СУЧАСНА РОЛЬ ОЦІНКИ ЯК ФАКТОРУ ПОВНОЦІННОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Кошель А.О., кандидат економічних наук

E-mail: koshelao@gmail.com ORCID ID: 0000-0001-9032-1622

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проведено аналіз сучасного стану ринку земель несільськогосподарського призначення та земель сільськогосподарського призначення, які не перебувають під дією мораторію. Досліджено законодавчо закріплене визначення грошової оцінки на рентній основі, яке є однією з основ для відкриття обігу земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Відзначено головні особливості оцінки земель за якими має відбуватися процес оцінювання земельних ділянок в умовах ринкових відносин. Наведено недоліки існуючої системи нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів України, яка формується не на ринковій оціночній базі.

Запропонована методика групового оцінювання земель за спільними характеристиками земельних ділянок на ринковій основі, яка використовується в більшості країн світу і має назву масова оцінка. Показані переваги та недоліки методів масового оцінювання земель в умовах очікування відкриття повноцінного ринку земель.

Визначено напрями удосконалення сучасної системи оцінки земель для цілей їх оподаткування та визначення реальної цінності. Показано надзвичайну важливість оцінки земель як основного регулюючого фактору повноцінного функціонування ринку земель.

Ключові слова: ринок земель, оцінка, нормативна грошова оцінка, ринкова ціна, масова оцінка, оподаткування земель

Постановка проблеми. Сучасна політико-економічна ситуація в Україні дає раціональні підстави до очікування відкриття ринку земель товарного сільськогосподарського виробництва. Враховуючи те, що вже підготовлена вся законодавча основа для початку запуску ринку земель сільськогосподарського товарного виробництва потрібно проаналізувати існуючий стан вже діючих ринків земель несільськогосподарського призначення, земель сільськогосподарського призначення, які не перебувають під дією мораторію (особисте селянське господарство) та ринку оренди. Фактично сформувавши повноцінну картину діючих ринків можна спрогнозувати на які тенденції можна розраховувати при старті купівлі-продажу земель товарного сільськогосподарського виробництва, окреслити певні ризики та перспективи.

При цьому одну з головних ролей буде відігравати об'єктивна оцінка земель як територіального базису для розміщення будівель та споруд і т.д. так і основного засобу сільськогосподарського товарного виробництва. Таким чином якість оцінювання земельних ресурсів має набуває надзвичайної актуальності в умовах очікування відкриття повноцінного ринку земель в Україні.

Мета дослідження. Визначення сучасної ролі оцінки як фактору повноцінного функціонування ринку земель в Україні та обґрунтування принципів за якими має відбуватися процес оцінювання земельних ділянок в умовах ринкових відносин з виділенням переваг та недоліків.

Результати дослідження та обговорення. За останніми даними Держгеокадастру [2] щодо моніторингу ринку земель за 2018 рік в Україні було продано 2798 земельних ділянок загальною площею 882 гектара загальною вартістю 1151,105 млн. грн. З них за межами населених пунктів було продано 66 земельних ділянок. Аналіз продажу прав оренди земель за 2018 рік показав, що було продано 4383 земельних ділянок загальною площею 68501 га із загальною орендною платою, яка встановилась в результаті торгів близько 197 млн. грн. Переважна більшість земельних ділянок (3633) на які були продані права оренди розташована за межами населених пунктів. Якщо аналізувати цільові призначення земельних ділянок на які були продані права оренди, то в

переважній більшості це код 01.01. - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

У відповідності до п.1 статті 201 Земельного кодексу України [1] законодавством визначено, що грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Відповідно розрахунок такої оцінки має виконуватися із врахуванням ринкових показників, які і визначають величину земельної ренти. На практиці української системи оцінки маємо протилежний варіант розрахунку грошової оцінки земель.

Проведений аналіз сучасного стану грошової оцінки земель в Україні показує, що в переважній більшості випадків є значна кількість спотворень її результатів через застосування методології нормативного оцінювання де за базу оцінки береться неринкова основа.

Так, за останніми даними Держгеокадастру [2] щодо нормативної грошової оцінки земель в межах населених пунктів переважна більшість із них потребує проведення нових оціночних компаній (рис. 1).

Рис. 1. Показники кількості населених пунктів України, які потребують проведення нової грошової оцінки земель в розрізі регіонів станом на 01.10.2019 року[2]

Джерело: Держгеокадастр - <https://land.gov.ua>

Таким чином, за даними рис. 1 станом на 2019 рік понад 70 % населених пунктів України потребують оновлення нормативної грошової оцінки земель, що в свою чергу лягає тягарем на місцеві бюджети органів місцевого самоврядування.

Окремою складовою виступає аналіз показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів України. Так станом на 01.01.2019 року показники нормативної оцінки сільськогосподарських угідь в розрізі адміністративно-територіальних одиниць мають наступний вигляд (рис. 2)

Рис. 2. Розподіл показників нормативної грошової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями станом на 01.01.2019 року[2]

Джерело: Держгеокадастр - <https://land.gov.ua>

Виходячи з даних рис. 2 найвищий показник по вартості одного гектара земель сільськогосподарського призначення під ріллею має Черкаська область і складає він 33646 грн. а найменший має Житомирська область – 21411 грн. за гектар.

При аналізі даних нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення під багаторічними насадженнями маємо наступний розподіл: найвищий показник нормативної вартості має Черкаська область, який складає 74144 грн. за гектар а найменший має Львівська область зі значенням 27091 грн. за гектар.

