

технічних ресурсів; отримання й оформлення поставленої продукції; перевірка кількості й якості отриманої продукції;

– вибору та співпраці з надійними постачальниками сировини та матеріально-технічних ресурсів;

– визначення оптимальних партій закупівель на основі використання таких логістичних систем, як система управління запасами з фіксованим розміром замовлення та система управління запасами з фіксованим інтервалом часу між замовленнями тощо.

Трансакційні витрати здатні суттєво впливати на ефективність різних галузей сільського господарства, але проблема полягає у відсутності достовірних даних про трансакційні витрати. Тому розроблена класифікація трансакційних витрат у кормовиробництві стане основою для їх аналізу та пошуку шляхів і резервів їх скорочення.

#### **Література:**

1. Борович О. В. Трансакційні витрати сільськогосподарських підприємств: склад і класифікація / О. В. Борович // Науковий вісник Академії муніципального управління : зб. наук. праць. – Серія “Економічна”. – 2009. – № 7. – С. 50-58.

2. Милошик В.І. Проблеми визначення трансакційних витрат / В. І. Милошик // Наукові записки. – 2000. – Том 18. – С. 46-50.

3. Шастико А. Е. Новая институциональная экономическая теория / А. Е. Шастико. - [3-е изд., перераб. и доп.]. – М. : ТЕИС, 2002. – 59 с.

4. Литвиненко В. С. Вплив трансакційних витрат на ефективність діяльності сільськогосподарського підприємства / В. С. Литвиненко // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2010. – Вип. 154. – Ч. 3. – Режим доступу до журн.: [http://www.nbu.gov.ua/portal/chem\\_biol/nvnau/2010\\_154\\_3/10lvs.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/nvnau/2010_154_3/10lvs.pdf).

УДК 332.64:332.74:63

## **МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

*Дивнич А. В., здобувач,*

*Полтавська державна аграрна академія*

*У статті досліджено тенденції використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Розглянуто методичні підходи при здійсненні експертної грошової оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення.*

*The article examines trends in agricultural land in Ukraine. Defines the methodical approaches in the implementation of expert money valuation of agricultural land.*

**Постановка проблеми.** За результатами проведення земельної реформи в Україні здійснено впровадження приватної власності на землю. Теоретично це уможливило отримання доходу не лише від господарського використання земельної ділянки, а й від володіння нею (отримання орендних платежів, розширення можливостей іпотечного кредитування тощо).

Відповідно до п. 15 розділу X Земельного кодексу України, за умови прийняття та набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, з 01.01.2012 р. припиняється дія мораторію на здійснення операцій з купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення [1].

При здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них використовується експертна грошова оцінка земельних ділянок. На практиці при застосуванні даних підходів часто виникають питання щодо вибору та обґрунтування методичних підходів, за якими здійснюється така оцінка.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню окремих аспектів обґрунтування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки земель, зокрема сільськогосподарського призначення, присвячені праці українських науковців В. Г. Андрійчука, Ю. Я. Лузана, П. Т. Саблука, М. Г. Ступеня.

**Цілі статті.** Ціллю статті є узагальнення теоретичних засад та практичних напрацювань щодо вибору та обґрунтування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

