

ОЦІНКА ЗЕМЛІ ЯК СКЛАДОВОЇ НАЦІОНАЛЬНОГО БАГАТСТВА УКРАЇНИ

Розглянуто актуальні питання оцінки землі як складової національного багатства, особливості проведення оціночної діяльності земель в Україні

Ключові слова: оцінка, земля, національні багатства

Постановка проблеми. Національне багатство країни є одним із показників стану розвитку економіки. Критичний аналіз структури національного багатства та визначення частки національного багатства України в сукупному багатстві сприяє визначенню пріоритетних напрямів розвитку країни. Важливою складовою національного багатства України є земля як елемент невироблених нефінансових активів. Відсутність активного ринку купівлі-продажу земель, в т.ч. наявність мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, не сприяють об'єктивній оцінці земель.

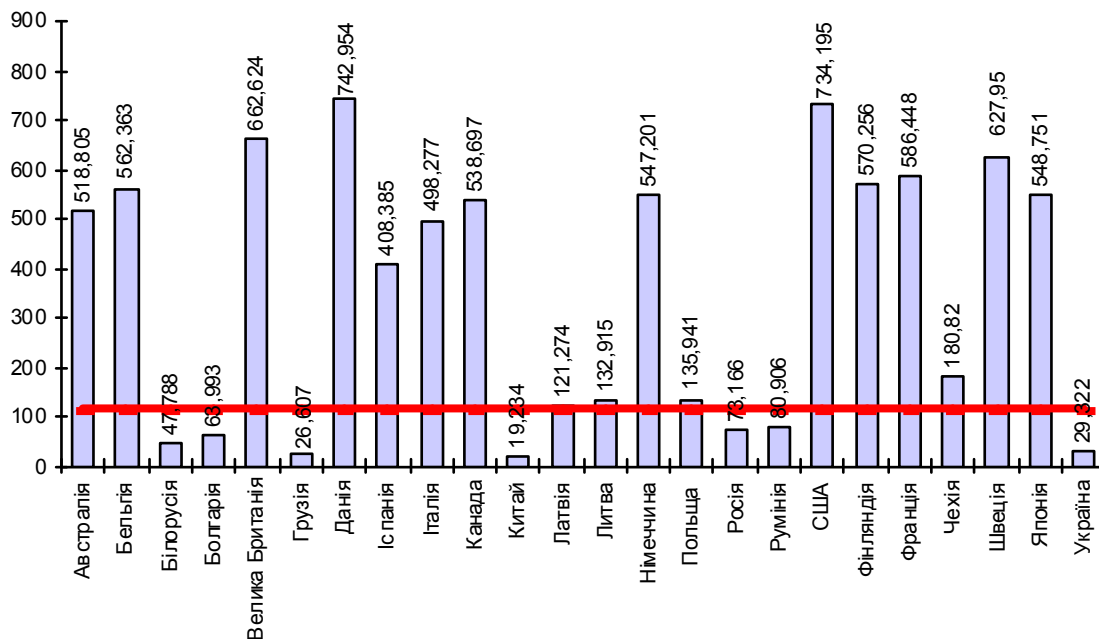
Разом з тим, в умовах створення нових економічних відносин на ринку землі, виникає необхідність розробки чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, обов'язковим елементом якого є оцінка землі. На сьогодні, не зважаючи на значні геополітичні переваги територіального розміщення нашої країни та високий природно-земельний потенціал, не вирішеними залишається ряд проблемних питань правового регулювання, економічного обґрунтування та соціально-екологічної орієнтації земельних відносин. Забезпечення поступального розвитку економіки України не можливе без включення землі в економічний оборот і становлення цивілізованого ринку землі, що передбачає забезпечення захисту прав власності на землю та землекористування; дотримання соціальної справедливості під час перерозподілу земель та їх залучення до ринкового обігу; врахування пріоритетності екологічних вимог щодо охорони земель, відтворення родючості, раціонального використання земель і налагодження ефективної інфраструктури ринку землі та механізму регулювання земельного ринку.

Метою дослідження є проаналізувати частку землі в структурі національного багатства, розглянути особливості оцінки землі в Україні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Вагомий внесок у розробку теоретичних положень методологічних підходів до проблеми оцінки величини національного багатства зробили вітчизняні та зарубіжні науковці: І.М. Бобух, С.І. Дрогунцов, А.О. Камалова, О.Е. Смоліна, С.С. Шумська та ін. Отримані теоретичні та практичні розробки мають вагоме значення для розвитку теорії та практики оцінки національного багатства.

Викладення основного матеріалу. На сьогодні в Україні відсутній єдиний підхід серед науковців до трактування та оцінки розміру та складових національного багатства країни.

