



## ДЕЯКІ ОЦІНКИ щодо вартості землі, "відкриття ринку" і наступних дій

### 1. Вартість земельних ділянок

**Нормативна грошова оцінка** землі в Україні за даними Держгеокадастру знаходиться в межах від:

- 21 411 грн/га в Житомирській області до
- 33 646 грн/га в Черкаській області.

Саме нормативна грошова оцінка землі стане вихідним пунктом для визначення вартості землі на торгах.

**Експертна оцінка землі**, зокрема, може бути трактована як сума грошей, покладених в банк на депозит, яка буде давати такий же дохід, як і орендна плата.

В таблиці наведена вартість гектару землі (грн/га) в залежності від орендної плати в ставки за депозитом:

Орендна плата грн/га	Ставка за депозитом, річні					
	1,5%	5%	7,5%	10%	17%	20%
1000,00	66 666,67	20 000,00	13 333,33	10 000,00	5 882,35	5 000,00
2000,00	133 333,33	40 000,00	26 666,67	20 000,00	11 764,71	10 000,00
3000,00	200 000,00	60 000,00	40 000,00	30 000,00	17 647,06	15 000,00
4000,00	266 666,67	80 000,00	53 333,33	40 000,00	23 529,41	20 000,00
5000,00	333 333,33	100 000,00	66 666,67	50 000,00	29 411,76	25 000,00
6000,00	400 000,00	120 000,00	80 000,00	60 000,00	35 294,12	30 000,00
7000,00	466 666,00	140 000,00	93 333,33	70 000,00	41 176,47	35 000,00
8000,00	533 333,33	160 000,00	106 666,67	80 000,00	47 058,82	40 000,00

Зокрема, при ставці за депозитом 5% 1 га землі, за користування якою сплачується 1 000 грн., коштує 20 000 грн., при ставці депозиту 20% і орендній платі 1 000 грн/га 1 га землі коштує 5 000 грн. При орендній платі 8 000 грн/га ці цифри відповідно ставитимуть 160 000 грн/га і 40 000 грн/га.

Жовтим показаний діапазон, коли експертна оцінка землі менше НГО, зеленим – коли більше. В цілому ці цифри одного порядку. Однак чим більше орендна плата і менша вартість грошей, тим більше коштує земля.

Для порівняння також наведені цифри для "середньо європейської" банківської ставки 1,5%: орендна плата 1000 грн/га свідчить про вартість землі 66 667 грн/га і 533 333 грн./га.

При зростанні орендної плати вартість землі зростає, оскільки зростання розміру дивідендів аналогічно зростанню суми вкладу. При зменшенні банківської ставки також вартість землі зростає, оскільки в такому випадку ту ж саму суму дивідендів дасть більша сума вкладу.

**Як видно з таблиці, сучасне становище української національної фінансово-банківської системи суттєво знецінює землю. Ринок землі можна відкривати лише після наведення ладу в фінансово-банківській царині.**



## 2. Вартість права оренди

Сільгосп підприємство оренду земельну ділянку для того, щоб на ній вирощувати урожай сільгоспкультур. Розглянемо гіпотетичний випадок, коли вирощування кукурудзи на 1 гектарі орендованої землі дає чистий прибуток \$150, сої – \$200, озимої пшениці – \$270, ячменю – \$300, гороху – \$350, соняшнику – \$450.\*

Культура	Прибутковість		ставка за депозитом, річні		
	\$/га	грн/га (курс 25 \$/грн)	1,5%	7,5%	20%
кукурудза	150	3 750	250 000	50 000	18 750
соя	200	5 000	333 333	66 667	25 000
озима пшениця	270	6 750	450 000	90 000	33 750
ячмінь	300	7 500	500 000	100 000	37 500
горох	350	8 750	583 333	116 667	43 750
соняшник	450	11 250	750 000	150 000	56 250

\* дані взяті з <https://agrotimes.ua/article/rentabelnist-kultur-na-polissi/>, кожне господарство може поставити і таблицю свої цифри і отримати оцінку свого права оренди землі.

Якщо при вирощуванні кукурудзи господарство-орендар отримує чистого доходу 150 доларів з гектару, при курсі 25 грн/\$ це становить 3 750 грн/га. При вирощуванні соняшника прибуток відповідно буде 3 750 грн/га. Сума у банку, яка дасть такий же прибуток при ставці за депозитом 7,5% дасть вартість права оренди під кукурудзу 50 000 грн/га, під соняшник – 150 000 грн/га. При ставці за депозитом 20% відповідна вартість права використання землі під кукурудзу складе 18 750 грн/га, при виробництві соняшнику – 56 250 грн/га.

