

ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ АГРАРНОГО РИНКУ: ДОСВІД ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**Прутська О. О.
Непиталюк А. В.**

Ринок земель сільськогосподарського призначення є важливою складовою частиною національного ресурсного ринку. Від рівня розвитку земельних відносин прямо залежить національна економічна безпека, а також фінансово-господарська ефективність діяльності суб'єктів аграрного бізнесу, що зрештою відображається в макроекономічних відтворювальних пропорціях. Реалізація інтересів усіх учасників зазначеного ринку можлива лише за умови, що вартість земельних ресурсів буде адекватно оцінено. Вивчено вітчизняну практику оцінювання земель аграрного призначення та шляхи її вдосконалення. Визначення вартості землі та формування ринкової ціни на земельні ділянки аграрного призначення ґрунтується на оцінюванні сільськогосподарських земель, яку традиційно здійснюють за двома напрямками: 1) за параметрами, що характеризують природні якості та власливості оцінюваного ресурсу (так звані бонітуванням ґрунтів); 2) за параметрами, які розкривають соціально-економічну цінність земель (власне економічній оцінці). Країни, у яких земельні ресурси залучено до ринкового обігу, мають індивідуальні оцінні підходи, проте всюди вихідними даними є урожайність культур та витрати на їхнє вирощування, що є підґрунтям для розрахунку грошової оцінки землі, земельного податку, орендної плати тощо. У процесі вивчення вітчизняного досвіду провадження грошового оцінювання земель (із застосуванням різних методик) автором виявлено ряд специфічних аспектів, що значно ускладнюють процес такого оцінювання. Для вдосконалення української практики оцінювання земельних ресурсів запропоновано скористатися перевагами іноземного досвіду оцінної діяльності, а також застосувати декілька щонайменше дві оцінні методики одночасно.

Ключові слова: земельний ринок, інфраструктура ринку земель, оцінювання земель аграрного призначення, методи оцінювання земель, фінансово-господарська ефективність.

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В УКРАИНЕ В КОНТЕКСТЕ ФОРМИРОВАНИЯ АГРАРНОГО РЫНКА: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ

**Прутская Е. А.
Непиталюк А. В.**

Рынок земель сельскохозяйственного назначения является важной составляющей национального ресурсного рынка. От уровня развития земельных отношений напрямую зависит национальная экономическая безопасность, а также финансово-хозяйственная эффективность деятельности субъектов аграрного бизнеса, что в конечном итоге отражается в макроэкономических воспроизводственных пропорциях. Реализация интересов всех участников указанного рынка возможна только при условии, что стоимость земельных ресурсов будет адекватно оценена. Изучена отечественная практика оценки земель аграрного назначения и пути ее совершенствования. Определение стоимости земли и формирование рыночной цены на земельные участки аграрного назначения базируется на оценке сельскохозяйственных земель, которая традиционно проводится по двум направлениям: 1) по параметрам, характеризующим природные качества и свойства оцениваемого ресурса (так называемой бонитировке почв); 2) по параметрам, которые раскрывают социально-экономическую ценность земель (собственно экономической оценке). Страны, в которых земельные ресурсы вовлечены в рыночный оборот, имеют индивидуальные оценочные подходы, однако везде исходными данными выступают урожайность культур и затраты на их выращивание, что является основой для расчета денежной оценки земли, земельного налога, арендной платы и т. д. При изучении отечественного опыта выполнения денежной оценки земель (с применением разных методик) автором выявлен ряд специфических аспектов, которые значительно усложняют процесс такой оценки. Для совершенствования украинской практики оценки земельных ресурсов предложено воспользоваться преимуществами зарубежного опыта оценочной деятельности, а также применять, по крайней мере, две оценочные методики одновременно.

Ключевые слова: земельный рынок, инфраструктура рынка земель, оценка земель аграрного назначения, методы оценки земель, финансово-хозяйственная эффективность.

**THE ASSESSMENT OF LAND RESOURCES IN UKRAINE
IN THE CONTEXT OF THE MARKET OF AGRICULTURAL LAND FORMATION:
EXPERIENCE AND PROSPECTS**

**O. Prutska
A. Nepyталиuk**

The market of agricultural land is an important part of the national resource market. The national economic security and efficiency of financial and economic activity of agricultural businesses depend on the development level of land relations, which is ultimately reflected in the macroeconomic ratios. In order to provide the realization of the interests of all the participants of this market, the value of land resources should be adequately assessed. The national practices of land evaluation and ways to improve them have been examined. The land valuation and the market price formation are based on the agricultural land assessment, which is traditionally held in two directions: 1) the assessment of the parameters that characterize the natural qualities and properties of the estimated resource (so-called soil quality); 2) the valuation of the parameters that reveal the social and economic value of land (the actual economic assessment). The countries where land resources are involved in market turnover have their individual valuation approaches, but all over the world the productivity of crops and their cultivation costs (which are the basis for calculating the monetary value of land, land tax, rent etc.) form the original data of the assessment process. In the study of national experience of monetary evaluation of land (using different methods) the author has identified some specific issues complicating the assessment process. To improve the evaluation practices of land resources in Ukraine the authors offer to take advantage of the international evaluation experience, using at least two evaluation methods.

