

УДК 332.624

## ОЦЕНКА ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

### LAND EVALUATION IN UKRAINE: CURRENT SITUATION, PROBLEMS AND PROSPECTS

**Виктория Петровна ГМЫРЯ**

к. э. н., доцент кафедры банковского дела Черкасского института банковского дела УБД НБУ (г. Киев)  
E-mail: victoryagmirya@ukr.net

**Victoria P. GMYRIIA**

Candidate of Economics, Associate Professor of Banking Department of Cherkasy Institute of Banking of the University of Banking of the NBU(Kyiv)

*Аннотация.* В статье рассмотрены вопросы оценки земли в Украине. Определены основные проблемы, связанные с оценкой земель сельскохозяйственного назначения. Разработано предложение по улучшению использования и оценке земли.

*Summary.* The paper deals with the evaluation of land in Ukraine. The main problems associated with the assessment of agricultural land are pointed out. The way of improving the use and evaluation of land is offered.

**Ключевые слова:** земля, бонитировка, экономическая оценка, денежная оценка, капитализация, аграрный сектор.

**Key words:** land, appraisal, economic evaluation, monetary evaluation, capitalization, agricultural sector.

**Постановка проблемы.** В условиях перехода от командно-административной к рыночной экономике расширяется влияние рыночного механизма на все сферы национальной экономики, в том числе и на формирование рынка земельных ресурсов. Формирование рыночной экономики в Украине не позволило получить ожидаемый успех в решении самых важных вопросов, которые относятся к продовольственной безопасности, справедливой приватизации земли, обеспечении эффективного развития аграрного сектора Украины.

**Анализ последних исследований и публикаций.** Вопросы о роли и месте рынка земли в развитии экономики Украины постоянно пребывают в поле зрения многих украинских ученых-экономистов, таких как В. Власов, Е. Гудзь, М. Демяненко, О. Корчынская, В. Месель-Веселяк, П. Саблук, П. Стецюк, Г. Подлисецкий, М. Федоров, А. Чупис и др.

Высоко оценивая их усилия и вложения в достижении взаимосвязей и проблем развития земельной политики аграрного сектора, можно отметить, что современный контур деятельности этого сектора в разрезе земельных отношений, наличие ощутимых пробелов и неурегулированных задач требуют уточнения

проблем земельной политики аграрного сектора и поиска действенных практических мер их решения.

**Цель статьи** – определить основные проблемы, связанные с оценкой земель сельскохозяйственного назначения и разработать предложение по улучшению использования и оценке земли.

**Обоснование полученных научных результатов.** Развитие земельных отношений невозможно без объективной оценки стоимости земли. В целом, система земельных отношений должна базироваться на показателях цены земли. Несмотря на существования достаточно большого количества факторов, влияющих на формирование стоимости сельскохозяйственных угодий, все они проявляются в двух основных показателях: доход от ведения сельского хозяйства и рыночной стоимости земли.

Отношения в сфере оценки земли сельскохозяйственного назначения регулируются следующими основными законодательными и нормативными документами: законами Украины от 11.12.2003 № 1378-IV «Об оценке земель» и от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли», Земельным кодексом Украины от 25.10.2001 № 2768-III, Налоговым кодексом Украины от

02.12.2010 № 2755-VI, постановлением Кабинета Министров Украины от 23.03.1995 № 213 «О Методике нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов», приказом Госкомзема Украины, Минагрополитики Украины, Минстроя Украины, УААН от 27.01.2006 № 18/15/21/11 «О Порядке нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов» (приказ зарегистрирован Минюстом Украины 05.04.2006 за № 388/12262). Законом Украины «Об оценке земли» определено, что существуют такие виды оценки земли: денежная, экономическая и бонитировка почв [1].

Денежная оценка земельных участков бывает двух видов: нормативная и экспертная.

В основе нормативной денежной оценки земельных участков заложены нерыночные механизмы формирования стоимости. Нормативная денежная оценка сельскохозяйственных угодий в Украине была проведена в полном объеме по состоянию на 01.07.1995 г. согласно Методике нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов, утвержденной постановлением Кабинета Министров Украины от 23 марта 1995 года № 213 (с изменениями).

Результаты указанной нормативной денежной оценки являются базой для взимания земельного налога, фиксированного сельскохозяйственного налога, арендной платы за земельные участки государственной или коммунальной собственности, определения минимального размера арендной платы за земельную долю (пай), государственной пошлины при мене, наследовании и дарении земельных участков согласно Закону. Грамотное использование утвержденного инструментария позволяет с высокой степенью точности провести анализ и оценку практически любого земельного участка. При этом особое внимание отводится анализу наиболее эффективного использования земельного участка, учитывается разрешенное его использование с учетом действующих норм и правил, а также экономическая целесообразность того или иного проекта.

