

## ОСОБЛИВОСТІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

*Розкрито специфіку і унікальність землі як об'єкта оцінки. Розглянуті принципи оцінки земельних ділянок, показаний їх взаємозв'язок і залежність від особливостей використання землі.*

Процеси переходу до ринкової моделі економіки відродили в Україні право приватної власності та свободу підприємництва, які дають можливість суб'єктам ринку володіти, розпоряджатися та користуватися об'єктами нерухомості: будівлями, спорудами, а також земельними ділянками різного цільового призначення.

Необхідним елементом ринкової економіки виступає інститут незалежної оцінки власності, без якого неможлива демократизація економічного життя. У першу чергу це стосується ринку нерухомості, розвиток якого може визначити в найближчій перспективі характер змін всієї економіки. Земля є природною основою ринку нерухомості.

Поділ речей на рухомі та нерухомі бере свій початок з часів римського права. У поняття нерухомих речей входять фізичні об'єкти з фіксованим місцем розташуванням у просторі та все, що неподільно з ним пов'язано як над поверхнею, так і під поверхнею землі і є обслуговуючим предметом.

Процес оцінки нерухомості передбачає чітке визначення власне об'єкта оцінки, його ідентифікацію, встановлення оціночних прав, обґрунтування вибору інформаційної бази під час виконання розрахунків.

Цивільний кодекс України дає чітке трактування терміна «нерухоме майно»: «До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [1, с. 66].

Особливою рисою рухомого майна є можливість його переміщення без шкоди йому самому або об'єктам нерухомості, з якими воно пов'язано. Важливе значення для віднесення об'єктів цивільного права до рухомого майна має критерій, яким можуть бути:

природні властивості — земельні ділянки, ділянки надр, водні об'єкти;

фізичні властивості — стійкий зв'язок із землею — ліс, багаторічні насадження, будівлі, споруди, об'єкти незавершеного будівництва;

об'єкти, що зазначені в законі — повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

Оскільки, будь-який об'єкт нерухомості складається з фізичних елементів (земельних ділянок, будівель та інших об'єктів) то юридичні права на них повинні бути узаконеними, а саме:

межі земельної ділянки повинні бути визначені (відмічені межовими знаками або іншим способом на місцевості);

встановлені права власності та інші майнові права на земельну ділянку та розташовані на ній будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомості;

дані про об'єкти нерухомості повинні бути зареєстрованими в державному земельно-кадастровому центрі.

Таким чином, необхідно розрізнити поняття нерухомості як сукупності фізичних об'єктів (земля і все те, що з нею нерозривно пов'язане) і нерухомої власності, яка крім матеріальних об'єктів включає інтереси, переваги та права, пов'язані з власністю на ці об'єкти. Власність являє собою сукупність приватних прав — володіння, розпорядження та користування (рис. 1).

На відміну від землі як природного ресурсу об'єктом майнових, цивільних відносин є земельні ділянки.

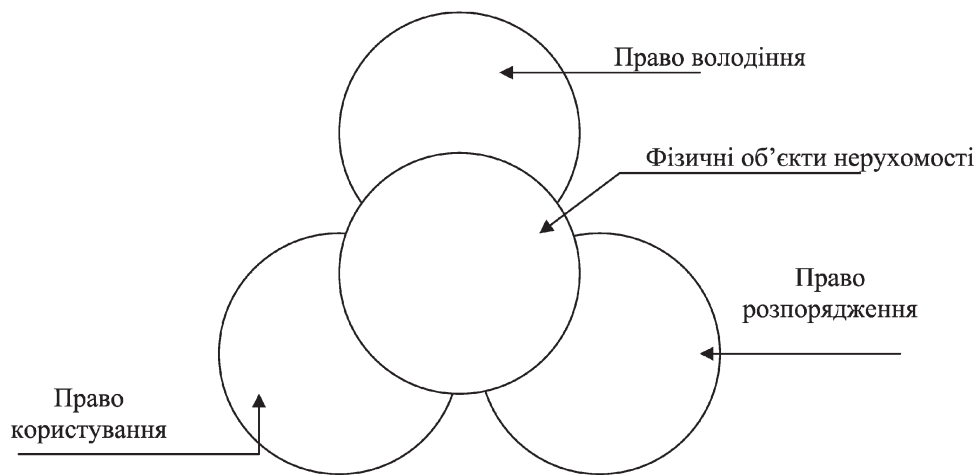
Відповідно до статті 79 Земельного Кодексу України земельною ділянкою як об'єктом земельних відносин є частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2, с. 34].

