

Крупіца Д.О.

к.с.-г. наук, судовий експерт

Сегейченко О.В.

ст. судовий експерт

Херсонського відділення ОНДІСЕ

Міністерства юстиції України

ШЛЯХИ ВИЗНАЧЕННІ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПРИ НЕСТАЧІ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ В ПЕРІОД ДІЇ МОРАТОРІЮ

Встановивши приватну власність на землю та закріпивши її існування на законодавчому рівні, постало питання у визначенні не тільки достовірної але і справедливої ціни на землю при укладанні цивільно-правових угод, при врахуванні збитків від неправомірного, нераціонального або злочинного використання земель, що можуть привести навіть до кримінальної відповідальності, особливо земель сільськогосподарського призначення. В сучасних умовах, при становленні ринку землі, під час дії мораторію на продаж, визначення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення має дуже важливе значення. І поки закон про обіг земель сільськогосподарського призначення не вступив у завершальну стадію купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності не допускається, крім окремих випадків передбачених законодавством України. Тому, постає питання, як в умовах ринку створити механізм з правомірного і головне найбільш достовірного отримання ринкової вартості. В експертній грошовій оцінці, яка і визначає ринкову вартість земельних ділянок існує безліч методів її визначення, але не всі ці методи застосовують повний арсенал ринкових показників, тому постає питання у обрані найбільш достовірного і найбільш ефективного методу визначення ринкової вартості земельних ділянок особливо сільськогосподарського призначення з урахуванням дії мораторію, а також після того коли мораторій буде знято, де ринкова вартість земель набуває найвищого значення.

Справжню вартість сільськогосподарських земель зможе виявити тільки повноцінний ринок, якого наразі поки що немає і розвиток якого стримувався мораторієм. Але прицінитися можна і зараз. Нескладна арифметична операція показує, що в більшості випадків вартість сільськогосподарських земель коливатиметься в межах 24-27 тис. грн./га [1].

Сільськогосподарські активи, як і інші зазвичай оцінюють одним із трьох наступних методичних підходів на основі „Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок”, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [2]:

III Міжнародна науково-практична конференція «Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення» (11-12 червня 2020 року)

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення;
- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма).

Перші два методичні підходи можуть і будуть застосовуватися лише за умов повноцінного ринку сільськогосподарських земель. Залишається тільки третій — методичний підхід капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок.

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу застосовується за умов найкращого та найбільш ефективного використання, з урахуванням існуючих зобов'язань та обмежень щодо використання земельної ділянки. Для застосування цього методичного підходу є достатньої і достовірної інформації (врожайність, вартість сільськогосподарської продукції, витрат на вирощування, розмір орендної плати тощо.), особливо для земель сільськогосподарського призначення з цільовим використанням – для товарного виробництва.

Велика кількість робіт в судовій оціночно-земельній експертизі припадає на визначення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення в роки коли діяв мораторій і це є одною з найголовніших проблем для проведення розрахунків, так як в цей період продажу сільськогосподарських земель для ведення товарного виробництва не було, або в дуже малих кількостях. А тому аналогів на ринку підібрати майже неможливо.

Найбільш вірогідну ринкову вартість в період коли в Україні діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення можливо визначити, на нашу думку, лише застосовуючи метод капіталізації земельної ренти при наявності усіх вихідних даних. А саме таких, як: типова врожайність основних сільськогосподарських культур, що вирощуються на даній ділянці т/га; виробничі витрати, які були при вирощуванні цих культур в грн./га; прибуток виробника грн./га.

Сам же метод капіталізації рентного доходу передбачає визначення річного доходу з землі як залишку доходу від продажу на ринку сільськогосподарської продукції, одержуваної на земельній ділянці при її найбільш ефективному використанні, і виробничими витратами і прибутком підприємця [3].

При визначенні найбільш ефективного використання земельної ділянки враховуються типовий для даної місцевості набір культур, дотримання сівозмін і збереження природної родючості землі.