Keywords: market of agricultural land, infrastructure of the land market, agricultural land valuation, methods of land valuation, financial and economic efficiency.

Земельний ринок є важливою складовою частиною національного ресурсного ринку. Залучення земель до вільного та ефективного ринкового обігу є об'єктивною вимогою сьогодення. Функціонування агропідприємств прямо залежить від обсягу та структури належних їм земельних ресурсів, а також свободи як власне щодо купівлі-продажу земель, так і щодо специфічних прав стосовно здійснення аграрного виробництва. Питання формування земельного ринку тісно пов'язано з питаннями забезпечення національної економічної (у т. ч. продовольчої) безпеки, тому потребує особливих уваги та регулювання з боку держави. Штучне вилучення земельних ресурсів агропризначення з ринкового обігу знижує загальну ефективність національного виробництва. З одного боку, незадоволеними залишають інтереси аграріїв, що мають реальні наміри щодо здійснення виробничої діяльності, проте позбавлені можливості придбання необхідних земельних ресурсів; з іншого – порушують права та інтереси власників земель, які не мають змоги та інтенцій займатися аграрним виробництвом, але позбавлені права продавати невикористовувані ділянки. Зрештою, руйнується виробничий потенціал країни, недоотримується врожай, викривлюється структура та кон'юнктура національного ринку аграрної продукції, погіршуються результативні показники фінансово-господарської діяльності українських агропідприємств, що, у свою чергу, скорочує податкові надходження до бюджетів різних рівнів та негативно впливає на соціально-економічну динаміку. Виправлення ситуації можливе лише за умови ефективного

залучення земель сільськогосподарського призначення до ринкового обігу, а це відбудеться лише в тому разі, якщо землю (як виробничий ресурс та специфічний товар) буде адекватно оцінено. Тому вдосконалення методології вартісного оцінювання землі є перспективним та важливим напрямом дослідження.

Наукові уявлення про земельні ресурси та їхню роль в аграрному виробництві сформовано такими класиками політекономії: У. Петті, Ф. Кене, А. Смітом, Д. Рікардо, Ж.-Б. Сеєм, Дж. С. Міллем, К. Марксом та ін. Земельні відносини цікавили практично всіх провідних економістів XIX–XX століть, тому оригінальні судження щодо земельних ресурсів та їхнього ринку у своїх працях відобразили такі теоретики минулого: Л. Вальрас, К. Віксель, Дж. М. Кейнс, Дж. Б. Кларк, Ф. Ліст, А. Маршалл, К. Менгер, Л. Мізес, Ф. Найт, В. Ойкен, В. Парето, А. Пігу, В. Репке, Дж. Робінсон, Ф. фон Хайек, Е. Чемберлін, Й. Шумпетер та ін. Оскільки дослідження вказаних науковців стосувалися господарських систем, де інститут приватної власності на засоби виробництва, у т. ч. й на землю, розвивався еволюційним шляхом, їхній науковий доробок потребує адаптації до сучасних українських господарських реалій, тому що для нашої держави характерним було тривале вилучення земель із ринкового обігу та руйнування традиції приватного землеволодіння. Питання побудови національної концепції раціонального землекористування за умов ринку набуло актуальності зі здобуттям нашою державою незалежності. Оцінюванню та використанню земельних ресурсів та формуванню ринку землі в Україні присвячено

праці В. Амбросова, Г. Башнянина, Ю. Білика, П. Веденічева, П. Гайдучького, А. Даниленка, М. Калінчика, О. Кашенка, О. Крисального, М. Лавейкіна, М. Лендєла, І. Лукінова, В. Месель-Веселяка, І. Михасюка, Б. Пасхавера, С. Плетенецької, І. Розумного, П. Саблука, М. Ступеня, А. Третяка, М. Федорова, О. Царенка, О. Шпичака, А. Юрченка, В. Ярмоленка та ін. Питання оцінювання земельних ресурсів у контексті ринкових перетворень в Україні та розроблення методології формування адекватної ціни на землю (у т. ч. із застосуванням зарубіжного досвіду) є актуальними та потребують додаткового вивчення. Суттєвого вдосконалення потребує комплекс оцінних заходів, що має ґрунтуватися на поєднанні кількох традиційних методів земельного оцінювання, прийнятих у світовій практиці.

