

Література

1. **Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні:** Закон України від 16.07.1999 р., № 996 – XIV.
2. **П (С) БО1 "Загальні вимоги до фінансової звітності":** Наказ Мінінфінансів України від 31.03.1999 р., № 87.
3. **Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 3 "Звіт про фінансові результати":** Положення Міністерства фінансів України від 31.03.1999 р., № 87.
4. **Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 "Дохід":** Наказ Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р., № 290.
5. **Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 "Витрати":** Наказ Міністерства фінансів України від 31.12.1999 р., № 318.
6. **Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 17 "Податок на прибуток":** Наказ Міністерства фінансів України від 28.12.2000 р., № 353.
7. **Бутинець Ф.Ф.** Теорія бухгалтерського обліку: Підручник/ Вид. 2-е, доп. І перероб. – Житомир: ЖІТІ, 2000–640 с.
8. **Бутинець Ф.Ф., Малюга Н.М.** Бухгалтерський облік: облікова політика і план рахунків, стандарти і кореспонденція рахунків, звітність: Навч. пос. – Житомир: ЖІТІ, 2000. – 480 с.

УДК 332.74 Здобувач М.Г. Москва – Львівський НУВМБ ім. С.З. Гжицького

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІНИ ЗЕМЛІ

Одне із найактуальніших питань ринкової економіки – питання визначення ціни землі. Наведено перелік чинників, які визначають ціну землі, подано основні принципи ціноутворення. Дано характеристику нормативної та експертної грошової оцінки землі.

Ключові слова: ціна землі, чинники ціноутворення, принципи визначення ціни, експертна грошова та нормативна оцінка.

Competitor M.G. Moskva – L'viv NUVMB named after S.Z. Gzhytskyj

Features of determination of cost of earth

The article is devoted to one of the most actual questions of market economy – question of determination of cost of earth. Contains the list of factors which determine the cost of earth, basic principles of pricing are given. This description of normative and expert money estimation of earth.

Keywords: cost of earth, factors of pricing, principles of determination of price, expert money and normative estimation.

Постановка проблеми

Питання ціноутворення на землю набуває особливої актуальності у період становлення та розвитку ринку земельних ресурсів, оскільки в умовах ринку земля стає одним з основних джерел прибутку. Без ціни неможливо здійснити жодного акту купівлі – продажу, оренди, обміну, іпотеки землі. Визначення ціни необхідне при передачі земельної ділянки у спадщину, даруванні, визначенні розміру внеску до статутного фонду підприємства, встановленні розміру земельного податку тощо. Тому від вирішення питання ціноутворення на землю залежить результативність функціонування ринку землі. Успішне розв'язання цього питання забезпечить створення сприятливих умов для функціонування прозорого земельного ринку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питанню оцінки землі приділяють увагу такі науковці як А. Третяк, В. Месель – Веселяк, Б. Косович, Д. Добряк, Л. Мельник, П. Саблук, З. Котик, Ю. Дехтяренко, М. Лихогруд, П. Кухтин та ін. У своїх працях вони висвітлили важливі науково – методичні підходи до оцінки землі. Однак багато аспектів цієї проблеми залишаються дискусійними і потребують подальшого опрацювання.

Методика досліджень. Подано перелік основних чинників, що визначають ціну землі, викладено основні принципи ціноутворення. Основну увагу зосереджено на характеристиці експертної та нормативної грошової оцінки.

Результати дослідження. Земля – це унікальний ресурс, особливість якого полягає в тому, що вона є не результатом людської праці, а продуктом природи, кількісно обмеженою і штучно не створюється; у процесі використання якості землі може як покращуватися, так і погіршуватися; її не можливо перемістити у просторі; в багатьох сферах діяльності немає альтернативи заміни землі іншими ресурсами; вона є джерелом незліченної кількості засобів життя людини, які вона використовує у процесі споживання або для подальшого виробництва, виступає місцем для життя людей.

Із специфіки землі як особливого чинника виробництва впливають і специфічні особливості ринку землі, суть яких полягає в обмеженості впливу ринкового механізму на ціноутворення, тому питання оцінки землі є складним і багатогранним. Складність процесу ціноутворення полягає в тому, що вартість землі формується під впливом незліченної кількості чинників, дію яких не завжди можна оцінити кількісно. До визначальних чинників, під впливом яких відбувається формування ціни землі, необхідно віднести:

- співвідношення попиту та пропозиції землі;
- родючість ґрунту;
- місцезнаходження земельної ділянки;
- ставку банківського відсотка;
- витрати на виготовлення сільськогосподарської продукції;
- рівень цін на сільськогосподарську продукцію;
- податкову політику держави;
- правові особливості використання землі;
- зміну цільового призначення земельної ділянки;
- природне середовище;
- очікувану вартість землі в майбутньому;
- вартість подібної земельної ділянки;
- фізичні характеристики оцінюваної земельної ділянки;
- макроекономічну ситуацію у країні та ін.

Для успішного вирішення питання ціноутворення у процесі оцінки землі необхідно дотримуватися певних принципів, основними з яких є: попиту та пропозиції; заміщення; найкращого і найефективнішого використання; змін; прогнозування; вкладу; конкуренції та надлишкового прибутку.