На цену земель сельскохозяйственного назначения влияют такие основные факторы, как:

- экономические. Они определяются: доходом, который получает предприятие с данного участка; инвестициями, привлеченными на данной территории; состоянием финансовой поддержки отраслей сельского хозяйства;
- социальные - характеризуют землеиспользование, спрос и стоимость земли;
- физические - связаны с окружающей

средой и характером места расположения земельного участка;

- природно-климатические - определяющие направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор приоритетных направлений выращивания зерновых культур.

Оценка земельного участка является непросто задачей. Согласно выше упомянутой законодательной базы Украины, нормативная оценка земельных участков осуществляется следующими подходами: доходным (капитализация чистого дохода от использования земельного участка), сравнительным (сопоставление стоимости продажи подобных земельных участков), затратный подход (учет затрат на земельные улучшения). Каждый из перечисленных подходов имеет свои особенности и специфику их использования.

Доходный подход является одним из лучших, с точки зрения достижения главной цели предприятия. Сущность данного подхода определяется путем расчета текущей стоимости будущих доходов, которые возникают в процессе реализации данного имущества.

В основе доходного подхода к оценке земли - принцип ожидания, который применяется только к тем земельным участкам, которые приносят доход. Рыночная стоимость земельного участка рассчитывается методом дисконтирования ожидаемых рентных доходов и других выгод. Денежные потоки от владения земельным участком, а также в процессе ее перепродажи дисконтируются в настоящую стоимость.

В этом подходе используются методы прямой и непрямой капитализации. Метод прямой капитализации осуществляется путем капитализации годового рентного дохода от использования земельного участка в ее стоимость соответствующей ставке капитализации (математически - деление годового дохода на коэффициент капитализации). При прямой капитализации чистого дохода оценочная стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$V_{3m} = \frac{D_o}{C_k}, \quad (1)$$

где  $V_{3m}$  - оценочная стоимость земельного участка, определенная путем прямой капитализации чистого дохода, в гривнах;

$D_o$  - годовой чистый доход (фактический или ожидаемый), в гривнах;

$C_k$  - ставка капитализации, в процентах.

В зависимости от использования земельного участка рентным доходом может быть:

- доход, рассчитанный от использования земель как сельскохозяйственных, садоводческих

или лесных;

– доход, определенный как остаток от использования имущественного комплекса;

– доход как арендная плата за использование земельного участка.

По косвенной капитализации чистого операционного дохода стоимость земельного участка рассчитывается следующим образом:

$$V_{zm} = \sum_{i=1}^t \frac{D_o}{(1 + C_k)^i}, \quad (2)$$

где  $C_k$  – ставка капитализации;

$i$  – период.

Сравнительный подход формируется путем сравнения земель, которые имеют подобные свойства. Он основан на применении принципа замещения, т. е. определении земель – аналогов. Однако данные земли имеют определенные различия, в свою очередь, приводит определенная корректировка этих различий.

Затратный подход основывается на стоимости замещения земли той же полезности за счет исключения всех видов износа. Данный подход эффективен в использовании земель специального назначения [2].

Экспертная денежная оценка, разработанная для условий украинской экономики, содержит инструментарий, включающий девять этапов оценки земельных участков, основанных на комбинации различных подходов к оценке имущества (рис. 1).

В отличие от нормативной денежной оценки, в рамках экспертной оценки земельные участки рассматриваются, прежде всего, как основная составляющая недвижимости (жилая, производственная, коммерческая), рынки которых в достаточной степени сформировались во многих регионах Украины. Это позволяет при определении стоимости земли максимально учесть рыночные факторы. Кроме того, оценка вклада земли в общую доходность объекта недвижимости обеспечивает определение текущей стоимости реального, а не потенциального рентного дохода, в котором аккумулируются индивидуальные свойства земельного участка и локализованной в ее рамках деятельности, а также экономическая ситуация, сложившаяся в населенном пункте и в целом по стране на момент оценки. Экспертная оценка основывается на совершенно иных принципах, позволяющих применять гибкие подходы к определению стоимости земельного участка. Методы экспертной оценки земельных участков изложены в постановлении Кабинета Министров Украины от 11 октября 2002 г. № 1531 «Об экспертной денежной оценке земельных

