].

Основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин під час оподаткування та укладання цивільно-правових угод і включається до єдиної системи державного земельного кадастру є грошова оцінка земель. Згідно з новим Земельним кодексом грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною й експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [2].

Експертна оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок [2].

Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок наступні [5]:

- проводиться на основі трьох методичних підходів (капіталізація чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення);

- використовується підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки;

- передбачає визначення ринкової або іншого виду вартості об'єкта;

- об'єктами є земельні ділянки або їх частини;

- об'єкт розглядається як вільний від покращень та придатний для найбільш ефективного використання;

- проводиться на ділянках усіх категорій земель.

На формування ринкової вартості земельних ресурсів впливають такі чинники, як: розташування земельної ділянки, ринкова кон'юнктура, державне регулювання ринку землі (рис. 1.) [6].

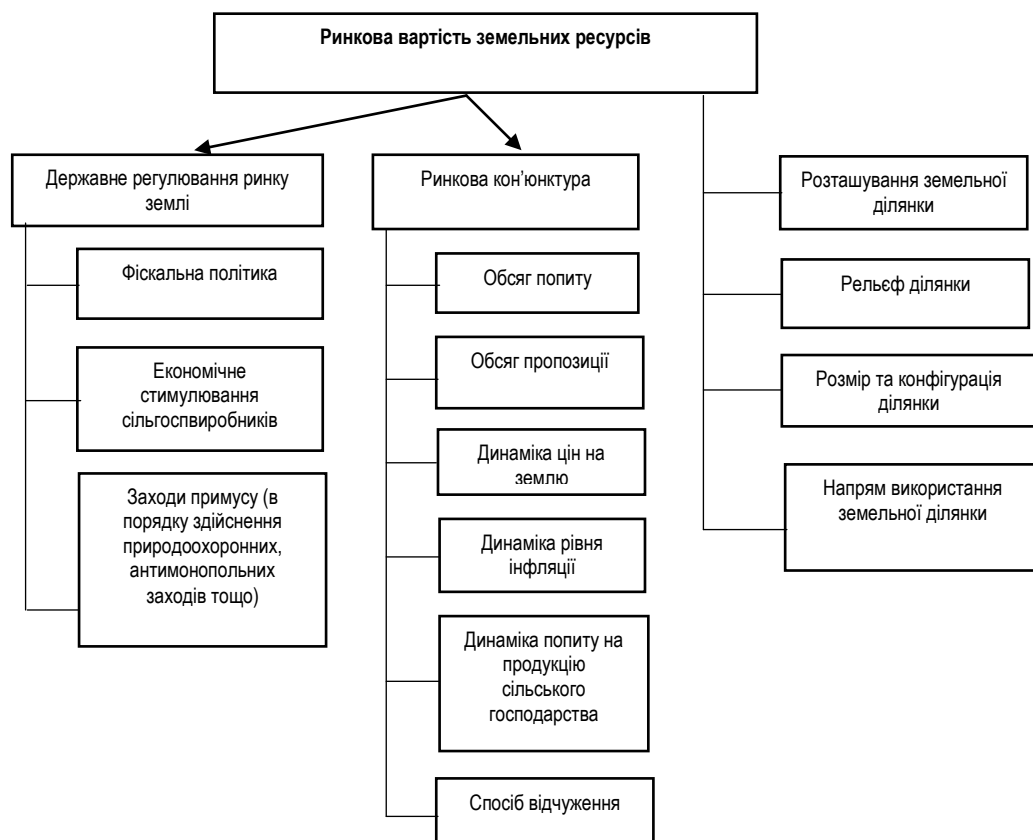


Рис. 1. Модель формування ринкової вартості земельних ресурсів*

*Джерело: сформовано автором на основі [6].

Земельним кодексом України [2] передбачено розподіл земель на дев'ять категорій за основним цільовим призначенням та пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи різноманітність земель, їх функції та призначення на сьогоднішній день затверджені дві методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4].