Успішне розв'язання питання ціноутворення залежить також від розроблення та застосування відповідної науково-обґрунтованої методики оцінки. Проте, враховуючи значну кількість чинників, які впливають на ціну землі неможливо створити єдиної методики її визначення. Залежно від результа-

тів та порядку проведення, у вітчизняній та зарубіжній практиці використовують два види оцінки землі – нормативну та експертну грошову.

Нормативна оцінка має на меті встановлення розміру оподаткування земельних ділянок, державного мита при їх обміні, спадкуванні, даруванні, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, врахування вартості землі під час розрахунку норми прибутку в аграрній сфері, розроблення показників та механізмів раціонального землекористування. Експертна грошова оцінка необхідна при здійсненні господарських операцій, пов'язаних із зміною власності на землю.

При нормативній оцінці здійснюється визначення вартості груп земельних ділянок, які володіють спільними родовими ознаками. Дані, необхідні для проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення містяться у державному земельному кадастрі. Оскільки нормативна оцінка здійснюється окремо по країні, областях, регіонах, містах, сільськогосподарських підприємствах, то за результатами її проведення можна отримати уявлення про вартість подібних земельних ділянок, виявити різницю між вартістю земель окремих міст, регіонів, областей.

Ціну земельної ділянки сільськогосподарського призначення визначає рентний дохід та банківський відсоток. В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється внаслідок вирощування зернових культур та визначається даними економічної оцінки, здійсненої у 1988 р. за результатами показників господарської діяльності 1980-86 рр. за такою методикою:

$$НЦЗ = \frac{R}{n} \times 100,$$

де: *НЦЗ* – нормативна ціна землі; *R* – рента; *n* – відсоток капіталізації чистого доходу, що відповідає терміну 33 роки і прийнятий у розмірі 3 %.

Як відомо, процес здійснення операцій купівлі – продажу, оренди, обміну чи іпотеки земельних ділянок є неможливим без визначення їх індивідуальної ринкової ціни. Тому важливе значення у період становлення та розвитку земельного ринку має здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок є дані державного земельного кадастру, відомості про ціни, за якими продаються такі земельні ділянки, дані про інженерне облаштування території, проект відведення земельної ділянки, містобудівна документація і місцеві правила забудови, природні, економічні, екологічні та історико-культурні особливості території, на якій розташована ця ділянка.

У сучасній вітчизняній та зарубіжній практиці при здійсненні експертної грошової оцінки земельної ділянки в основному використовують три методичні підходи, а саме:

- дохідний (капіталізації чистого доходу від використання земельної ділянки);

- витратний (урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці);
- порівняльний (метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок).

За умовного розподілу земельної ділянки на складові (земельна ділянка, будівлі та споруди, що на ній знаходяться) необхідно використовувати кілька методичних підходів. Вибір методу оцінки оцінювач здійснює самостійно, надаючи при цьому перевагу тому, який забезпечується найбільш повною та достовірною інформацією про оцінюваний ним об'єкт. Для отримання найбільш точного результату, при встановленні остаточної вартості земельної ділянки оцінювач повинен опиратися на результати порівняльного аналізу оцінки за різними методичними підходами.

Висновки

Питання ціноутворення на землю складне і багатогранне. Від успішного його розв'язання залежить розвиток ринку землі. Однак вирішення цього питання на сучасному етапі є неможливим без активного державного втручання. Заходи державного впливу на процес ціноутворення є однією з найважливіших складових системи державного регулювання економіки у всіх розвинених країнах світу. Політика державного регулювання ціноутворення на землю повинна здійснюватися шляхом встановлення відповідної системи ціноутворення з врахуванням економічної та політичної ситуації, рівня інфляції, соціальної політики, рівня конкуренції на земельному ринку тощо. Це забезпечить створення конкурентного середовища на ринку землі, стимулювання раціонального використання та охорони земель, задоволення суспільних інтересів, об'єктивності та законності здійснення оцінки, впровадження у практику оцінкової діяльності міжнародних норм і правил, збільшення надходження коштів до державного бюджету, законності проведення ринкових операцій із землею.

Література

1. **Методичні** рекомендації з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджені наказом Держкомзему України від 12 листопада 1998 р.
2. **Порядок** проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Затверджено наказом Держкомзему України від 8 липня 1999 р., № 72.
3. **Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г.** та ін. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання. – К.: Профі. – 2002. – 256 с.
4. **Котик З.О.** Оцінка земель. Навчальне видання. – Львів: Край, 2004. – 66 с.
5. **Кухтин П.В.** и др. Управление земельными ресурсами: Учебн. пос. по спец. "Государственное и муниципальное управление". – Питер, 2006. – 448 с.
6. **Михасюк І., Косович Б.** Регулювання земельних відносин: Монографія. – Львів, Львівський НУ ім. Івана Франка, 2002. – 264 с.
7. **Соловій І.П., Іванишин О.Т.** Організація виробництва в аграрних формуваннях. – К.: Либідь, 2005. – 559 с.