

ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ТА ЦІНА ЗЕМЛІ

асист. Могильна Н.О., студентка Фащук Ю.

Земля набуває все більшого значення в сучасних ринкових умовах господарювання. Згідно з оцінками експертів, включення землі в повний економічний обіг дозволить задіяти десятки мільярдів гривень. Кожен повинен розумітися в питаннях, що стосуються землі, в тому числі, і питань стосовно земельної ренти та ціни землі.

До кінця осені 2008 року земля стабільно дорожчала, перетворившись на один з найвигідніших і найнадійніших об'єктів інвестування. В 2009 році зниження цін на земельні ділянки спостерігалось практично до листопада, коли земельний ринок несподівано продемонстрував позитивну динаміку.

За даними "Земельного союзу України", вартість землі в регіонах сьогодні стартує приблизно від \$1,5 тис. за сотку. Так, в Черкаській області можна знайти ділянки по \$1,7 тис. за сотку. По тій же ціні земля в Житомирській області на кордоні з Рівненською, але уздовж траси Київ-Житомир - вже \$4-6 тис. за сотку. У Рівненській області земля також дорога біля траси Київ-Чоп, ціна пропозиції тут коливається в межах \$4-7 тис. за сотку, а за особливо привабливі ділянки просять і до \$10 тис. за сотку. Порівняно недорога земля - в середньому \$2,5 тис. за сотку - в Харківській області. Правда, йдеться про 150-кілометрову зону довкола Харкова. Львівську землю, особливо в рекреаційних районах, оцінюють в середньому в \$3,3 тис. за сотку. У прибережних зонах Одеси вартість ділянок сьогодні досягає \$8,9 тис. за сотку, в області - \$5 тис. за сотку.

Експерти відзначають, що попит на земельні ділянки під забудову сьогодні невеликий. Основними покупцями великих ділянок в регіональних і столичних передмістях є іноземні фонди.

Управління ринку та оцінки земель інформує: станом на 1 листопада 2009 року по Україні наростаючим підсумком продано 50266 земельних ділянок та прав оренди на них, загальною площею 33,8 тис. га та вартістю 10 464,9 млн гривень. З початку року продано 4106 земельних ділянок та прав оренди на них, загальною площею 4825,95 га, вартістю 983,82 млн гривень, в тому числі право оренди 257 земельних ділянок, загальною площею 3100,9 га, вартістю 23,7 млн гривень. У порівнянні з минулим роком ці цифри зросли. Таким чином, до Державного бюджету за десять місяців 2009 року надійшло 107,2 млн гривень, що становить 34,7% від запланованого на цей період, Державним бюджетом недоотримано понад 201 млн гривень. Найнижчі показники виконання плану надходжень коштів від продажу земельних ділянок та прав оренди на них до Державного бюджету у Одеській області (15,7% від запланованого на цей період), Запорізькій (16,7%),

Дніпропетровській (17,8%) та Харківській (23,3%) областях, у місті Києві план надходжень коштів від продажу виконаний на 20,1 відсотка.

Найвищі грошові показники проданих на земельних торгах прав оренди на земельні ділянки за десять місяців 2009 року спостерігаються в Львівській (загальною вартістю в 6724 тис. грн), Запорізькій (вартістю в 2484 тис. грн) та Чернівецькій (вартістю в 1981 тис. грн) областях. Слід зазначити, що станом на 1 листопада 2009 в Одеській, Херсонській областях не здійснювався продаж права оренди на земельні ділянки.

Із розвитком ринку земельних відносин в Україні роль експертної грошової оцінки землі постійно зростає, оскільки без інформації про вартість землі неможливе успішне проведення будь-яких операцій із земельними ділянками. Переважно здійснюють два основні види оцінки землі: нормативну та експертну. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується в основному для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, успадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Нормативну грошову оцінку земель станом на 01.01.2010 за 2009 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації 1,059, який розраховано виходячи з середньорічного індексу інфляції за 2009 рік – 115,9 %. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні решти цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Рента безпосередньо пов'язана з появою та розвитком земельної власності. Вона є економічною формою реалізації земельної власності. Розрізняють три види ренти: диференціальну, абсолютну, монопольну. Диференційована рента відображає конкретну цінність земельної ділянки. Абсолютна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки. На абсолютну ренту не впливають властивості земельної ділянки. Монопольна рента утворюється на всіх ділянках незалежно від їх місця розташування, оскільки різні види діяльності можуть висувати найрізноманітніші умови для свого розміщення, а пропозиція вільних ділянок внаслідок обмеженої місцевості, площі не відповідають попиту на них.

Отже, у 2009 р. ціни на землю знизилися на 30-40%, потім спостерігалася підвищення цін на земельні ділянки. Попит зменшився, однак ціна продовжує зростати. Як свідчать дані профільних компаній, від початку року земельні ділянки подорожчали в середньому на 11% у Київському регіоні; та від 10 до 35% - у межах та поблизу найбільших міст. Так, як землю можна здати в оренду або закласти в банк, продати або передати у спадок, то скільки б не коштувала в майбутньому українська земля, сільськогосподарського призначення чи ні, бути її власником завжди вигідно.