Метою цієї статті є вивчення вітчизняної практики оцінювання земель агропризначення та пошук шляхів її вдосконалення на основі узагальнення та імплементації іноземного досвіду.

Земля в агровиробництві є однією із найважливіших продуктивних сил, будучи одночасно знаряддям та предметом праці. Як і будь-який інший засіб виробництва, вона повинна мати відповідну вартість, а отже, і ціну. Визначення реальної вартості землі як ресурсу є одним із центральних питань на етапі становлення ринку сільськогосподарських земель, оскільки від цього залежить соціально-економічна ефективність функціонування зазначеного ринку. Установлення адекватної сучасним умовам вартості землі має суттєве значення для оптимізації оподаткування та приватизації земельних ділянок, укладання майнових угод стосовно купівлі-продажу та прав оренди на вторинному ринку, розроблення та реалізації інвестиційних проєктів, отримання кредитів під заставу земельних ділянок тощо.

Аналізуючи розподіл земель у нашій державі (таблиця), можна зазначити, що площа аграрних угідь на кінець 2015 року становила 42 726,4 тис. га (із них 32 541,3 тис. га – рілля), тобто 70,8 % загальної площі України [1]. У структурі ж власності переважали землі громадян (15 706,4 тис. га) та землі недержавних аграрних підприємств (19 809,9 тис. га), які разом становили 83,1 % земельних угідь. Ураховуючи той факт, що, згідно з даними Державної служби статистики України, на 1 листопада 2015 року 42 052 вітчизняні підприємства використовували у своїй діяльності сільськогосподарські

угіддя загальною площею 19 922,7 тис. га, слід зазначити, що вони значно різнилися за обсягом використуваних земель.

Злагожене функціонування аграрного сектору економіки можливе лише в тому разі, якщо основний виробничий ресурс агропідприємств – землю – буде адекватно оцінено.

Визначення вартості землі та формування ринкової ціни на неї ґрунтується на оцінюванні земель агро-виробничого призначення. Таке оцінювання здебільшого здійснюють за двома напрямками:

1) за якісними параметрами, що характеризують природні властивості ресурсу (так звані бонітуванням ґрунтів);

2) за параметрами, які розкривають суспільно-економічну цінність земель агропризначення (у чому полягає власне економічна оцінка).

Економічне оцінювання землі як природного ресурсу й засобу виробництва в народному господарстві здійснюють за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їхнього використання та дохідність з одиниці площі. На відміну від оцінки властивостей землі як природного тіла, вона відображає суспільно-економічну значущість цього виробничого ресурсу. Завданням та метою економічного оцінювання землі є вивчення цінності її властивостей як засобу виробництва, зокрема, родючості ґрунтів.

Відповідно до законодавства, економічне оцінювання земель різного цільового призначення здійснюють для порівняльного аналізу ефективності їхнього використання. Згодом дані економічної оцінки будуть першоосовною для грошового оцінювання земельних ділянок різного цільового призначення. У процесі економічного оцінювання визначають економічний ефект від використання неоднакових за якістю земель із врахуванням різного рівня продуктивності праці, застосовуваної для їхнього оброблення.

Залежно від цілей і завдань, економічну оцінку земель розподіляють на загальну та часткову. Визначення об'єктивних параметрів родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі за досягнутого рівня інтенсивності землеробства та півного техніко-технологічного укладу передбачено загальною оцінкою. Часткова ж оцінка потребує визначення рівня ефективності вирощування конкретних аграрних культур на ґрунтах різних типів.

Таблиця

Загальна земельна площа та розподіл сільськогосподарських угідь за землевласниками та землекористувачами у 2015 році (складено авторами за матеріалами [2])
[Total land area and distribution of agricultural land between landowners and land users in 2015
(compiled by the authors based on [2])]

(на кінець року; тис. га / at end of year; thousands hectares)

	Загальна земельна площа	Усі сільськогосподарські угіддя	Із них		
			рілля	сіножаті	пасовища
Усього земель	60 354,9	42 726,4	32 541,3	2 406,4	5 434,1
Землі агропідприємств і громадян	37 747,6	36 453,3	31 131,9	1 570,6	2 830,2
Землі користувачів інших категорій	22 607,3	6 273,1	1 409,4	835,8	2 603,9

Здійснення земельного оцінювання в Україні регламентовано положеннями Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року (зі змінами та доповненнями). Стаття 201 зазначеного кодексу визначає наявність нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок (залежно від призначення та порядку проведення) і сферу їхнього застосування в економічному обігу земель. Також у цій статті вказано, що грошове оцінювання землі здійснюють на рентній основі, тобто, залежно від прибутковості певної земельної ділянки [3].