Україна володіючи значним природним, виробничим та людським потенціалом займає досить "скромні" позиції у світових рейтингах. За дослідженнями проведеними Світовим банком в 2005 році розмір національного багатства України склав 1380 млрд. дол. США, що становить 0,20% від сукупного світового багатства (707726 млрд. дол.). Частка національного багатства країни в сукупному багатстві є певним свідченням рівня розвитку країни, можливості впливу країни на економічну та політичну ситуацію у світі. Розмір національного багатства на душу населення в деяких світових країнах наведено на рис. 1.



Середньосвітовий показник – 115,484 дол. США на одну особу

Рис. 1. Національне багатство на душу населення в країнах світу у 2005 р., дол. США на одну особу
Джерело: The Changing Wealth of Nations [11]

В Україні визначення національного багатства нормативно не закріплено, що обумовлено втратою чинності Закону України "Про власність" [2], положеннями якого, зокрема ст.1 визначалося, що національне багатство України – це земля, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, основні засоби виробництва у промисловості, будівництві, сільському господарстві, транспорті, зв'язку, житловий фонд, будівлі та споруди, фінансові ресурси, наукові досягнення, створена завдяки зусиллям народу України частка в загальносоюзному багатстві, зокрема в загальносоюзних алмазному та валютному фондах і золотому запасі, національні, культурні та історичні цінності, в тому числі й ті, що знаходяться за її межами, є власністю народу України.

Відповідно до п. 1 ст. 1 Земельного кодексу України [5] та п. 1 ст. 373 Цивільного кодексу України [9] "Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави".

Щодо оцінки національного багатства країни, то більшість дослідників розглядають її з двох позицій, зокрема, корисності для суспільства або цінності багатства в рамках ведення економічної діяльності у вузькому розумінні. Зазначені позиції формують два основні підходи до оцінки національного багатства: 1) за витратами на створення (добування) активів (ресурсів); 2) ринкової капіталізації.

Зазначені методи оцінки мають свої переваги та недоліки. Узагальнюючи напрацювання дослідників

О.О. Ляховець [6] відзначає наступні недоліки методу оцінки національного багатства за витратами на створення (добування) активів (ресурсів):

1) складність оцінки існуючих запасів корисних копалин (у зв'язку з її відсутністю в статистичній звітності);
2) відсутність об'єктивної оцінки людського потенціалу;

3) завищення вартості виробленого капіталу (необоротних активів) у зв'язку із врахуванням інфляції через їх переоцінку підприємствами;

4) заниження вартості індивідуального майна громадян – як складової національного багатства, оскільки обліковується воно за вартістю придбання, яка, на відміну від основних фондів, не підлягає індексації.

Окреслені недоліки, пов'язані із використанням офіційних статистичних даних. Для методу оцінки ринкової капіталізації характерною є можливість його використання лише в ринковій економіці. І чим менш розвинуті ринкові інститути, чим більше втручання держави в економіку – тим більша похибка оцінки ринкової капіталізації національного багатства. Тому, основний недолік методу пов'язаний з недостатнім інституціональним розвитком, що обумовлює можливість недооцінки економіки України з позиції ринкової вартості.

При дослідженні особливостей оцінки земельних ресурсів визначено, що вартість землі базується на величині доходу, який вона дає своєму власнику і є капіталізованою земельною рентою. Основою для визначення вартості землі є її оцінка, яка поділяється на економічну та грошову (рис. 2).