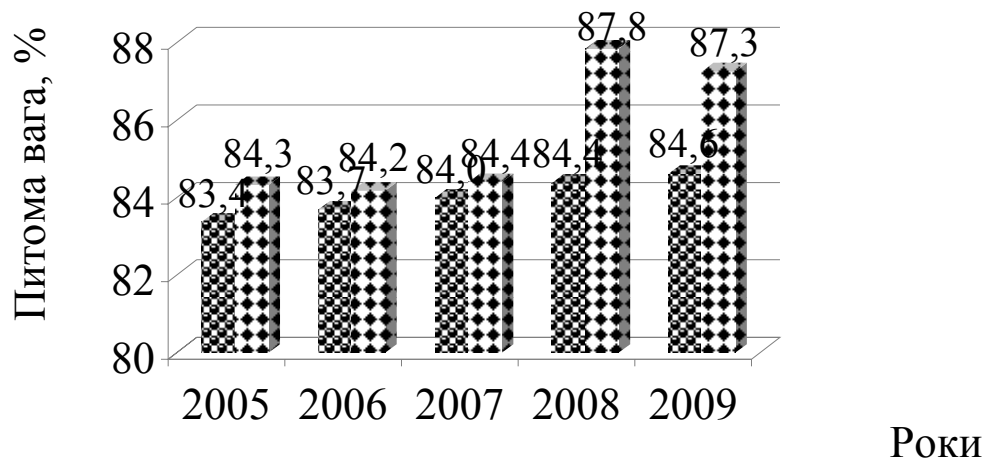
**Виклад основного матеріалу.** Складні економічні умови, в яких функціонують вітчизняні сільгоспвиробники, а також відсутність чітких критеріїв, що регламентують діяльність землекористувачів, стали передумовами негативних змін якісних та кількісних параметрів, що характеризують земельні угіддя.

За нашими розрахунками, упродовж 1990 – 2009 рр. площі сільськогосподарських угідь в Україні у володінні та користуванні господарств щороку зменшувалися у середньому на 532,9 тис. га.

Також залишається необґрунтовано високим рівень розораності сільськогосподарських угідь (рис. 1).

Дані рис. 1 свідчать, що за 2005 – 2009 рр. середнє значення показника питомої ваги ріллі в площі сільськогосподарських угідь становило 84,0 %. Водночас має місце явище нестабільного господарського використання розораних площ. Упродовж даного періоду питома вага посівних площ у загальній площі ріллі коливалася в межах 83,4 – 87,8 %.

Крім цього, в Україні водній та вітровій видам ерозії піддано понад 14,9 млн. гектарів сільськогосподарських угідь, або 32 % від загальної площі цих земель [7, с. 6]. Інтенсивне господарське використання земельного фонду призвело до значних змін показників родючості ґрунту. Науковцями встановлено, що темпи втрат гумусу в ґрунтах Полтавської області щороку в середньому становлять 0,39 т/га [4, с. 12].



- Питома вага ріллі в площі сільськогосподарських угідь, %
- ▣ Питома вага посівних площ у площі ріллі, %

Рис. 1. Динаміка показників структурної характеристики земельних угідь, 2005 – 2009 рр.

Джерело: дані Державного комітету статистики України, розрахунки автора [5, с. 223, 226; 6, с. 155]

Землями сільськогосподарського призначення, згідно з ч. 1 ст. 22 Земельного кодексу України, визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать [1]:

1) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

2) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Для її виконання на даний час застосовується Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 (далі – Методика), а також Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться в такій послідовності:

- а) обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- б) визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- в) складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- г) збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- г) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- д) вибір та обґрунтування методичних підходів;
- е) визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- ж) складання звіту про оцінку.

Згідно з визначеними варіантами використання проводиться вибір та обґрунтування методичних підходів (рис. 2). Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Згідно з вимогами ч. 2 ст. 19 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV, експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у випадках викупу цих земельних ділянок для суспільних потреб чи примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням, встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Відповідно до методичного підходу із зіставлення цін продажу, методи оцінки вартості земельної ділянки визначається за попарним зіставленням чи на основі статистичного аналізу ринку з урахуванням рівня цін раніше проданих подібних об'єктів. Даний підхід найбільш адаптований до вимог ринку, оскільки найоб'єктивніше відображає його кон'юнктуру. При цьому слід враховувати вплив інфляційного чинника, співвідношення попиту і пропозиції на ринку, попередні умови проведення операції із об'єктом оцінки за майбутньою угодою, а також можливі зміни основних властивостей земельної ділянки.

На практиці використання даних методів потребує здійснення відповідних самостійних маркетингових досліджень безпосередньо оцінювачем.

