

ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ПРОВЕДЕННІ СУДОВОЇ ЕКСПЕРТИЗИ В УМОВАХ НЕСТАЧІ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Крупіца Д.О. *судовий експерт, к.с.-г.н, Херсонське відділення
Одеський науково-дослідний інститут судової експертизи МЮ України*

Колосюк А.А., *к.е.н., доцент*

Одеська державна академія будівництва та архітектури, Україна

Встановивши приватну власність на землю та закріпивши її існування на законодавчому рівні, постало питання у визначенні достовірної ціни, особливо на землі сільськогосподарського призначення, як то при врахуванні збитків від неправомірного, нераціонального або злочинного (що може привести навіть до кримінальної відповідальності) використання земель.

Велика кількість робіт в судовій оціночно-земельній експертизі припадає на визначення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення, особливо у період дії мораторію на продаж зазначених земель, що є однією із найбільших проблем для проведення розрахунків. Зазначено проблематика обумовлюється тим фактом, що в цей період або не відбувався продаж сільськогосподарських земель для ведення товарного виробництва, або був у незначних кількостях та виключно для суспільних потреб. Таким чином, аналогів на ринку продажу на дату оцінки підібрати майже неможливо.

Не зважаючи на відсутність інформації, в період, коли в Україні діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, найбільш вірогідну ринкову вартість можливо визначити, на нашу думку, лише застосовуючи метод капіталізації земельної ренти (зисків) в рамках методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу за наявності усіх необхідних вихідних даних. Так, для застосування цього методу при визначенні ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення із цільовим використанням - для товарного виробництва - достатньо достовірної інформації щодо врожайності основних сільськогосподарських культур, що характерні для вирощування в даній місцевості, на даній ділянці, виробничих витрат, які були при вирощуванні цих культур, прибутку виробника, вартості проданої сільськогосподарської продукції, розміру орендної плати та інше.

Сам же метод капіталізації земельної ренти передбачає визначення річного доходу з землі як залишку доходу від продажу на ринку сільськогосподарської продукції, одержаної на земельній ділянці при її найбільш ефективному використанні, за мінусом виробничих витрат та прибутку підприємця.

Основна проблема, що виникає при проведенні розрахунків полягає в отриманні достовірних даних по вирощуванню сільськогосподарських культур на ділянці, що оцінюється, особливо, якщо потрібно провести ретроспективні розрахунки. Така проблема витікає із відсутності у вільному доступі таких даних. У такому випадку основними і найбільш достовірними даними можуть слугувати дані державної статистичної звітності. Зазначені дані формуються на основі щорічної статистичної звітності сільгосппідприємств та фермерських господарств 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).

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

Якщо ж відсутні і дані державної статистичної звітності по вирощуванню сільськогосподарських культур на дату оцінки, необхідну вихідну інформацію можливо сформувати на основі даних щодо вартості сільськогосподарських культур на сайтах зернотрейдерних бірж (елементах ринкової інфраструктури), де відбулися на дату оцінку (наближені періоди до дати оцінки) торги.

Щодо витрат на вирощування сільськогосподарських культур, то їх можливо отримати на сайтах агрофірм або наукових видань науково-дослідних інститутів, що займаються питаннями вирощуванням сільськогосподарських культур. Зазначений підхід обумовлюється тим фактом, що саме в такий спосіб отримуються обґрунтовані дані, що враховують агроекологічні особливості території сільськогосподарського виробництва, технологічні карти вирощування сільгосппродукції, наявності зрошення та інформації щодо заходів, що застосовувалися (мають застосовуватися) при вирощуванні цих культур на землях зі схожими ґрунтовими умовами. Але, в даному випадку, вони є усередненими, хоч і схожими за своїми властивостями, показниками.