Раніше в Україні під час укладання цивільно-правових угод щодо землі для визначення розміру земельного податку та в багатьох інших випадках використовували дані грошової оцінки земель, в основу якої закладався рентний дохід, який створювався у процесі виробництва зернових культур і визначався за даними економічної оцінки, здійсненої ще в 1988 році. За умов інфляції рентний дохід обчислювався в натуральних одиницях (центах зерна) і під час визначення грошової оцінки переводився у вартісний вираз за поточними реалізаційними цінами. Здійснення нормативного грошового оцінювання земель агропризначення регламентувалося Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 та відповідним Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженим наказом від 27 листопада 1995 року № 76/230/325/150. Указану Методику та Порядок використовувалися під час здійснення нормативного грошового оцінювання земель, із метою регулювання цивільно-правових відносин, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення на земельні ділянки, обліку сукупної вартості основних виробничих засобів, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, кооперативів, об'єднань тощо.

Застосування економічної оцінки земель (використовуваних для виробництва зернових культур) для здійснення грошового оцінювання зазначених ресурсів мало національне обґрунтування, адже зернові вирощують майже на всіх типах ґрунтів. Використання ж показників економічної оцінки земель за 1988 рік традиційно пояснювалося тими обставинами, що саме в 1986 – 1988 роках сільське господарство України (на той момент – агропромисловий комплекс УРСР) характеризувалося найоптимальнішими умовами функціонування. Але слід особливо зазначити, що після 1988 року економічного оцінювання земель не здійснювали. Адекватність здійснюваної за названою методикою оцінювання земель викликала сумніви як у теоретиків, так і господарників-практиків.

Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року № 831 було затверджено нову Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [4], що стало важливим кроком на шляху становлення національного аграрного ринку. Слід особливо зазначити, що ця Методика не передбачає застосування коефіцієнтів функціонального призначення (така практика існувала раніше). Замість цього, нормативну грошову оцінку визначають на основі нормативів капіталізованого рентного доходу на землях аграрного призначення. Сітку нових нормативів диференційовано, залежно від виду агроугідь та природно-сільськогосподарського району в межах області.

Отже, відповідно до нинішньої практики, інформаційною основою для нормативного грошового оцінювання земель агропризначення, у т. ч. земель під господарськими будівлями та дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою. Нормативну грошову оцінку земель аграрного призначення визначають, відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, згідно з додатком до згаданої постанови та показників бонітування ґрунтів, шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів.

Складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів агроугідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюють за формулою (1):

$$G_{\text{ар.}} = G_y \times B_{\text{ар.}}; \quad (1)$$

де $G_{\text{ар.}}$ – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного аграрного угіддя природно-сільськогосподарського району, грн за га;

G_y – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільгоспугіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, грн за га;

$B_{\text{ар.}}$ – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного агроугіддя природно-сільськогосподарського району;

B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного аграрного угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя.

Нормативне грошове оцінювання окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюють за формулою (2):

$$G_{\text{зд}} = \sum (G_{\text{ар.}} \times G_{\text{ар.}}) + G_{\text{нсг}} \times G_{\text{нсг}}; \quad (2)$$

де $G_{\text{зд}}$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн;

$G_{\text{ар.}}$ – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

$G_{\text{нсг}}$ – площа неаграрних угідь (земель під господарськими шляхами та прогонами, полезахисними лісовими смугами й іншими захисними насадженнями, крім тих, що зараховано до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями та дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), га;

$G_{\text{нсг}}$ – норматив капіталізованого рентного доходу неаграрних угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн за га.

Якщо виробничі групи ґрунтів угідь на земельній ділянці аграрного призначення не визначено, застосовують норматив капіталізованого рентного доходу відповідного угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, згідно з додатком до постанови.

Особливо слід зазначити, що нормативну грошову оцінку земель сільгосппризначення наразі регулюють

виключно на рівні Методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України. Такий крок повинен зробити оцінку зрозумілою та прозорою, що має позитивно позначитися на учасниках агроринку, який перебуває на стадії формування.

Загалом, український підхід до оцінювання земель слід коригувати з урахуванням позитивного іноземного досвіду. Прикладом для наслідування можуть стати національні системи оцінювання земельних ресурсів, застосовувані у країнах зі сталою ринковою економікою, де інститут грошового оцінювання земель існує давно, а його виникнення тісно пов'язано із загальними процесами еволюції ринкових відносин, виникненням та утвердженням приватної власності на землю й майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості тощо [5].