Регулювання відносин, пов'язаних з платністю землекористування, здійснюється Земельним кодексом України [7], Законом України «Про оцінку землі» [2], Законом України «Про плату за землю» [8], Законом України «Про оренду землі» [9]. Закон України «Про плату за землю» регулює питання оплати за використання земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, встановлює пільги по платі, визначає порядок справляння оплати і використання цих коштів. Формами плати за використання землі є земельний податок, орендна плата і нормативна ціна землі.

Земельним податком обкладаються земельні ділянки, надані юридичним особам і громадянам у власність, постійне (безстрокове) користування або довічне успадковане володіння [10].

Створення бази для оподаткування земельних ділянок – це основна сфера використання кадастрової вартості земель, яку визначають в результаті державної кадастрової оцінки.

Державна кадастрова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за єдиною для країни методикою.

В даний час кадастрова оцінка знову утворених земельних ділянок визначається шляхом множення середнього для муніципального району значення питомого показника кадастрової вартості земель сільськогосподарського призначення на площу земельної ділянки [5].

Такий підхід до визначення кадастрової вартості знову утворених земельних ділянок досить усереднює їх вартість і обмежує права власників. В результаті, завищений розмір земельного податку та орендної плати.

Тому, необхідно змінити існуючий механізм визначення кадастрової вартості знову утворених земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Суть оцінки, цінності землі характеризується такими категоріями, як: якість і кількість, що є формами відображення і ступенями пізнання родючості ґрунтів. Оскільки родючість ґрунтів – це результат дії природних процесів і людської діяльності, то і під час оцінки ґрунту (землі) потрібно відображати діалектичну єдність та відмінності між природною й економічною родючістю ґрунтів.

Середньозважений сукупний ґрунтовий бал з урахуванням ґрунтових різновидів, в межах знову утворених земельних ділянок, пропонуємо розраховувати за формулою:

$$B_{c.z} = \sum_{j=1}^n S_j B_j / S_{z.o.}, \quad (1)$$

де n – кількість ґрунтових різновидів;

$B_{c.z}$ – середньозважений сукупний ґрунтовий бал;

j – індекс ґрунтового різновиду, $j = 1, 2, \dots, n$;

S_j – площа ґрунтового різновиду j -го виду, га;

B_j – сукупний ґрунтовий бал ґрунтового різновиду j -го виду;

$S_{z.o.}$ – загальна площа знову утвореної земельної ділянки, га.

Ціну середньозваженого сукупного ґрунтового бала з урахуванням ґрунтових різновидів можна визначати за формулою:

$$P_c = C_k / B_c, \quad (2)$$

де P_c – ціна одного середньозваженого сукупного ґрунтового бала з урахуванням ґрунтових різновидів;

C_k – середнє значення питомого показника кадастрової вартості земель сільськогосподарського призначення в муніципальному районі, грн / га;

B_c – середньозважений сукупний ґрунтовий бал з урахуванням ґрунтових різновидів в межах колишнього колгоспу.

Середнє значення питомого показника кадастрової вартості земельних ділянок пропонуємо визначати за формулою:

$$C_{kc} = P_c \times B_c \quad (3)$$

Розрахункова кадастрова вартість знову утворених земельних ділянок з урахуванням ґрунтових різновидів визначається за формулою:

$$P_k = C_k \times S_{z.o.}, \quad (4)$$

де P_k – розрахункова кадастрова вартість знову утворених земельних ділянок з урахуванням ґрунтових різновидів, грн.

На основі кадастрової вартості визначається сума земельного податку, який є місцевим податком, що формує дохідну базу муніципальних бюджетів.

Ставки земельного податку вводяться в дію нормативно-правовими актами представницьких органів місцевого самоврядування і не можуть перевищувати 0,3% від кадастрової вартості відносно земель сільськогосподарського призначення та

сільськогосподарського використання.