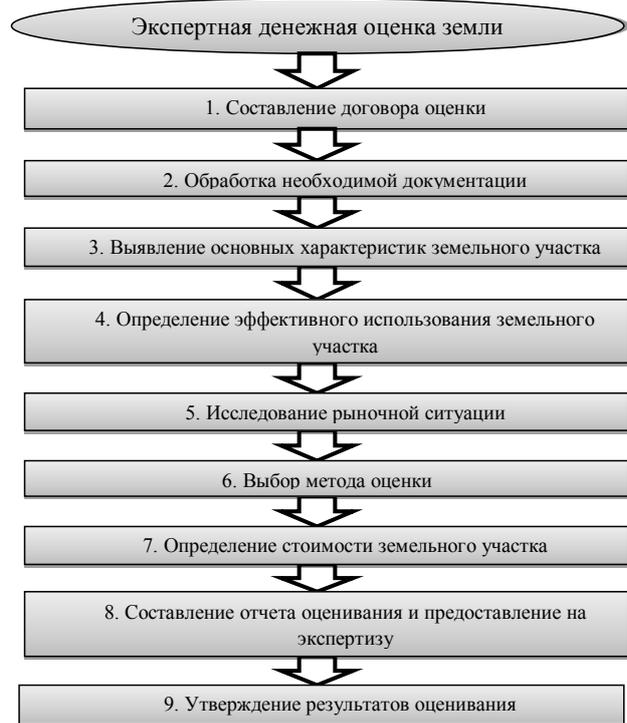


Рис. 1. Этапы проведения экспертного денежного оценивания земель

участков». Новый Земельный кодекс в ст. 202 закрепил применения экспертной оценки наряду с нормативной [3].

Необходимо отметить, что в сельском хозяйстве действует общий закон спроса, который касается земельных участков: чем выше спрос – тем ниже цена на нее, и наоборот, чем ниже спрос на землю, тем выше рыночная цена.

Предложение на землю имеет свои особенности. Учитывая, что земля имеет пространственное ограничение, поэтому на рынке может предлагаться только определенное количество, что не превышает максимально возможную площадь, которую потенциальные продавцы могут продать, так как площадь земли свыше возможной нельзя увеличить, как бы не увеличивалась цена на землю.

Оценивая современное состояние рынка земли в Украине, необходимо отметить недостаточную развитость некоторых его элементов. Это в свою очередь обусловлено спецификой отношений собственности на землю, а именно, арендными отношениями. Поэтому, исходя из поставленных задач оценки земли, под экономической оценкой земли следует понимать норматив, который выражает в денежной форме ценность земельного участка при его использовании в соответствующих целях. Ценность в данном случае характеризует относительную величину и выражает сравнительную оценку. При оценке

стоимости земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать урожайность почв в соответствии с нормативами.

Рынок земли проявляется в системе экономических отношений, обеспечивая мобильность этого ресурса, и открывает возможность к перераспределению прав пользования и владения земельными участками между субъектами хозяйствования.

**Выводы.** Таким образом, учитывая, что в рыночных условиях хозяйствования земельные ресурсы являются одним из главных сегментов рынка, необходимо создать методологическую базу для оценки земли, которая будет базироваться на основных экономических подходах, с целью оценки стоимости земельных участков, обеспечению экономического регулирования качества и местоположения почв, действующих размеров ставок земельного налога.

В Украине на сегодня не создано прозрачного

рынка земли сельскохозяйственного назначения. В связи с неэффективным перераспределением прав собственности на землю оказались разрушены материально-техническая база сельскохозяйственных предприятий, снизилась продуктивность сельскохозяйственного назначения, увеличился диспаритет цен на продукцию.

Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения должно основываться на социальных ориентирах для реализации интересов сельских жителей в процессе реализации земли, четким государственным регулированием рынка земли, создании системы ценовых и налоговых рычагов влияния на рыночный оборот земли, а также доработка основных законодательных проектов, которые регулируют рынок земли. Кроме того, необходимо усовершенствовать порядок и ведение государственного земельного кадастра, а также стимулировать к рациональному использованию земель.

#### *Список использованных источников*

1. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-XIV від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. — С. 229.

2. Калінеску Т. В. Оцінювання майна [Текст]: навч. посіб. / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов. — К. : Центр учбової літератури, 2012. — 312 с.

3. Методика оцінки майна : Постанова КМУ № 1891 від 10 грудня 2003 р. // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 2004. — № 2 (138). — С. 22–44.