При розподілі даних щодо значень нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення під сіножатями - найдорожчими є сіножаті в АР Крим з показником 10145 грн. за гектар а найдешевшими в Вінницькій області з вартістю 3140 грн. за гектар.

Аналіз показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення під пасовищами показав, що найвища вартість одного гектара пасовищ є в Одеській області і складає 7011 грн. а найнижча у Вінницькій області з показником 1558 грн. за гектар.

Варто зазначити, що нормативні показники грошової оцінки при сприятливому збігу факторів впливу на земельні ділянки можуть в десятки разів відрізнятися від реальних ринкових як правило в меншу сторону.

Узагальнюючи представлені вище дані щодо показників діючого ринку земель, які не попадають під дію мораторію та показників нормативної грошової оцінки земель можна сказати, що неринкова база оцінки земель має неоднозначний характер та спричиняє значний вплив на регулювання вартості земельних ділянок особливо в межах населених пунктів.

Окрім офіційних статистичних даних треба врахувати й існування «сірого» ринку земель, який в умовах нестабільної української економіки функціонує і спричиняє вплив на вартісні показники земельних ділянок.

В умовах очікування відкриття повноцінного ринку земель сільськогосподарського товарного виробництва, які складають понад 70 % всієї території України треба удосконалити існуючу систему оцінки шляхом переходу на ринкові методи. Автором пропонується методика групової оцінки земель за спільними ознаками та багатьма факторами, які не враховуються при нормативному оцінюванні. Такий спосіб є загальноприйнятим ринковим

методом оцінювання для цілей оподаткування, який носить назву масової оцінки.

Вся методика побудована на статистичному аналізі груп земельних ділянок за спільними ознаками, який виконується в автоматизованому режимі і значно здешевлює собівартість оціночних процедур. Особливо це може бути актуально в контексті того, що 2/3 всіх населених пунктів потребують нової нормативної грошової оцінки.

Недоліком цього методу є дещо нижчий рівень точності у порівнянні з індивідуальною експертною оцінкою земельних ділянок, проте зникає необхідність у постійному поновленні даних нормативної оцінки земель.

При відкритому ринку земель може з'явитися необхідність об'єктивної ринкової оцінки земельних ділянок а головне великих масивів і за невеликий проміжок часу. Як раз автоматизована масова оцінка земель може задовільнити попит на якісну достовірну ринкову базу оцінки.

Головними напрями удосконалення сучасної системи оцінки земель має бути приведення існуючих її показників до ринкових значень. Одну з головних цілей, яку має виконувати сучасна оцінка земель, це забезпечення справедливих науково обґрунтованих податкових ставок, що в свою чергу можливу за допомогою встановлення реальної цінності земельних ділянок.

Висновки. Отже, оцінка земель має надзвичайно важливе значення в сфері земельних відносин. Вона слугує стабілізуючим фактором ринкового ціноутворення, служить основою для ефективного оподаткування земельних ділянок та наповнення місцевих бюджетів. Формування системи оцінки земель на основі методів групування за спільними факторами та ознаками має стати основою для розвитку ринку земель сільськогосподарського товарного виробництва.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

2. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://land.gov.ua>

References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy. Available at : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-142>.

2. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre. Available at : <http://land.gov.ua>

Koshel A.

MODERN ROLE OF ASSESSMENT AS A FACTOR OF FULL-FUNCTIONING LAND MARKET IN UKRAINE

The current state of the market of non-agricultural land and agricultural land that are not under the moratorium is analyzed. The legislatively fixed definition of monetary valuation, which is one of the bases for opening the land circulation of commodity agricultural production, is investigated.

The main features of land valuation for which the process of land valuation should be conducted in terms of market relations are noted. The disadvantages of the existing system of regulatory monetary valuation of agricultural land outside the settlements of Ukraine, which are formed not on the market valuation, are presented.

The method of group estimation of land according to the common characteristics of land on a market basis, which is used in most countries of the world and is called mass estimation, is proposed. Advantages and disadvantages of methods of mass land valuation are shown in the conditions of expectation of opening of a complete land market.

The directions of improvement of the modern system of land valuation for the purposes of their taxation and determination of real value are determined. The extreme importance of land valuation as the main regulatory factor for the proper functioning of the land market is shown.

Keywords: *land market, valuation, regulatory monetary valuation, market price, mass valuation, land taxation*

Кошель А.О.

СОВРЕМЕННАЯ РОЛЬ ОЦЕНКИ КАК ФАКТОРУ ПЛНОЦЕННОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ

Проведен анализ современного состояния рынка земель несельскохозяйственного назначения и земель сельскохозяйственного назначения, которые не находятся под действием моратория. Исследовано законодательно закрепленное определение денежной оценки на рентной основе, которое является одной из основ для открытия оборота земель товарного сельскохозяйственного производства.

Отмечено главные особенности оценки земель по которым должен происходить процесс оценки земельных участков в условиях рыночных отношений. Приведены недостатки существующей системы нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов Украины, которая формируется не на рыночной оценочной базе.

Предложенная методика группового оценивания земель по общим характеристикам земельных участков на рыночной основе, которая используется в большинстве стран мира и называется массовой оценкой. Показаны преимущества и недостатки методов массовой оценки земель в условиях ожидания открытия полноценного рынка земель.

Определены направления совершенствования современной системы оценки земель для целей их налогообложения и определения реальной ценности. Показано чрезвычайную важность оценки земель как основного регулирующего фактора полноценного функционирования рынка земель.

Ключевые слова: *рынок земель, оценка, нормативная денежная оценка, рыночная цена, массовая оценка, налогообложения земель*