У країнах із ринковою економікою застосовують загальновізанані підходи до оцінювання землі сільськогосподарського призначення. Усі вони ґрунтуються на принципах аналізу кон'юнктури ринку, обрання найкращого й найефективнішого варіанту використання земель, передбачення очікуваних змін та додаткової продуктивності землі.

У більшості країн розрізняють нормативне оцінювання, що виконує виключно фіскальні функції та спрямовано на визначення розмірів земельного податку, і ринкове (експертне), що застосовують під час здійснення трансакцій (купівлі-продажу, застави, успадкування тощо).

За кордоном земельну ділянку, переважно, розглядають невід'ємною складовою частиною цілісного майнового комплексу агропідприємства й оцінюють разом із будівлями та спорудами, які безпосередньо розташовані на ній.

Традиційно до нормативного оцінювання забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду застосовують диференційований підхід.

Національна специфіка оцінної діяльності заслуговує ретельного вивчення. Наприклад, нерухоме майно у США в усіх штатах оцінюють за дійсною ринковою ціною та однаковим зразком із порівнюваним майном. Дійсна ринкова ціна – це ціна продажу майна за умови бажання покупця та продавця, якщо між ними немає особливих відносин. Однаковий зразок означає, що майно, яке порівнюють за дійсною ринковою ціною, необхідно порівняти за його оціненою вартістю. Таким чином, дійсна ринкова ціна є основою як для оцінювання нерухомості, із метою її продажу, застави, оренди та інших трансакцій, так і визначення нормативної основи оцінювання, із метою оподаткування майна [6].

Широко застосовуваним методом економічного оцінювання земель у США є метод оцінювання земель за величиною чистого доходу від реалізації агропродукції. Визначення чистого доходу в такому разі ґрунтується на розрахунку вартості валової продукції, обліку витрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і транспортування продукції до ринків збуту тощо. Під час визначення безпосередньої величини грошової оцінки землі у США практикують поєднання трьох підходів: за даними земельного ринку (ринковий аналоговий підхід), за дохідністю земель (дохідний підхід), а також за витратами (витратний підхід).

За умов оцінювання землі з позицій ринкового аналогового підходу здійснюють аналіз цін, які історично склалися під час купівлі-продажу земель із певними характеристиками. У такому випадку методику засновано

на екстраполяції (із відповідними коригуваннями відомих цін одних земельних ділянок щодо інших), що дозволяє виявити найсприятливішу ціну об'єкта оцінювання.

Оцінювання земель за дохідністю ґрунтується на аналізі очікуваного доходу від ділянки. Величину грошової оцінки визначають за капіталізацією очікуваного щорічного чистого доходу від земельного виробничого ресурсу. Практичне ж ускладнення в цьому випадку полягає у визначенні достовірних вихідних даних, особливо обсягу витрат та чистого доходу.

Витратний підхід потребує даних щодо можливої величини витрат на освоєння земель, придатних повністю замінити оцінювальну ділянку. Найчастіше застосовують для оцінювання будинків і споруд, а стосовно агроугідь є різновидом ринкового підходу [7].

В оцінній практиці США, переважно, використовують два або три методи комплексно. Уважають, що цим досягають максимальну об'єктивність оцінки. Таке оцінювання здійснюють один раз на п'ять років. На думку американських авторів, застосування бонітування ґрунтів під час оцінювання земель для оподаткування дозволяє справедливо визначити податкові ставки. Крім того, зазначений метод оподаткування, згідно зі спеціальними опитуваннями, є найприйнятнішим та бажаним для фермерів.

Матеріали оцінювання земель у США застосовують для розроблення рекомендацій агровиробникам з обґрунтування раціональних сівозмін, фермерських планів, заходів із підвищення продуктивності земель тощо.

Методика оцінювання земель Канади практично тотожна методиці, застосовуваній у США. Оцінювання здійснюють за урожайністю агрокультур. Критерієм є врожайність пшениці з одиниці земельної площі за загальнозастосовуваної агротехніки. Для оцінювання земель за урожайністю інших культур їхній урожай за відповідними коефіцієнтами переводять на урожай пшениці.

Подібні методологічні принципи покладено в основу оцінювання земель Англії, Франції, Індії, Нової Зеландії та низки інших країн із давньою традицією ринкового обігу земельних ресурсів.

