Гафтон О.Я., студентка магістратури
Львівський національний аграрний університет

ЗАСТОСУВАННЯ РИНКОВОГО МЕХАНІЗМУ ОЦІНКИ ПРАВА ОРЕНДИ ДЛЯ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Abstract. The main problems of creation of the agricultural land market in Ukraine are considered in the absence of regulatory support for land circulation, which should determine the set of rights and restrictions of realization of this process. The method of calculating the value of the right to lease an agricultural land plot, based on the comparison of prices for the sale of such rights at land auctions for similar land plots using the inverse matrix method, is investigated.

Keywords: land relations, land use, rent, regulatory monetary valuation, land market.

Анотація. Розглянуто основні проблеми створення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні через відсутність нормативно-правового забезпечення їх обігу, що має визначити набір прав і обмежень реалізації цього процесу. Досліджено методику розрахунку вартості права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що ґрунтується на зіставленні цін продажу таких прав на земельних торгах для подібних земельних ділянок за допомогою методу оберненої матриці.

***Ключові слова*:** земельні відносини, землекористування, оренда, нормативно-грошова оцінка, ринок землі.

Проблема дослідження та її актуальність. Відсутність в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення та брак достовірної інформації про ціни продажу подібних земельних ділянок призводять до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки. Серед проблем у сфері земельних відносин є те, що нормативно-правові акти з експертної грошової оцінки земель мають суттєві недоліки: їм властива множинність, вони містять повтори, а також між ними існують суперечності. Потребують дослідження проблеми визначення земельної ренти під час здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки дохід від використання земельної ділянки є прогнозним та в багатьох аспектах не відображає реального стану земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. У дослідженні використано метод оберненої матриці в розрахунку вартості права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в рамках застосування методичного підходу експертної оцінки, що ґрунтується на зіставленні цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок на земельних торгах. Метод зіставлення цін продажу дозволяє застосовувати математичний апарат матричної алгебри. Для застосування даного методу об'єкти порівняння (a_{i1}, a_{i2}, …, a_{im}) повинні бути максимально схожими з об'єктом оцінки (a_{01}, a_{02}, …, a_{0m}).

Грошова поправка ΔV_{ij} відображає відмінність за j-м елементом порівняння між об'єктом оцінки та і-м об'єктом порівняння в натуральних показниках Δa_{ij} та набуде вигляду:

$$\Delta V_{ij}=(a_{0j}-a_{ij})\times V_j=\Delta a_{ij}\, V_j \quad (1)$$

де a_{ij} – значення натурального показника j-го елемента порівняння для і-го об'єкту порівняння;

a_{0j} – значення натурального показника j-го елемента порівняння для і-го об'єкту оцінки;

V_j – вартість одиниці натурального показника j-го елемента порівняння.

Розмір поправки $\Delta a_{ij}V_j$ коректує ціну продажу для кожного об'єкта, щоб нівелювати відмінність за j-м елементом порівняння з об'єктом оцінки, враховуючи розбіжності в їх характеристиках згідно з формулою:

$$\Delta V^{a}_{i}=P_i+\sum_{j=1}^{m}\Delta a_{ij}\, V_j \quad (2)$$

де V^{a}_{i} – відкорегована ціна продажу і-го об'єкту порівняння;

P_i – ціна продажу і-го об'єкту порівняння;

$\Delta a_{ij}V_j$ – різниця (поправка) в ціні продажу і-го об'єкту порівняння відносно об'єкту оцінки по j-му елементу порівняння [4].

Вихідні дані. В оцінці використано інформацію Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру про продаж права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу права оренди на земельних торгах (8% від нормативної грошової оцінки). Зібраної інформації про вартість продажу права оренди земельних ділянок на земельних торгах достатньо для застосування методичного підходу зіставлення цін продажу, як найбільш достовірного методу оцінки вартості права оренди земельної ділянки. Основними елементами порівняння є характеристика подібних ділянок за місцем розташування, фізичними характеристиками, строком дії договору оренди та наявністю обмежень чи обтяжень у її використанні.