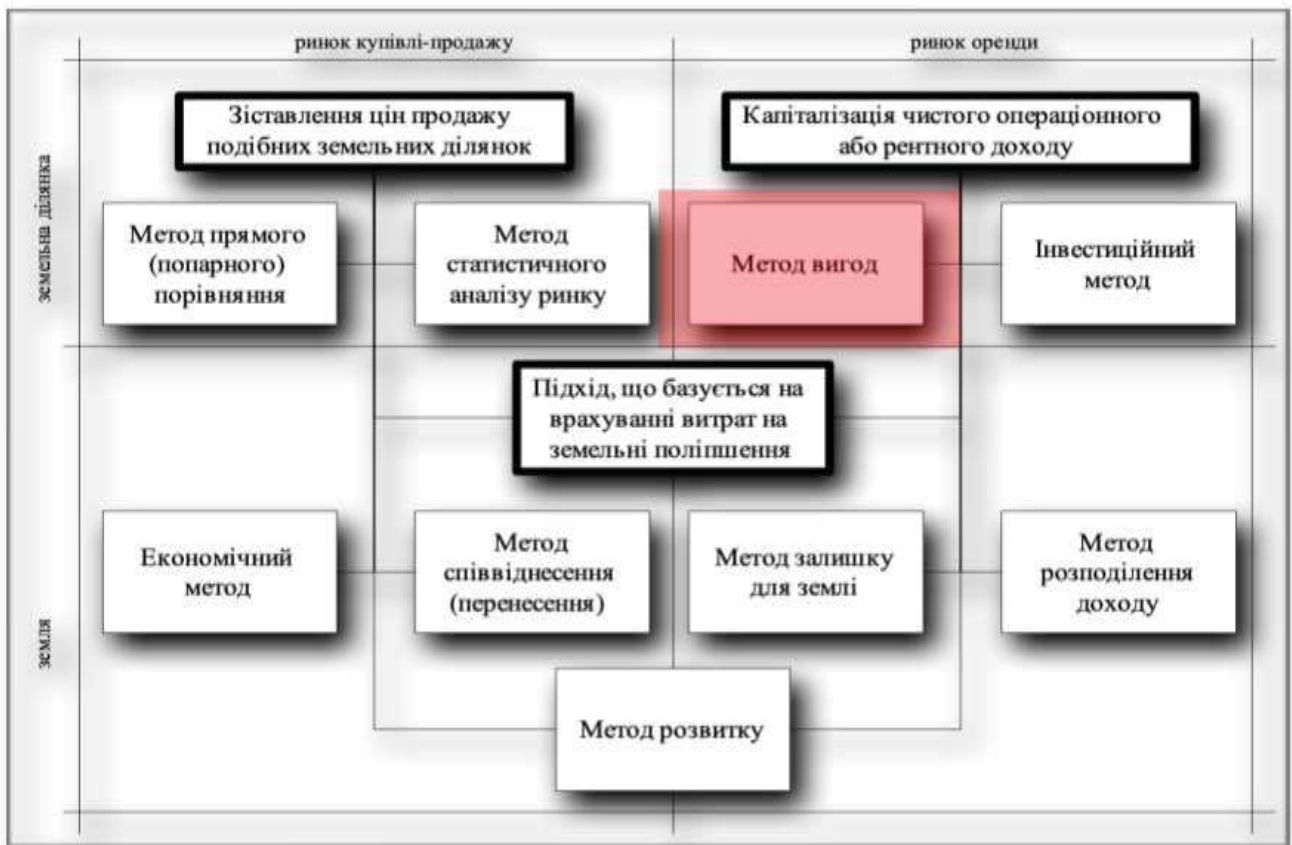


Рис.1. Місце методу зисків (вигод) у системі методичних підходів та метододів

Наявність таких даних, незважаючи на те, що в деяких випадках вони є усередненими, все ж таки дає змогу визначити найбільш ймовірну ринкову вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період проведення експертного дослідження, застосовуючи в рамках методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (рис.1) саме методу зисків (вигод).

ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СФЕРЕ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Куцаева О. А., ст. преподаватель, Кожеко А. В., ассистент

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия», Минск

Управление земельными ресурсами и регулирование земельных отношений являются важнейшими составляющими аграрной и продовольственной политики и определяются как систематическая, конструктивная деятельность специально уполномоченных государственных органов и служб, направленная на реализацию земельного законодательства и создание организационно-