Суттєві новації мали місце на постсоціалістичному просторі. Зокрема, у Польщі державний сектор сільського господарства був досить потужним і давав значні прибутки, навіть за умов планової командно-адміністративної економіки. Руйнування Ради економічної взаємодії в червні 1991 року та провадження "шокової терапії" призвели численні польські господарства до банкрутства протягом одного аграрного року. Зростання кредитної ставки до 80 % річних збільшило собівартість створеної аграрної продукції майже вдвічі за один виробничий цикл. Продукція втратила конкурентоспроможність як на зовнішньому, так і внутрішньому ринку. За таких умов було сформовано агентство сільськогосподарської власності державної казни. Разом із землею до нього перейшло рухоме й нерухоме майно агропідприємств. Агентство взяло на себе всі їхні борги загальною сумою понад 20 млрд злотих.

Від великих господарств було відчужено частину землі для продажу фермерам. Протягом п'яти років 90 % землі, прийнятої агентством в управління, було залучено до аграрного виробництва. Із цього обсягу 80 % земельних ресурсів орендували в агентства. Орендарями стали, переважно, фізичні особи. Кошти,

що були отримані від оренди, використовувало агентство, відповідно до статуту його діяльності. Принаймні 70 % їх шло на погашення боргів агропідприємств.

До 10 % земель аграрного призначення в Польщі перебували під безпосереднім управлінням агентства через адміністраторів, найманих за контрактом, що вважали перехідним заходом. Було встановлено порядок, за яким менеджер протягом одного року мав відновити аграрне виробництво. Якщо в наступному році підприємство не отримувало прибутків, агентство розривало контракт із таким адміністратором, а підприємство переводили в режим приватизації чи оренди.

12 % земель, переданих агентству, було продано. Купували як невеликі ділянки площею 0,5 га, так і великі масиви близько 5 000 га. Переважне право купівлі надавали орендарям. Основним стратегічним напрямом орендарів визнавали подальшу купівлю, а агентства – продаж землі [8, с. 67–68]. На підставі вартості нерухомих об'єктів, установлені після оцінювання, ціна нерухомості, що визначив експерт, була основою для:

- стартової ціни торгів (на перших торгах допускали ціну, не нижчу за вартість нерухомості, на других – не нижчу за 50 % її вартості);
- ціни нерухомості без торгів (не могла бути нижчою за її вартість, установлену експертом);
- визначення розміру податкових платежів;
- здійснення інших ринкових трансакцій [9].

Замовлення на купівлю землі збирали й обробляли заздалегідь, після чого комісія оголошувала торги в певній локації та спрямовувала туди представників агентства. До операції залучали банки й нотаріальну службу [8, с. 67–68].

У Латвії існує два види грошового оцінювання земельних ділянок: кадастрове (нормативне) та експертне (ринкове). Це характерно й для інших країн Балтії. Кадастрове оцінювання використовують виключно з метою оподаткування, а експертне – для забезпечення функціонування земельного ринку.

Кадастрове оцінювання здійснюють регіональні управління Державної земельної служби Латвії; експертне – сертифіковані експерти, які працюють у фірмах, що укладають угоду з Державною земельною службою. Кадастрову вартість об'єктів нерухомості в Латвії визначають фахівці Державної земельної служби в порядку, передбаченому кабінетом міністрів на основі цін на нерухомість у період, що передусе року оцінювання (за середньою ринковою вартістю для певного цільового використання нерухомого майна на конкретний територію). Принаймні один раз на п'ять років здійснюють масове переоцінювання нерухомості. Кадастрове оцінювання здійснюють диференційовано для забудованих земель, агроугідь та лісів. Експертне оцінювання нерухомості здійснюють за методичними підходами, що майже аналогічні до запровадженого в сучасній українській практиці оцінювання земель.

Кожна країна має свої методологічні підходи до здійснення земельного оцінювання, проте повсюдно вихідними даними для економічного оцінювання є урожайність культур та витрати, пов'язані з їхнім вирощуванням. Здійснення грошового оцінювання землі, визначення ставки земельного податку, величини орендної плати та інші важливі оцінні операції здійснюють, ґрунтуючись на зазначених вхідних даних [10].

На думку авторів, формування національного ринку земельних ресурсів агровиробничого призначення має відбуватися з утвердженням прогресивних оцінних практик та обов'язковим використанням різноманітного оцінного інструментарію. На сьогодні досвід ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні відсутній, тому поки що унеможливлено й застосування аналогового підходу до оцінювання вартості земельних ресурсів. Проте в разі зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення слід наголосити на необхідності у створенні централізованого інформаційного масиву, що містив би вичерпні відомості про всі ринкові операції із землею, у першу чергу, купівлю-продаж (привласнення-відчуження) та оренду, зокрема довгострокову.