Земельна ділянка є природним базисом будь-якого об'єкта нерухомості. Специфіка та унікальність землі як об'єкта оцінки визначається такими чинниками:

земельні ділянки, на відміну від інших об'єктів нерухомості, неможливо вільно відтворити. Земля є обмеженим природним ресурсом;

кожна земельна ділянка нерухома, тобто має фіксоване місце розташування;

можливість багатоцільового використання землі: як засобу виробництва та просторового базису для соціально-економічного розвитку (розміщення інших об'єктів нерухомості);



**Рис. 1. Складові нерухомої власності**

земельний фонд є основою життєдіяльності людини, він забезпечує екологічну безпечність (особливо землі лісового та водного фонду);

володіння, користування та розпорядження землею здійснюється вільно, якщо це не несе шкоди та загрози навколишньому середовищу;

на відміну від інших об'єктів нерухомості термін експлуатації земельних ділянок необмежений;

використання та охорона землі в Україні здійснюється з урахуванням того, що земля є основою життя та діяльності людей, які проживають на відповідній території.

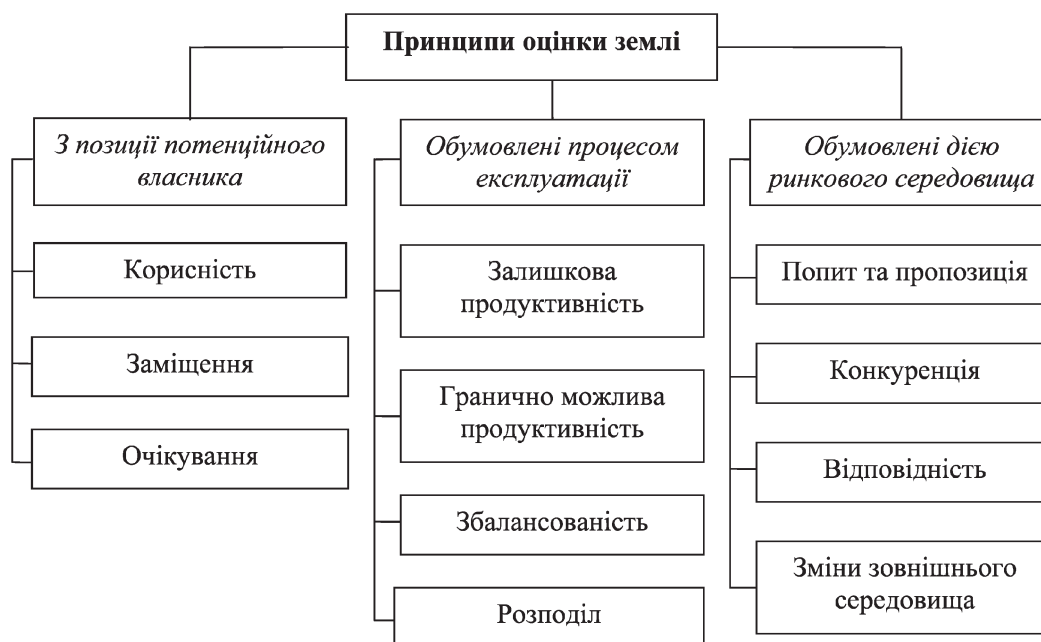
Одним із головних завдань сучасного етапу земельної реформи є перехід від кадастрового обліку земельних ділянок до кадастрового обліку об'єктів нерухомого майна та створення єдиного кадастру нерухомості. Оскільки цієї мети ще не досягнуто, то

процеси оцінки земельних ділянок та розташованих на них об'єктів протікають в автономному режимі, базуючись на певних економічних принципах та виходячи з цілей її проведення.

Метою ринкової оцінки земельної ділянки є визначення ринкової (інвестиційної) вартості певної земельної ділянки на дату оцінки незалежними оцінщиками згідно з прийнятими нормами (стандартами) і методами оцінки.

Економічні принципи оцінки землі умовно можна поділити на три групи (рис. 2).