Сума земельного податку з урахуванням ґрунтових різновидів залежить від кадастрової вартості і розраховується за формулою:

$$P_z = (P_k \times 0.3) / 100 \quad (5)$$

На сучасному етапі земельної реформи особлива роль відводиться розвитку орендних земельних відносин. Орендні відносини є однією з форм використання земельних ресурсів. Оренда дозволяє вирішити ряд завдань щодо раціонального і економічно доцільного використання земель.

Грошова оцінка земель і державний земельний кадастр – це дві нерозривно пов'язані між собою категорії. З одного боку, грошова оцінка земель є однією із складових державного земельного кадастру, а з другого – дані державного земельного кадастру служать інформаційною базою для проведення грошової оцінки земель.

На основі даних державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель проведено порівняльний аналіз нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь відповідно до загальнонаціональної (всукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 1.01.2018 року та 1.01.2021 р. Дані відображені на рис. 2.

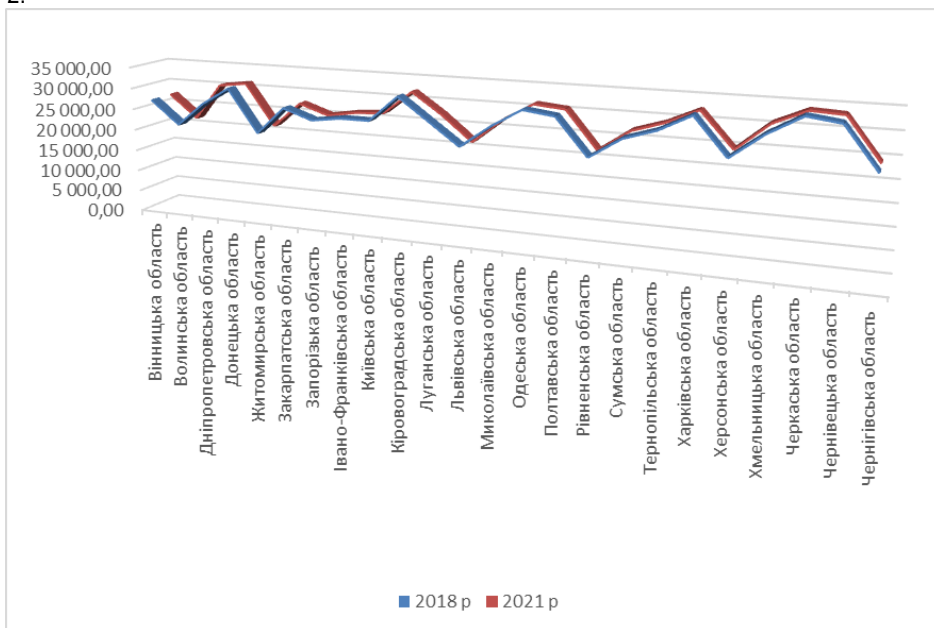


Рис. 2. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2018 та 01.01.2021 рр.*

*Джерело: розраховано автором за даними Держгеокадастру.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення використовується для визначення розміру податку та орендної плати і вона підлягає індексації.

Тому, державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру щороку за індексом споживчих цін за попередній рік розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок на 1 січня поточного року.

Розрахунок здійснюється за формулою:

$$K_i = I / 100, \quad (6)$$

де K_i – коефіцієнт індексації;

I – індекс споживчих цін за попередній рік.

Якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115, відповідно до Податкового кодексу України [10].

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2020 рік, становить 1,0.

Висновки і перспективи.

На основі проведених досліджень можна зробити висновок, що проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального та ефективного використання земель. Доцільність та практичне визначення оптимального рівня ціни земельної ділянки дозволяє регулювати ринкову ціну і стимулювати населення до раціонального використання земель, створювати основу для формування фінансово-економічної бази, економічно впливати на регулювання ринкових земельних відносин.

Основним напрямом для проведення подальших наукових досліджень є визначення ринкової ціни сільськогосподарських земель та удосконалення розрахунку кадастрової вартості земельних ділянок.

