

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА НЕОБХІДНІСТЬ ЇЇ ПЕРЕГЛЯДУ У СУЧАСНИХ УМОВАХ

Лаврик У.В.

Донецький національний технічний університет

Анотація. В статті розглянуті зміни, які відбулися у землекористуванні та в економіці сільського господарства після останнього туру оцінки земель. Показано як ці зміни вплинули на величину грошової оцінки земель, і у зв'язку з цим запропоновано нові методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель.

Важливим етапом реалізації кожного інвестиційного проекту є визначення величини капітальних витрат на його здійснення. Необ'єктивне їх визначення призведе до неадекватної оцінки ефективності проекту та пов'язано також з небезпекою помилки у виборі об'єктів інвестування. Тому треба серйозно підходити до оцінки окремих елементів інвестиційних витрат. В цьому аспекті дуже актуальним є питання грошової оцінки землі. Так, входження економіки країни у ринкові відносини зумовило невідкладну потребу грошової оцінки землі. До 1995 року в нашій державі не було такої оцінки, що головним чином негативно позначилося на сільськогосподарському виробництві. Вартість землі не включалась до собівартості продукції і прибуток на неї не нараховувався. Внаслідок цього сільськогосподарські товаровиробники недотримують значні суми коштів, що гальмує розвиток сільськогосподарського виробництва і соціальної сфери на селі. На жаль, незважаючи на те, що грошова оцінка землі існує вже десять років, дана проблема вимагає подальшого вирішення.

По-перше, як вже було зазначено нормативна грошова оцінка землі в Україні була проведена у 1995 році на основі економічної оцінки, останній тур якої здійснено у 1988 році на основі даних за 1980 – 1986 роки. Цей період характеризувався стабільністю цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, що дало підстави використовувати показники економічної оцінки як відносні досить тривалий час. Однак за період після останнього туру оцінки земель відбулися значні зміни як у землекористуванні, так і в економіці

сільського господарства, що не могло не вплинути на величину грошової оцінки землі.

Аграрна галузь перебуває у перехідному стані до ринкових відносин. Так, в результаті проведеної в Україні аграрної реформи замість домінуючої колгоспно-радгоспної форми господарювання на рівноправній основі створені й розвиваються різні форми господарювання. Так, в цілому по Україні на початок 2005 року реформовано 11,8 тис. недержавних сільськогосподарських підприємств, на базі яких створено 21,6 тис. нових господарських формувань ринкового напрямку, які засновано на приватній власності на землю й інші засоби виробництва. Виробничі відносини в них будують на особистому інтересі як керівника підприємства, так і працюючих в ньому. Так, у 2004 році господарську діяльність в Україні здійснювало 58575 сільськогосподарських підприємств, з них 8172 господарські товариства, 4054 приватні підприємства, 1727 виробничі кооперативи, 42533 фермерські господарства, 395 державні підприємства та 1694 підприємства інших форм господарювання [1].

Поряд з організаційними факторами на результат господарювання на землі значно впливають зміни, що відбулися в аграрному секторі економіки.

Відбулися зміни у структурі посівних площ. Так, порівняно з 1990 у 2004 році посівні площі в Україні скоротились на 5654 тис. гектарів. Причина полягає насамперед у відсутності необхідних матеріально-ресурсних засобів щодо обробітку продуктивних земель, а це свідчить про наявність суттєвих недоліків в організації розвитку сільськогосподарського виробництва на нинішньому етапі переходу до ринкової економіки. Урожайність за аналізований період також не підвищилась, а мала тенденцію здебільшого до зниження, що зумовлене насамперед зменшенням природної та економічної родючості орних земель. Тільки в останні роки вдалося дещо підвищити урожайність.

Занепадає матеріально технічна база. Так, протягом 1990 – 2004 рр. у сільськогосподарських підприємствах парк тракторів скоротився на 261 тис. шт., або 52,7%, зернозбиральних комбайнів на 57 тис. шт., або 53,3%, вантажних автомобілів на 136 тис. шт., або 45,9%. Спрацьованість основних засобів досягла 75%, а коефіцієнт оновлення – лише 4%. Основні виробничі засоби не забезпечують відповідного рівня і темпів збільшення обсягів виробництва продукції, а також підвищення продуктивності праці. Досвід індустріальних країн свідчить, що при посиленні впливу факторів

науково-технічного прогресу оптимальне поєднання в русі виробничих засобів є таким: R-оновлення 8-10%, R-вибуття 6-7,5%[2].

Важливим чинником підвищення урожайності сільськогосподарських культур, поліпшення якості та конкурентоспроможності продукції слугує система внесення мінеральних і органічних добрив. Проте, внаслідок довготривалої кризової ситуації, яка торкнулася і підприємств хімічної промисловості, різко скоротилось виробництво мінеральних добрив, засобів боротьби з хворобами, шкідниками і бур'янами на полях сільськогосподарських підприємств. За 2004 рік в розрахунку на один гектар посівів підприємствами було внесено тільки по 29 кг мінеральних добрив і по 0,8 т органічних, що відповідно у 5 і 11 разів менше, ніж було у 1990 році. Так, частка удобреної площі становить 44% для мінеральних добрив та 3% – для органічних добрив, для порівняння у 1990 році це відповідно 83 і 18% від усєї посівної площі.