Автори вважають за доцільне впровадити в Україні практику періодичного переоцінювання земельних ресурсів. Особливо гострим є питання вивчення змін продуктивних властивостей земельних ресурсів, що змінили й власника. Оскільки деструктивний вплив господарчих практик нового власника, що можна виявити в падінні врожайності, а згодом – відобразитися на національно-економічній (у т. ч. – продовольчій) безпеці, є ймовірним, автори вбачають за необхідне розбудову державою специфічного середовища агроринку, зокрема створення наглядових інституцій, покликаних захищати інтереси всіх учасників цього ринку.

Адекватне сучасним вимогам оцінювання землі – необхідна умова ефективного функціонування інституту земельної власності. Цей інститут є основою інституту власності національної економіки. Інститут власності, що детермінує відносини між суб'єктами в суспільстві, є одним із найважливіших об'єктів державної регуляторної політики [11]. Незаперечним є факт, що розвиток усіх галузей АПК України прямо залежить від упорядкування інституту власності на землю, і саме завдяки цілеспрямованій державній політиці у цій сфері можна буде утвердити певні позитивні тенденції, притаманні аграрному ринку, з одночасним усуненням об'єктивно наявних диспропорцій, характерних його структури [12].

Отже, земля як найважливіший ресурс аграрного виробництва потребує належного економічного оцінювання. Вітчизняна оцінна практика зазнала суттєвих змін. У 2016 році було запропоновано нову Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яку почали застосовувати з березня 2017 року. Хоча цю методику не можна вважати досконалою, вона позитивно відрізняється від старої, що спиралася на дані економічної оцінки земель 1988 року. Автори вважають за необхідне узагальнити та впроваджувати елементи зарубіжного досвіду оцінювання земельних ресурсів, зокрема досвід, накопичений у країнах із ринковою економікою, де землю традиційно включено до господарського обігу, та в постсоціалістичних країнах Східної Європи та Балтії, що швидко здійснили основні ринкові перетворення. На думку авторів, об'єктивною необхідністю є створення бази даних щодо ринкових операцій із землею сільськогосподарського призначення, яка містила б вичерпну інформацію про продані-придбані земельні ділянки, їхню ринкову ціну, якість та родючість ґрунтів, місце розташування тощо. Із метою унеможливлення фактів купівлі-продажу ділянок за неринковими цінами, така інформація

має бути публічною та доступною не лише оцінним компаніям, а й усім громадянам, що прагнуть придбати або продати належну їм земельну ділянку.

У більшості країн світу землі сільськогосподарського призначення перебувають у приватній власності, але під законодавчим наглядом за їхнім використанням із боку державних інституцій. Оцінка земель посідає особливе значення в системі державних регуляторів ресурсного ринку. Насамперед, вона необхідна для розрахунку податку з нерухомості та плати за землю. Практично у всіх розвинутих країнах діють системи оцінювання землі, які мають за основу її ринкову вартість, орендну плату, капіталізацію прибутків та державний контроль за результатами оцінювання. У більшості країн оцінювання землі здійснюють тільки державними оцінниками або ж приватними експертами під державним наглядом. Найточніший результат оцінювання вартості землі може бути досягнутий на основі поєднання ринкового аналогового, витратного та дохідного підходів.

Література: 1. Інфографіка: Зміни в структурі земельного фонду України за 2015 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/infografika-zminy-v-strukturi-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik/>. 2. Сільське, лісове та рибне господарство: Сільське господарство України 2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2016/zb/09/zb_agriculture_2015pdf.zip. 3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page?text=201>. 4. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року № 831 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p>. 5. Зінчук Т. Аграрна політика країн ЦСЄ у контексті інтеграції до ЄС: реалії та перспективи для України / Т. Зінчук // Економіка України. – 2006. – № 34. – С. 74–88. 6. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринку земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60. 7. Рибалко С. В. Купівля-продаж землі як фактор розвитку аграрного виробництва / С. В. Рибалко, Н. С. Танклевська // Економіка АПК. – 2009. – № 12. – С. 34–36. 8. Парфенова Л. О финансовом обеспечении аграрной программы Польши / Л. Парфенова // Финансы. – 1997. – № 12. – С. 65–68. 9. Непиталиук А. В. Теоретичні засади формування і перспективи ринку землі в Україні / А. В. Непиталиук // Глобалізаційні виклики розвитку національних економік – Київ : КНТЕУ, 2016. – С. 380–390. 10. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. – Київ : ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с. 11. Wackowski K. The Paradigm of the State Regulatory Policy / K. Wackowski, N. Gavkalova // Економіка розвитку. – 2016. – № 2. – С. 40–44. 12. Vasyliieva N. Economic and mathematical evaluation of Ukrainian agrarian market by branches / N. Vasyliieva, I. Vinichenko, L. Katan // Економічний часопис-XXI. – 2015. – № 9–10. – С. 41–44.