Першу чергу принципів оцінки утворюють принципи, засновані на уявленнях потенційних земельних власників. Вихідним принципом оцінки ринкової вартості земель різного призначення виступає принцип корисності, який означає, що чим більше земельна ділянка спроможна задовольнити потре-



**Рис. 2. Схема принципів оцінки землі**

би власника (користувача), тим вища її корисність і вартість.

Корисність виступає ключовим критерієм для оцінки будь-якого нерухомого майна. Водночас корисність — це поняття, яке розглядається відносно конкретних умов. Для деяких видів нерухомого майна оптимальна корисність досягається, якщо об'єкти експлуатуються як окремі, інші можуть бути більш корисними у складі деякого комплексу.

За економічною оцінкою корисність обумовлюється сукупністю характеристик земельної ділянки, які визначають цільове призначення, можливість та способи її експлуатації, а в підсумку — величину і терміни отримання доходу або іншої вигоди від використання землі, таких як експлуатація в особливому режимі або зв'язок з історичними цінностями. Основними ознаками, за якими визначається корисність конкретної земельної ділянки, можуть бути обсяг та характер повноважень власника земельної ділянки, форми та величина вигоди, розмір, ризик і час отримання грошового потоку від використання ділянки та інші характеристики умов землекористування або місце розташування.

Корисність для кожного споживача індивідуальна, вона кількісно та якісно визначена в просторі та часі. Наприклад, для сільськогосподарських угідь корисність обумовлена розміром ренти за родючістю та місцем розташування, а для земель під забудову особливе значення має місце розташування, зовнішнє оточення та потенціал підвищення вартості конкретної ділянки.

Принцип заміщення означає, що вартість земельної ділянки залежить від того, чи є на ринку аналогічні ділянки. Вказаний принцип враховує можливість альтернативного вибору для покупця, тобто за умов наявності певної чисельності однотипних (за корисністю або дохідністю) земельних ділянок найвищим попиту будуть користуватися земельні ділянки з найнижчою ціною. Крім того, принцип заміщення визначає максимальну вартість єдиного об'єкта нерухомості. Наприклад, для земельних ділянок у населених пунктах верхня межа ринкової вартості встановлюються на підставі витрат на будівництво нерухомості в оптимальні (для замовника) терміни. Принцип заміщення найповніше реалізується в нових поселеннях, районах масової житлової та дачної забудови, де високий рівень стандартизації архітектурних проектів і превалюють однотипні земельні ділянки.

Принцип очікування визначається розміром доходу або зручності від використання земельної ділянки, включаючи виручку від можливого продажу, яку очікує отримати потенційний покупець (інвестор). Даний принцип покладено в основу вартості земельних ділянок за методичним підходом дохід-

ності, коли оціночна вартість визначається як сума поточних вартостей майбутніх доходів. Стосовно до земель сільськогосподарського призначення принцип очікування проявляється в капіталізації очікуваної ренти від виробництва сільськогосподарської продукції.

Друга група принципів оцінки обумовлена процесом використання землі та включає принципи залишкової продуктивності, гранично можливої продуктивності, збалансованості та розподілу елементів нерухомості та майнових прав на них.

Відповідно до класичної економічної теорії дохід, що приписується землі, трактується як залишковий, а вартість землі визначається величиною залишкового доходу. Як відомо, процес будь-якого виробництва являє собою поєднання чотирьох груп факторів: землі, праці, виробничих ресурсів (капіталу) та підприємницьких здібностей (менеджмент). Оскільки земельні ресурси є нерухомими, то праця, капітал та управління повинні бути залученими до неї. Тому власник земельної ділянки спочатку повинен відшкодувати витрати, пов'язані із залученням всіх факторів виробництва, після чого залишковий дохід може бути віднесеним до землі.

Для родючої земельної ділянки характерним є вищий дохід, а звідти — вища її вартість. Якщо ціна на сільськогосподарську продукцію зростає, то зростає залишковий дохід від використання земельної ділянки і вартість землі.

Таким чином, принцип залишкової продуктивності розкриває особливе положення землі в системі факторів виробництва, та пояснює, чому її залишкова вартість може зазнавати значних коливань. Принцип гранично можливої продуктивності засвідчує, що додаткові фактори виробництва або інновації до земельної ділянки є ефективними до тих пір, поки чиста віддача зростає швидше витрат.