Зіставленню цін продажу подібних ділянок сільськогосподарських угідь, крім цінових та часових параметрів й умов фінансування, обов'язково повинно передувати їх порівняння за критеріями тотожності якісних характеристик (розміри, конфігурація, геологічні чинники), правового режиму, мікрокліматичних зон розташування, транспортної доступності, віддаленості від об'єктів виробничо-торгівельної та обслуговуючої інфраструктури, демографічний та соціально-економічний стан у регіоні, а також напряму господарського використання.



Рис. 2. Застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Джерело: розроблено автором за даними [3]

Найбільші труднощі використання зазначеного методичного підходу, на нашу думку, викликає відсутність розвиненого ринку землі, а відтак – і даних щодо вартості земельних ділянок за відповідними цивільно-правовими угодами.

Для визначення вартості земельної ділянки із використанням інвестиційного методу розраховується капіталізований чистий операційний дохід від надання земельної ділянки в оренду. Згідно з п.п. 5, 7 Методики, чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю та дорівнює різниці між доходом від орендних платежів за землю та витратами на утримання земельної ділянки. На теперішній час мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно з Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) від 02.02.2002 р. № 92/2002 становить не менше 3 % від вартості земельної ділянки.

За умови незмінності грошового потоку орендних платежів за дану земельну ділянку (пряма капіталізація очікуваних доходів) її вартість за даним методом розраховується за формулою:

$$C_{IP} = \frac{I_{OP} - E_{OP}}{R_C}, \quad (1)$$

де  $C_{IP}$  – вартість земельної ділянки, грн.;

$I_{OP}$  – середньоринкове значення доходу від оренди землі, отриманого упродовж певного часу (року), грн.;

$E_{OP}$  – витрати, понесені орендодавцем упродовж певного часу (року) на утримання земельної ділянки (витрати на менеджмент, здійснення впорядкувальних робіт, а також сплату земельного податку як складової фіксованого сільськогосподарського податку), грн.;

$R_C$  – ставка капіталізації, тобто коефіцієнт перерахунку чистого операційного доходу в поточну вартість об'єкта оцінки. Встановлюється на рівні норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал.

При врахуванні чинника обмеженості та змінності грошового потоку орендних платежів за дану земельну ділянку (непряма капіталізація очікуваних доходів) її вартість за даним методом розраховується за формулою:

$$C_{IH} = \sum_{i=1}^n \frac{(I_{OP} - E_{OP})}{(1 + R_C)^i} + R_V, \quad (2)$$

де  $C_{IH}$  – вартість земельної ділянки, грн.;

$n$  – розрахунковий період (років);

$R_V$  – поточна вартість реверсії, грн.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від господарського використання земельної ділянки, що є відмінним від оренди. За прямої капіталізації очікуваних доходів її вартість за даним методом розраховується за формулою:

$$C_{CP} = \frac{I_U - E_U - M - P}{R_C}, \quad (3)$$

де  $C_{CP}$  – вартість земельної ділянки, грн.;

$I_U$  – прогнозне чи розрахункове значення рентного доходу від використання земельної ділянки в якості виробничого чинника, отриманого упродовж певного періоду (року), грн.;

$E_U$  – виробничі витрати, здійснені власником (користувачем) як технологічні витрати на виробництво та первинну переробку сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки упродовж певного періоду (року), грн.;

$M$  – витрати на реалізацію сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки, грн.

$P$  – прибуток виробника, отриманий у результаті господарського використання даної земельної ділянки, грн.

При непрямій капіталізації очікуваних доходів вартість землі за даним методом розраховується за формулою:

$$C_{CH} = \sum_{i=1}^n \frac{(I_U - E_U - M - P)}{(1 + R_C)^i} + R_V, \quad (4)$$

де  $C_{CH}$  – вартість земельної ділянки, грн.