Список використаних джерел

1. Савчин О. Я. Суть, структура і функції ринку земельних ресурсів. URL: <http://intkonf.org/savchin-oya-sut-struktura-i-funktsiyi-rinku-zemelnih-resursiv>. (дата звернення: 15.10.2020).
2. Закон України «Про оцінку земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
3. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Залуцький І.Р. Оцінка земель: [навч. посіб.] ; за ред. М. Г. Ступеня. Львів: Новий світ. 2000, 2005. 308 с.
4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>. (дата звернення: 15.10.2020).
5. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В., Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Система обліку інформації. 2016. Вип. 1. С. 94-99. (in Ukr.).
6. Дивнич А.В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення. *Технологический аудит и резервы производства*. 2012. №1(13). С. 38-43.
7. Земельний кодекс України. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
8. Закон України «Про плату за землю». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
9. Закон України «Про оренду землі». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>. (дата звернення: 15.10.2020).
10. Податковий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 15.10.2020).

Статтю отримано: 16.10.2020 / Рецензування 28.11.2020 / Прийнято до друку: 20.12.2020

Ruslan Brukhanskyi

Doctor of Economics, Professor, Head of Department
Department of accounting, economical and legal maintenance of agroindustrial business
West Ukrainian National University
Ternopil, Ukraine

E-mail: r.brukhanskyi@gmail.com

ORCID: 0000-0002-9360-1109

THE MODEL OF MARKET VALUE FORMATION OF LAND RESOURCES

Abstract

Introduction. In modern conditions, the problem of determining the optimal market land value remains relevant. The adequate land valuation is one of the most important conditions for the proper functioning and the economy and society development.

Methods. The following methods are used to achieve this goal, theoretical generalization, system analysis and synthesis; logical and historical method; institutional approach; abstraction and formalization.

Results. The tendencies of land market in Ukraine and the basic ways of the land reform in the context of the development of the national economy are formulated. Summary the main functions of agricultural land and analysed the existing methodology for assessing the quality of land resources and the definition of its viability in conditions of the new model of development of agrarian economy. Review the issues of different types of land evaluation in Ukraine, special attention is paid to the normative monetary evaluation of agricultural land. The urgency of modelling of land assessment expert procedure is shown.

Discussion. The perspective directions for further research are the improvement of the methodology for assessing land resources and determining its feasibility in the new model development of the agricultural economy.

Keywords: evaluation land, normative monetary evaluation, expert monetary evaluation, agricultural land.

References

1. Savchyn, O.Ya. Sut, struktura i funktsiyi rynku zemelnykh resursiv. Retrieved from <http://intkonf.org/savchin-oya-sut-struktura-i-funktsiyi-rynku-zemelnih-resursiv>.
2. Zakon Ukrainy «Pro otsinku zemel». Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
3. Stupen, M.H., Hulko, R.Y., & Zalutskyy, I.R. (2005). *Otsinka zemel* [Land valuation]. L'viv: Novyy svit.
4. Metodyka normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennya ta naselennykh punktiv. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-p>.
5. Kucherenko, Ye.I., & Anopriyenko, T.V.(2016). Analiz suchasnoho stanu kadaastrovoi otsinky zemelnykh dilyanok [Analysis of the current state of cadastral assessment of land plots. Information accounting system]. *Systema obliku informatsiyi* [Information Accounting System], 1, 94-99. (in Ukr.).
6. Dyvnych, A.V. (2012) Formuvannya rynkovoyi vartosti zemelnykh resursiv silskohospodarskoho pryznachennya [Formation of the market value of agricultural land resources]. *Tekhnolohicheskyy audit i rezervy proizvodstva* [Technological audit and production reserves], 1(13), 38-43. (in Ukr.).
7. Zemelnyy kodeks Ukrainy. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
8. Zakon Ukrainy «Pro platu za zemlyu». Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>.
9. Zakon Ukrainy «Pro orendu zemli». Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
10. Podatkovyy kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 r. № 2755-VI; redaktsiya vid 01.08.2016 r. Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

Received: 10.16.2020 / Review 11.28.2020 / Accepted 12.20.2020