Гранично можлива продуктивність земель сільськогосподарського призначення пов'язана з поняттями природної та економічної родючості ґрунту. Якщо перша родючість ґрунту зумовлюється природними факторами, то друга — цілеспрямованим поліпшенням його властивостей та ефективнішим використанням шляхом інтенсифікації виробництва на основі науково-технічного прогресу та діяльності людини. За умови раціональної системи господарювання (передової агротехніки) відбувається зростання родючості ґрунту. Важливою умовою цього виступає державний контроль за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель. На жаль, на практиці є багато прикладів зниження родючості ґрунту.

Принцип збалансованості передбачає, що всі фактори, які обумовлюють корисність або дохідність будь-якої земельної ділянки, збалансовані

між собою таким чином, що досягається максимальна вартість землі. Стосовно до земельних ділянок збалансованість характеризується показниками ємності та ефективності. Ємність показує, скільки об'єктів нерухомості може бути залучено до конкретної земельної ділянки. Ефективність визначається тим, який рівень прибутку може забезпечити поєднання земельної ділянки з розташованими на ній спорудами при реалізації різних проектів забудови. Таким чином, максимальна вартість земельної ділянки досягається в тому випадку, коли його забудова є збалансованою.

Принципи гранично можливої продуктивності та збалансованості відіграють велику роль при визначенні варіанта найефективнішого використання земельної ділянки. Принцип розподілу елементів нерухомості та майнових прав на них означає, що фізичні елементи єдиного об'єкта нерухомості та майнові права на нього можна розділяти та об'єднувати таким чином, щоб була досягнута максимальна вартість об'єкта.

Характерною особливістю земельної ділянки є те, що вона не може бути переміщена з одного місця на інше, тобто має фіксоване місце розташування. Тому перехід земельної ділянки від продавця до покупця відбувається шляхом передачі права на нього. Чим досконалішими є нормативно-правові акти, що регулюють різноманітні права на земельну нерухомість та їх відчуження, тим ширшим та динамічнішим є земельний ринок, тим нижчий ступінь ризику та раціональніші витрати, що пов'язані з придбанням нерухомості.

При розподілі фізичного елемента єдиного об'єкта нерухомості та майнових прав на нього можливі такі варіанти:

— просторовий розподіл прав: на повітряний простір; на ґрунтовий шар землі; на підземний простір з надрами; на водні ресурси прибережних смуг; поділ земельного масиву на окремі ділянки.

— розподіл за видами майнових прав: оренда; обмежене використання; іпотека; внески в статутний капітал підприємства; емісійне забезпечення випуску акцій.

— розподіл у часі володіння або використання: короткострокова або довгострокова оренда; безстрокове використання; строкове використання; спадкоємне володіння; право господарського володіння, оперативного управління.

Третя група принципів оцінки відображає дію ринкового середовища і включає принципи попиту та пропозиції, конкуренцію, відповідності, зміни зовнішнього середовища. Принцип попиту та пропозиції виражає взаємодію між зростаючою потребою в земельних ділянках в процесі соціально-економічного розвитку суспільства та природною обмеженістю їх пропозиції.

Попит на земельні ділянки формується під впливом багатьох факторів, які можна розподілити на групи:

— економічні: темпи економічного зростання, розвиток інфраструктури та транспорту, рівень зайнятості населення, величина доходів і ціни, галузева та регіональна структура виробництва та ін.;

— демографічні: чисельність та щільність населення в даному регіоні, віковий та професійний склад, міграція населення, середній розмір сім'ї тощо;

— природно-кліматичні: тривалість пори року, водний режим, фізичні характеристики ділянки (агровиробнича група ґрунтів, рельєф, конфігурація ділянки) і т. п.;

— адміністративні: територіально-економічне зонування, політика держави у сфері податків, цін, кредитування, правове регулювання земельного ринку.

Пропозиція землі в цілому виступає як фіксована величина, обмежена самою природою. У цьому знаходить свій прояв одна із особливостей землі як вільно не відтворюваного товару. Взаємодію попиту та пропозиції на землю в короткостроковому періоді представлено на рис. 3.