Дохідний метод, який тут так само позначений зеленим, дає загалом вищі цифри, ніж нормативна грошова оцінка. Лише для кукурудзи та сої можуть бути нижчі ціни. Отже, господарювати на землі вигідно, адже просте володіння землею, як свідчить попередня таблиця, дає дещо нижчі цифри. **Право оренди землі коштує більше, ніж земля як така.**

Міжнародні умови кредитування (рожевий стовпчик) дають значну вищу вартість права оренди – до трьох чвертей мільйона гривень за гектар на соняшнику. **Ціна права оренди у підприємств, які мають доступ до зовнішніх ринків, набагато вища, аніж ціна права оренди для середніх виробників, які не мають доступу до дешевих фінансових ресурсів. Це є дискримінацією, недоброчесною конкуренцією і порушенням прав сільгоспвиробників, як споживачів фінансових послуг.**

## 3. Верхня межа вартості землі

Прибуток сільгоспвиробника з гектару сільгоспугідь обмежений за рахунок рівня урожайності і кон'юнктури світових цін\*\*.

Культура	ціна, \$/т	урожайність, т/га	витрати, \$/га	Прибуток, грн/га	ставка за депозитом, річні		
					1,5%	7,5%	20%
соняшник	800	2,50	550,00	51 000	3 400 000 (\$ 113 333)	680 000 (\$ 22 667)	255 000 (\$ 8 500)
кукурудза	200	7,50	800,00	21 000	1 400 000 (\$ 46 667)	280 000 (\$ 9 333)	105 000 (\$ 3 500)

\*\* дані можна перерахувати за поточною ситуацією для кожного підприємства

Наприклад, якщо ціна на соняшник складає \$800/т при урожайності 25 ц/га, витратах на 1 гектар землі \$500, отриманий прибуток становитиме 51 000 грн/га. При банківській ставці 20% право оренди землі під виробництво соняшника складе \$8500. А при ставці 1,5% - вже \$113 333. Для умов України діапазон максимальних цін на гектар землі становитиме десь від \$3500 до \$25 000. **Однак, якби ми мали такі самі фінансові умови, як в інших країнах світу, діапазон максимальних цін на гектар землі становив би від \$45 000 до \$110 000. Це ще раз свідчить про знецінення української землі за рахунок загального стану в національній банківській системі.**



При оцінці привабливості для іноземного інвестора вкладати кошти в обробіток української землі, коректно було б оперувати відсотковими ставками по облігаціям внутрішньої державної позики (ОВДП). Однак оскільки держава створює сприятливі умови для купівлі таких облігацій і тримає по ним більш високі ставки у порівнянні з кон'юктурою ринку депозитів (станом на вересень 2019 року 5% у валюті і 15% у гривні), оцінки вартості землі на основі ставок за ОВДП вкладаються в позначений вище діапазон і складають відповідно 1 020 000 грн (\$34 000) та 340 000 грн (\$11 333) у випадку вирощування соняшнику і 420 000 грн (\$14 000) для 5% та 140 000 грн. (\$4 667) для вирощування кукурудзи.

Різниця між ціною землі, яка існувала б в Україні за таких самих умов кредитування, як у світі, і наявних на даний момент становить приблизно від \$40 000 до \$80 000. **Це відповідає отриманню вигоди на вкладені кошти від 1 140% до 320%.**

#### 4. Терміни викупу

Орієнтуючись на факт, що експертна оцінка практично ідентична нормативно-грошовій – з невеликим зсувом у більший бік – можна оцінити кількість років, необхідних для повної компенсації вартості земельної ділянки. Зокрема, при ставці плати за землю 5% на повний викуп землі піде 20 років, приставці 20% - 5 років.

Ставка за депозитом	5,00	7,50	10,00	17,00	20,00
Кількість років погашення суми	20,00	13,33	10,00	5,88	5,00

Тобто, навіть сплачуючи традиційну орендну плату, підприємство може викупити землю в цілком осяжні строки. Якщо ж потенціал підприємства дозволяє виплачувати орендну плату в 2-3 чи більше кратному розмірі, викуп землі може виявитися досить оперативним.

#### 5. Банківські інструменти

З огляду на оцінку вартості землі, стає зрозумілим, які фінансові інструменти потрібні на етапі відкриття ринку землі потрібні двом категоріям її покупців:

**Сільгоспвиробнику** потрібний банківський кредит для покриття часового проміжку від 3 до 10 років. Тобто, він сплатить продавцю всю суму (максимум до 20 орендних плат) за рахунок чергових орендних виплат, доповнених коштами кредиту, а "орендну плату" в наступні роки буде сплачувати вже банку – відповідно до умов і вартості кредиту.