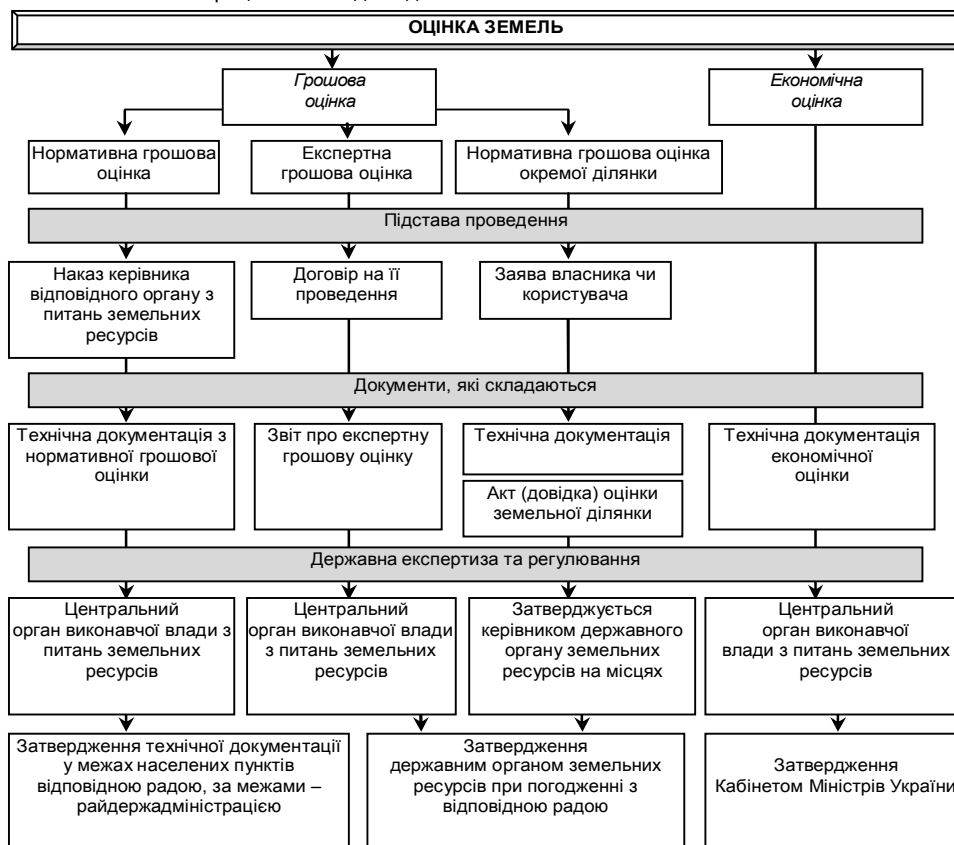


Рис. 2. Особливості проведення оціночної діяльності земель в Україні

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок; аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами; визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок за призначенням грошової оцінки та методикою її проведення поділяється на два види: нормативну й експертну.

Нормативна грошова оцінка використовується для груп земельних ділянок, розміщених на певній території та подібних між собою за якісним складом ґрунтів. В основу її визначення покладено рентний дохід. Нормативна грошова оцінка призначена для визначення розміру земельного податку та орендної плати, розрахунку

державного мита під час спадкування, дарування земельних ділянок, визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Потреба в нормативній оцінці виникає, коли необхідно одночасно оцінити велику кількість земельних ділянок або територію міста у цілому. Вона більш стабільна, і базується на узагальнених даних, що відображають потенційну вартість землі.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності відповідно до вимог Закону України "Про оцінку земель" [3], та "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні" [4], а також інших нормативно-правових актів. Експертна грошова оцінка проводиться окремо для кожної земельної ділянки під час здійснення купівлі-продажу, оренди, обміну чи іпотеки землі за трьома методичними підходами – доходним, витратним та зіставленням цін продажу подібних земельних ділянок, кожен з яких має свої переваги та недоліки. Для отримання найкращого результату оцінювання землі здійснюють за різними методичними підходами, після чого, на основі порівняльного аналізу отриманих значень, встановлюють остаточну ціну землі.

Методологія оцінки, як економічної, так і грошової (нормативної, експертної) базується на врахуванні особливостей природного й економічного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової згідно з напрямом використання земельного фонду.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

Оцінка національного багатства України, розробка методичних рекомендацій щодо грошової оцінки окремих елементів національного багатства із врахуванням їх специфічних характеристик сприятиме виявленню закономірностей розвитку економіки країни, виявити пріоритети, які б забезпечили узакріплення за Україною передових позицій світовому співтовариству.

Основним національним багатством України є земля, яка перебуває під особливою охороною держави. Здійснення та використання грошової оцінки земель є підґрунтям ринкових відносин в будь-якій економічно розвинутій країні. Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи оподаткування. Вона – одна з умов правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантує, що кожний землевласник та землекористувач сплатить свою справедливую частку податку. Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, але й у приватному секторі.

Список використаної літератури:

1. Бобух І.М. Оцінка національного багатства у контексті міжнародного досвіду / І.М. Бобух // Економіка і прогнозування. – 2011. – № 2. – С. 24-39.
2. Закон України "Про власність" від 07 лютого 1991 року № 697-XII: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/697-12/print1332502719577659>.
3. Закон України "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 року № 1378-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/print1332502719577659>.
4. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 року № 2658-Ш: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2658-14>.
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1332502719577659>.
6. Ляховець О.О. Оцінка національного багатства України / О.О. Ляховець // Наукові праці. – Том 126 / Випуск 113. – С. 5-10: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lib.chdu.edu.ua/pdf/naukpraci/economy/2010/126-113-1.pdf>.
7. Національне багатство України [Монографія] / За ред. Дорогунцова С.І. – К.: РВПС України НАН України, 2005. – 224 с.
8. Смолина Е.Э. Специфика методологии оценки составляющих национального богатства / Е.Э. Смолина, М.А. Коломейцева // Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2007. – № 10. – С. 270-274.
9. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1269728487915312>.
10. Шумская С.С. Национальное богатство: методологические подходы и оценки по Украине / С.С. Шумская // Экономическая теория. – 2006. – С. 62-76.
11. The Changing Wealth of Nations. Measuring Sustainable Development in the New Millennium / World Bank: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://siteresources.worldbank.org/ENVIRONMENT/Resources/ChangingWealthNations.pdf>.

СУПРУНОВА Ірина Валеріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фундаментальних економічних дисциплін Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

- проблеми оцінки в бухгалтерському обліку;
- економічний розвиток на регіональному та національному рівнях.

Надійшла до редакції: 02.04.12 р