Дохід від продажу сільськогосподарської продукції представляє собою добуток нормального (типового) врожаю сільськогосподарських культур і цін його реалізації на ринку.

Нормальний (типовий) врожай сільськогосподарських культур включає їх природну врожайність і надбавку врожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) врожайності

III Міжнародна науково-практична конференція «Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення» (11-12 червня 2020 року)

можуть використовуватися дані спостережень відносно фактичної урожайності ґрунтів в межах оцінюваної земельної ділянки або дані польових досліджень про урожайність культур в розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів, розрахунки типових технологічних карт.

Дохід від продукції для ріллі може бути розрахований на основі валового виходу основної культури.

Виробничі витрати, які оцінюються за ринковими цінами застосовуваних матеріалів і послуг, включають:

- технологічні витрати по виробництву сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах визначаються за типовими технологічними картами, що відображають необхідні витрати насіння, пально-мастильних матеріалів, добрив і т. п., з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобагаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки. При цьому загальногосподарські витрати входять в склад технологічних витрат та включають:

- а) витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- б) витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

Прибуток підприємця визначається як відсоток від очікуваного доходу від реалізації продукції, одержаної на земельній ділянці[4].

При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{Д_о}{С_к} = \frac{(Д_в - В - Пр)}{С_к},$$

де $Ц_{кп}$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації;

$Д_о$ - рентний дохід;

$С_к$ - ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу);

$Д_в$ – очікуваний валовий дохід від одержаної с-г. продукції;

$В$ - виробничі витрати на отримання врожаю;

$Пр$ - прибуток підприємця.

Основна проблема що виникає при виконанні розрахунків, це отримання достовірних даних по вирощуванню сільськогосподарських культур, особливо, якщо потрібно провести розрахунки на дату оцінки, яка вже минула, так як їх може не бути у вільному доступі. Деякі данні все-таки можливо отримати у вільному доступі, а саме вартість сільськогосподарських культур на сайтах зернотрейдерних бірж, на яких дуже часто виставляються ці дані на дату оцінки, або близькі до неї. Розмір витрат можливо отримати з

III Міжнародна науково-практична конференція «Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення» (11-12 червня 2020 року)

наукових видань, з врахуванням інформації де вирощувалися культури і які заходи в середньому застосовувалися при вирощуванні цих культур на землях зі схожими ґрунтовими умовами, що дає можливість розрахувати приблизну (ймовірну) ринкову вартість, які визначаються як середні показники на схожих земельних ділянках, але все ж таки не на самій ділянці, що оцінюється. Тому основними і найбільш достовірними є дані, які можна отримати в Головному Управлінні Статистики. Так, будь-яке підприємство, або фермерське господарство кожного року здає статистичну звітність щодо вирощування тих чи інших культур. До таких даних відносяться:

- статистична звітність форма 21-заг (річна) «Звіт про реалізацію продукції сільського господарства»,

- статистична звітність форма 29-сг «Підсумки збору врожаю сільськогосподарських культур, плодів, ягід та винограду»;

Або якщо земельна ділянка була зрошуваною, то ця звітність має позначку – (меліорація):

- статистична форма 29-сг (меліорація) «Збір урожаю сільськогосподарських культур на 1 грудня 2013 року з политих зрошувальних земель, з осушених земель».

Щодо виробничої собівартості вирощування 1 центнера сільськогосподарських культур, то такою є статистична форма 2- ферм.

Наявність цих даних, дає змогу визначити найбільш ймовірну ринкову вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення на той період, на який потрібно провести дослідження застосовуючи методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, а саме методу капіталізації рентного доходу з земельної ділянки.

Список літератури

1. Віннічук Ю. Скільки коштують українські чорноземи https://biz.censor.net.ua/resonance/3083467/sklki_koshtuyut_ukransk_chornozemi

2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, ПКМУ від 11.10.2002 р. № 1531

3. А. Драпиковский, И.Иванова Определение рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. - Б., «Ега-Басма», 2006 г. – 56 с.

4. Ю.Ф.Дехтяренко, М.Г.Лихогруд, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ, 2007 р.