**Органи місцевого самоврядування** можуть викупити землі також за рахунок кредитів. Тільки в цьому випадку купівля землі буде здійснюватися за кошти кредиту, а повертатися – за рахунок надання землі в оренду і отримання орендної плати. Вартість кредитування тут може бути знижена, по-перше, за рахунок більшої надійності позичальника, по-друге, за рахунок компенсації відсотків з бюджету держави (у складі аграрних дотацій).

#### 6. Вади законопроекту №2178

[http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=66948](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948)

В законопроекті два моменти потребують уваги і вдосконалення:

- 1) статус інформації про земельні ділянки, сформованої до 2003 року
- 2) відсутність громадського контролю і контролю з боку органів місцевого самоврядування за діяльністю державних реєстраторів

Пояснювальна записка до проекту закону за традицією складена формально і має наступні вади:

- "5. Фінансово-економічне обґрунтування. Реалізація проекту Закону не потребує додаткового фінансування з державного та місцевого бюджетів, а також інших додаткових витрат." - **це неправдиве твердження хоча б тому, що передбачається виділення 4.4 млрд. грн. на компенсацію відсотків -0 чи не передбачається?**



- "7. Позиція заінтересованих органів. Проект Закону не стосується відносин у соціально-трудої сфері, тому не потребує погодження з уповноваженими представниками від всеукраїнських профспілок, їх об'єднань та всеукраїнських об'єднань організацій роботодавців. Прогноз впливу реалізації проекту Закону на ключові інтереси заінтересованих сторін додається."  
**Законопроект безпосередньо стосується відносин у соціально-трудої сфері, оскільки може мати наслідком збільшення великих підприємств, скорочення зайнятості на селі.**

**Розділ "Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання" супровідного документу "Аналіз регуляторного впливу проекту..." складений формально, аналіз вигод і втрат не відповідає дійсності. Це означає на практиці, що позицію заінтересованих сторін фальсифіковано.**

- "9. Позиція заінтересованих органів. Проект Закону підлягає погодженню з Державним агентством з питань електронного урядування України, Міністерством фінансів України, Державною регуляторною службою України."  
**Законопроект підлягає також погодженню з органами місцевого самоврядування, яких ця тема торкається безпосередньо. Про них тут навіть не згадано.**
- "11. Запобігання дискримінації. У проекті Закону відсутні положення, які містять ознаки дискримінації."  
**Про приховану дискримінацію у доступі до фінансових ресурсів, яку навіть, як показано вище, не вирішує програма компенсації відсотків за кредитами для фермерів, на тлі дозволу юридичним особам викупати землі дискримінує українського виробника безпосереднім чином.**
- "12. Запобігання корупції. У проекті Закону відсутні правила і процедури, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень. Проект Закону не потребує проведення антикорупційної експертизи."  
**Ігнорування проблеми інформації про земельні ділянки, сформованої до 2003 року, відсутність громадського контролю і контролю з боку органів місцевого самоврядування за діяльністю державних реєстраторів створює корупційний потенціал.**
- Викликають сумніви наступні позиції розділу "Прогноз результатів":
  - збільшення інвестиційних можливостей аграрного сектора, зокрема, через розвиток іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення;  
**Чому не через заставу права оренди землі?**
  - раціональний перерозподіл земель сільськогосподарського призначення та оптимізація їх використання;  
**Що мається на увазі під "перерозподілом"? Зростання земельного банку холдингів?**
  - підвищення економічного благополуччя населення, створення на селі міцного економічно активного середнього класу.  
**Чи забезпечить разова сума в декілька десятків тисяч гривень благополуччя окремого селянина?**

## 7. Рекомендації

- 1) При фіксації в законі переважного права орендаря на викуп і формування досить прозорої кон'юнктури ринку за рахунок фіксації вартості речових прав в Реєстрі прав викуп землі підприємствами, які її обробляють, виглядає цілком реальною. Отже, підприємствам варто провести "аудит настроїв" своїх пайовиків і вдатися до викупу ділянок.
- 2) Профільним організаціям аграрного сектору, органам місцевого самоврядування, ОТГ варто поставити перед державою і банківською спільнотою питання про створення фінансових механізмів на етапі відкриття ринку землі.
- 3) Звернути увагу авторів законопроекту на необхідність визначення статусу інформації про земельні ділянки, сформованої до 2003 року та запровадження громадського контролю і контролю з боку органів місцевого самоврядування за діяльністю державних реєстраторів