References: 1. Infografika: Zminy v strukturi zemelnogo fondu Ukrainy za 2015 rik [Electronic resource]. – Access mode : <http://land.gov.ua/infografika-zminy-v-strukturi-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik/>. 2. Silske, lisove ta rybne hospodarstvo : Silske hospodarstvo Ukrainy 2015 [Electronic resource] – Access mode : http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2016/zb/09/zb_agriculture_2015pdf.zip. 3. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 r. No. 2768-III zi zminamy ta dopovnenniamy [Electronic resource]. –

Access mode : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page?text=201>. 4. Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 16 lystopada 2016 roku No. 831 [Electronic resource]. – Access mode : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-p>. 5. Zinchuk T. *Ahrarna polityka krain TsSYe u konteksti intehtratsii do YeS: realii ta perspektyvy dlia Ukrainy* [Agricultural policy of the CEE countries in the context of EU integration: realities and prospects for Ukraine] / T. Zinchuk // *Ekonomika Ukrainy*. – 2006. – No. 34. – P. 74–88. 6. Fedorov M. M. *Zemelna reforma i rozvytok rynku zemelnykh vidnosyn* [Land reform and development of land relations market] / M. M. Fedorov // *Ekonomika APK*. – 2011. – No. 7. – P. 55–60. 7. Rybalko S. V. *Kupivlia-prodazh zemli yak faktor rozvytku ahrarnoho vyrobnystva* [Purchase and sale of land as a factor of development of agricultural production] / S. V. Rybalko, N. S. Tanklevska // *Ekonomika APK*. – 2009. – No. 12. – P. 34–36. 8. Parfenova L. *O finansovom obespechenii agrarnoy programy Polshy* [About financial support of the agrarian program of Poland] / L. Parfenova // *Finansy*. – 1997. – No. 12. – P. 65–68. 9. Nepytyaliuk A. V. *Teoretychni zasady formuvannia i perspektyvy rynku zemli v Ukraini* / A. V. Nepytyaliuk // *Hlobalizatsiini vyklyky rozvytku natsionalnykh ekonomik* – Kyiv : KNTEU, 2016. – P. 380–390. 10. Sabluk P. T. *Rozvytok zemelnykh vidnosyn v Ukraini* [Development of land relations in Ukraine] / P. T. Sabluk. – Kyiv : NNT IAE, 2006. – 396 p. 11. Wackowski K. *The Paradigm of the State Regulatory Policy* / K. Wackowski, N. Gavkalova // *Ekonomika rozvytku*. – 2016. – No. 2. – P. 40–44. 12. Vasyliieva N. *Economic and mathematical evaluation of Ukrainian agrarian market by branches* / N. Vasyliieva, I. Vinichenko, L. Katan // *Ekonomichnyi chasopys-XXI*. – 2015. – No. 9–10. – P. 41–44.

Інформація про авторів

Прутьська Олена Олексіївна – д-р екон. наук, професор, завідувач кафедри фінансів та кредиту Вінницького національного аграрного університету (вул. Сонячна, 3, м. Вінниця, Україна, 21008, e-mail: prutska2@ukr.net).

Непиталиук Антон Васильович – викладач кафедри фундаментально-економічних дисциплін Вінницького кооперативного інституту (вул. Академіка Янгеля, 59, м. Вінниця, Україна, 21009, e-mail: a_nepitaliuk@ukr.net).

Інформація об авторах

Прутьская Елена Алексеевна – д-р екон. наук, професор, заведующая кафедрой финансов и кредита Винницкого национального аграрного университета (ул. Солнечная, 3, г. Винница, Украина, 21008, e-mail: prutska2@ukr.net).

Непиталиук Антон Васильевич – преподаватель кафедры фундаментально-экономических дисциплин Винницкого кооперативного института (ул. Академика Янгеля, 59, г. Винница, Украина, 21009, e-mail: a_nepitaliuk@ukr.net).

Information about the authors

O. Prutska – Doctor of Sciences in Economics, Professor, Head of the Department of Finance and Credit of Vinnytsia National Agrarian University (3 Soniachna St., Vinnytsia, Ukraine, 21008, e-mail: prutska2@ukr.net).

A. Nepytyaliuk – lecturer of the Department of Fundamental and Economic disciplines of Vinnytsia Cooperative Institute (21009, 59 Academician Yanhel St., Vinnytsia, Ukraine, e-mail: a_nepitaliuk@ukr.net).

Стаття надійшла до ред.
12.06.2017 р.