Важливим чинником погіршення фінансового стану сільськогосподарських виробників є також поглиблення диспаритету цін на промислову продукцію, яка споживається в аграрному секторі економіки, і в основні види сільськогосподарської продукції, це стало основною причиною призупинення інвестиційної діяльності в сільському господарстві. Так, у 1993 році ціни на продукцію сільського господарства проти 1990 року зросли в 9,1 рази повільніше, ніж на продукцію харчової промисловості й у 3,2 раз – ніж на матеріально-технічні ресурси. З 1993 року індекси цін на товари у промисловості почали зростати швидшими темпами, а харчової промисловості повільнішими, ніж на продукцію сільського господарства. В результаті в 2003 році проти 1990 року ціни по цих галузях відповідно зросли 5,4 і 3 рази. В результаті цього втрата сільського господарства за 14 років становить понад 600 млрд. грн. доходів [3].

Аналізуючи фінансові показники роботи треба зазначити, що хоча стан сільського господарства в останні роки дещо покращився все ж таки частка збиткових господарств залишається високою і це є свідченням того, що сільськогосподарські підприємства неспроможні забезпечити відтворення власного виробництва. Та й рівень рентабельності у незбиткових господарствах аж ніяк не є відтворювальним.

Таким чином, як вказувалось в аграрному секторі економіки за період після останнього туру оцінки земель відбулися досить значні зміни. І це не могло не позначитись на величині грошової оцінки. Тому на сьогодні дуже актуальною є проблема не тільки поновлення показників економічної оцінки земель, а й удосконалення існуючої

методики оцінки. У зв'язку з цим запропонуємо деякі методичні підходи, що дозволять удосконалити існуючу методику з метою підвищення якості:

- при визначенні грошової оцінки доцільніше було б використовувати диференційний рентний дохід визначений по сукупності основних видів сільськогосподарської продукції: зернові, соняшник, цукрові буряки, картопля та овочі;

- при розрахунку диференційного рентного доходу будемо виходити не з 35% норми рентабельності, оскільки цей показник є значно завищеним (так, серед окремих видів сільськогосподарської продукції цей рівень рентабельності досягли та перевищили у 2000 та 2003 – зерно, насіння соняшнику, виноград; 2001 – зерно та насіння соняшнику; 2002 та 2004 – тільки насіння соняшнику), а як 50% загального прибутку. Оскільки величина прибутку, необхідного для відтворення виробництва – це частина прибутку в цілому, що залишається у орендаря. А в багатьох країнах світу орендна плата складає саме 50% загального прибутку;

- на наш погляд, найбільш доцільною вважається ставка капіталізації, запропонована Всесвітнім банком, оскільки, по-перше, термін капіталізації різко не зменшується, до того ж це дозволить порівняти грошову оцінку земельних ресурсів різних країн і також врахує досвід оцінки розвинених держав.

Враховуючи усі пропозиції по удосконаленню грошової оцінки земель, наведемо результати розрахунків по запропонованій методиці на прикладі Донецької області [4].

№ п/п	Райони	По існуючій методиці (термін капіталізації 33р)	По запропонованій методиці	
			Термін капіталізації 33 р	Термін капіталізації 25р
1	Амвросіївський	3022,80	9196,8	6967,3
2	Артемівський	3022,80	8315,0	6299,2
3	Добропольський	3022,80	7307,4	5535,9
4	Константинівський	6770,55	11650,9	8826,5
6	Красноармійський	4189,43	8062,2	6107,7
7	Мар'їнський	3022,80	11307,6	8566,4
8	Олександрівський	3022,80	6376,8	4830,9
9	Старобешівський	3022,80	7798,4	5907,9
10	Тельманівський	3022,80	5701,9	4319,6
11	Шахтарський	3022,80	8114,0	6147,0
Грошова оцінка 1 га орних земель Донецької області, здійснена на 01.07.95 з врахуванням індексації (на 01.01.2005 р. на коефіцієнт 2,465) становить 10200 грн.				

Література

1. Статистичний щорічник України за 2004 рік, Державний комітет України, Київ 2005р.
2. В.В. Россоха Ефективність використання виробничого потенціалу в аграрній сфері АПК / „Економіка АПК” № 6, 2004р. С.16-22
3. В.Я.Месель-Веселяк Підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва // „Економіка АПК” № 6, 2005р. С.17-26
4. Сільське господарство Донецької області у 2004 році: Статистичний збірник № 68/256 / Держкомстат України; Головне управління статистики у Донецькій області – Донецьк, 2005 – 246 с.