Результати дослідження. Ринок земель сільськогосподарського призначення – це механізм реалізації економічних відносин між продавцями і покупцями з приводу реалізації та придбання специфічного виду товару -

сільськогосподарських земель. У широкому розумінні ринок сільськогосподарських земель – це соціально-економічний комплекс, що функціонує відповідно до ринкових законів, національної специфіки, територіальної масштабності і складається із сукупності підприємств, установ, представництв безпосередньо пов'язаних з ринковим обігом земель сільськогосподарського призначення [1].

У результаті головними передумовами формування ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель є розвиток нормативно-правової бази для зміцнення і реалізації права приватної власності на землю, створення конкурентноспроможних форм організації аграрного виробництва особистих селянських, фермерських, кооперативних і акціонерних товариств, забезпечення громадянам рівних можливостей доступу до земельних ресурсів та дієвих антимонопольних заходів з регулювання ринку сільськогосподарських земель, розвиток інституціонального середовища, що регулює механізм взаємодії економічних суб'єктів, залучених до земельних відносин [2].

Порівняльний підхід найбільш адаптований до вимог ринку, оскільки найоб'єктивніше відображає його кон'юнктуру [3]. Але варто відзначити, що найбільші труднощі використання даного підходу викликає відсутність розвиненого ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, а відтак – і даних щодо вартості земельних ділянок згідно з експертною оцінкою.

Щоб визначити орендну ставку для земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 1 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у с. Надичі Жовківського району Львівської області, було зібрано інформацію про продаж права оренди на земельних торгах та характеристику подібних об'єктів за елементами порівняння.

Об'єкт оцінки вартості права оренди та об'єкти порівняння мають подібне місце розташування. Реалізація об'єктів пропозиції не є примусовою, обмеження в часі експозиції не виявлено, адже інформація про всі об'єкти порівняння є достовірною та запропонованою станом на 2019 р. Об'єкт оцінки та об'єкти порівняння мають однакове функціональне використання – сільськогосподарське призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Обрані земельні ділянки є вільними від забудови, але мають різні характеристики за формою земельної ділянки, наявністю обмежень чи обтяжень у її використанні та строком дії договору оренди.

Розв'язавши систему оберненої матриці, ми розрахували вартість права оренди для об'єкта оцінки у с. Надичі Жовківського району Львівської області, що становить 2749 грн за 1 га на рік у 2019 році (99 євро), або 10,7 % від середньої нормативної грошової оцінки ріллі у Жовківському районі на 01.01.2019 р. (25637 грн або 923 євро).

На основі отриманих результатів доцільно розраховувати розмір орендної плати за запропонованим нами алгоритмом розрахунку. Адже запропонований метод дозволяє швидко одержати результат, який ґрунтується на аналізі та обробці інформації про стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою для продажу на земельних торгах, та сформувати обґрунтований висновок про вартість права оренди. Адже практика визначення орендної плати в розмірі 3-12 % від нормативної грошової оцінки в Україні не враховує строк дії договору оренди, наявність обмежень чи обтяжень у використанні земельної ділянки, що негативно позначається на об'єктивності розміру орендної плати [5].

Власна імплікація отриманих результатів дослідження. Попри заборону на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення розраховано ринкову вартість земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства згідно з експертною оцінкою за порівняльним методичним підходом при визначенні ступеня подібності об'єктів за допомогою методу оберненої матриці. Відповідний метод, на відміну від практики визначення орендної плати на основі нормативної грошової оцінки, враховує відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння за сукупністю кількісних і якісних характеристик для подібних земельних ділянок за допомогою побудови матричного апарату системи лінійних алгебраїчних рівнянь.

Список літературних джерел:

1. Гнаткович О. Д. Еколого-економічні аспекти реалізації ринкових земельних відносин у сільському господарстві. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: збірник наукових праць*. 2014. № 26. С. 28–32.

2. Гуторов О. І., Шарко І. О. Оцінка земель і ресурсного потенціалу в сільському господарстві: теоретичні та практичні підходи: монографія. Харків, 2012. 255 с.

3. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посіб. Київ: Профі, 2007. 627 с.

4. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н. О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна: навч. посіб. Київ: Віпол, 2016. 512 с.

5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF

Науковий керівник: **Рижок З. Р.**, к.е.н., Львівський національний аграрний університет