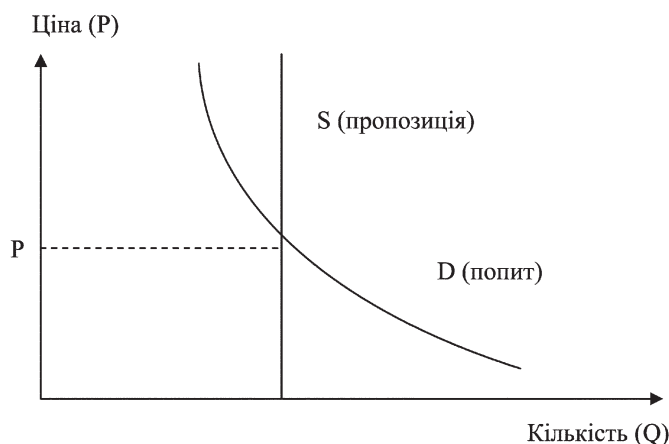


Рис. 3. Взаємодія попиту та пропозиції на землю в короткостроковому періоді

Співвідношення попиту та пропозиції визначає поточний рівень цін на земельні ділянки. Принципи попиту та пропозиції як основа ринкового саморегулювання пояснює різницю в цінах на земельні ділянки залежно від цільового призначення, використання, форми власності та місця розташування. Принцип конкуренції означає, що ціни на земельні ділянки встановлюються шляхом постійного суперництва суб'єктів ринку, які прагнуть отримати максимальний прибуток.

Висока норма прибутку стимулює залучення капіталу на земельний ринок і підсилює конкуренцію. Проте при наявності монополії, надприбуток породжує руйнівний характер конкуренції, підриває дію ринкових механізмів і в кінці-кінців призводить до викривлення реальної вартості землі. Особливо небезпечним цей процес є для стадії зародження та становлення ринкових земельних відносин, що є характерним для нашої країни.

Врахування принципу конкуренції проявляється в тому, що якщо на земельному ринку очікується загострення суперництва, то оцінщик або занижує величину прогнозованих доходів або підвищує ступінь ризику. Крім того, якщо власник отримує дохід, що перевищує середньоринкову величину, то вірогідність подальшого надходження доходів потребує ретельного обґрунтування, наприклад, укладання договорів довгострокової оренди.

Принцип відповідності припускає, що максимальна ринкова вартість землі досягається в тому випадку, коли має місце сумісний характер землекористування різних ділянок сільськогосподарського призначення, а також достатній рівень однорідності конфігурації або схожості з оточуючими об'єктами у використанні за розміром або стилем земельних ділянок населених пунктів.

Принцип зміни зовнішнього середовища передбачає врахування при оцінці земельних ділянок можливих змін економічних, соціальних, юридичних умов, в яких використовується земля.

Земельні ділянки підпадають під вплив зовнішніх факторів (макроекономічних, регіональних, місцевих) значно більше ніж будь-який інший вид товару та послуг.

На макроекономічному рівні на ринкову вартість земельних ділянок впливають такі фактори як: тенденції розвитку економіки, темпи економічного зростання, структурна перебудова, рівень зайнятості та реальних доходів населення, податкова політика, державна земельна та кредитна політика, законодавство у сфері охорони навколишнього середовища та ін.

На регіональному та місцевому рівні великий вплив має податкова політика адміністрації, інтенсивність будівництва, рівень розвитку іпотеки. Необхідно також враховувати, на якій стадії розвитку (зростання, занепад) знаходиться сільськогосподарська галузь.

Вплив зазначених трьох груп принципів оцінки земельних ділянок узагальнює принцип найефективнішого використання, який означає, що із декількох можливих варіантів використання земельної ділянки необхідно вибрати той, за яким найповніше реалізуються функціональні можливості єдиного об'єкта нерухомості. Саме цей варіант застосовують для оцінки вартості землі.

**Висновки.** Таким чином, ринкова вартість земельної ділянки залежить від альтернативних варіантів її використання, а не тільки від поточного землекористування. Зазначений принцип є узагальнюючим для оцінки ринкової вартості землі, оскільки дає змогу визначити варіант, який принесе максимально можливий дохід від використання земельної ділянки.

Всі розглянуті принципи оцінки земельних ділянок тісно взаємопов'язані і залежно від специфіки об'єкта оцінки, цільового призначення землі, методу оцінки, можуть відігравати основну або допоміжну роль. Вони являють собою теоретичну основу оцінки вартості земельних ділянок, на яких базуються три фундаментальних підходи до оцінки земельної ділянки: дохідний, порівняльний та витратний.

#### **Використані джерела**

1. Цивільний кодекс України. — Х. : Одиссей, 2004. — 408 с.
2. Земельний кодекс України. — Х. : Ксилон, 2001. — 100 с.