Для визначення рентного доходу від господарського використання сільськогосподарських угідь слід розрахувати дохід, отриманий у результаті вирощування сільськогосподарських культур, що входять до переліку рекомендованих для даної природно-кліматичної зони, науково обґрунтованих сівозмін. Нами рекомендовано у розрахунках приймати рівень урожайності вказаних сільськогосподарських культур, що дорівнює середньому рівню урожайності у даній місцевості за останні 5 років.

У п. 12 Методики витрати реалізації віднесені до складу виробничих витрат. Однак, на нашу думку, дані витрати стосуються різних сфер економічних відносин (відповідно сфери виробництва та сфери обігу). Тому витрати на реалізацію виробленої продукції у формулах (3) та (4) визначені нами як окремий вид витрат власника (користувача) земельної ділянки. Таким чином, усувається суперечність вимогам п.п. 11, 17, 19 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 «Витрати», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 р. № 318, згідно яких витрати на збут до виробничої собівартості продукції не включаються.

Для визначення вартості землі за економічним методом здійснюється визначення різниці між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням норми рентабельності щодо зазначеної операції.

При використанні методу співвіднесення (перенесення) вартість земельної ділянки визначається як частка в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки. За методом залишку для землі вартість земельної ділянки дорівнює різниці між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного (або рентного) доходу з поліпшеної ділянки та вартості наявних земельних поліпшень.

Характер поліпшень на земельних ділянках сільськогосподарського призначення в переважній більшості передбачає не самостійне використання останніх, як на об'єктах промисловості, а підвищення рівня економічної ефективності та/або забезпечення екологічної стабільності, сталого господарського використання земельного фонду. Враховуючи викладене, застосування останніх двох методів нами рекомендовано під час оцінки несільськогосподарських угідь.

При використанні методу розподілення доходу вартість землі розраховується як капіталізована за ставкою, визначеною для землі, різниця між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та прогнозованим доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому прогнозований чистий дохід від земельних поліпшень є добутком їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) застосовується у випадку, коли можливо передбачити зміни найбільш ефективного використання земельної ділянки упродовж періоду, щодо якого здійснюються розрахунки. Тому з цією метою використовуються всі три зазначені методичні підходи. Вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Ураховуючи результати аналізу отриманих значень та порівняння їх з інформацією здійснених операцій на ринку нерухомості, формулюється остаточний висновок про вартість об'єкта оцінки. За вказаними результати складається звіт про оцінку, в якому зазначаються відомості: обґрунтування й характеристика проведених досліджень, інформаційні джерела, нормативно-правова база оцінки та вартість земельної ділянки.

**Висновки.** Обґрунтоване застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки надаватиме можливість визначення об'єктивної вартості земель сільськогосподарського призначення, а, отже, – й прийняття ефективних управлінських рішень щодо управління земельними ресурсами та здійснення економічно ефективного їх використання.

#### **Література.**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002 – № 3 – 4. – С. 42 – 88.
2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 // Урядовий кур'єр (додаток «Орієнтир»). – 2002. – № 40. – С. 8 – 13.
3. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 22. – С. 196 – 199.
4. Писаренко П. В. Формування екологічно збалансованих агроєкосистем шляхом усунення негативних явищ у сучасному розвитку ґрунтових процесів / П. В. Писаренко, А. В. Калініченко, О. О. Горб // Вісник Полтавської державної аграрної академії. – 2006. – № 1. – С. 11 – 14.
5. Статистичний збірник «Регіони України 2010» / За ред. О. Г. Осауленка. – ч. 2. – К.: Державний комітет статистики України, 2010. – 804 с.
6. Статистичний щорічник України за 2009 рік / За ред. О. Г. Осауленка. – К.: ВІПОЛ, 2010. – 566 с.
7. Ярошенко П. П. Енергозбереження та екологічна безпека у процесі обробітку ґрунту / П. П. Ярошенко, М. М. Опара // Вісник Полтавської державної аграрної академії. – 2008. – № 1. – С. 6 – 11.