

УДК 336.77:332.64

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА МОЖЛИВІСТЬ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ ПРИ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

О.Є.Новіков, здобувач

Миколаївський державний аграрний університет

Постановка проблеми. Для становлення повноцінного земельного ринку в сільському господарстві існування лише грошової(нормативної) оцінки земель недостатньо. У країнах з розвинутою ринковою економікою земельно-оціночна діяльність є обов'язковою умовою створення і функціонування ринку землі. Орієнтовна ринкова вартість земельної ділянки визначається проведенням експертної оцінки.

В Україні питанням експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення як у теоретичному, так і практичному аспектах приділялась недостатня увага. З переходом до ринкових відносин потреба у розробці нових напрямків формування ціни на землі сільськогосподарського призначення з урахуванням ринкових відносин є нагальною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Нормативно-правову основу оцінки земель та землеоціночної діяльності в Україні становлять: Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року, Постанова КМУ № 1531 від 11 жовтня 2002 р. “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”, Закон України від 11 грудня 2003 р. “Про оцінку земель”. Законодавство встановлює три види оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічну оцінку ґрунтів, грошову оцінку земельних ділянок, яка залежно від призначення і порядку проведення може бути нормативною й експертною [2]. Ми згодні з думкою голови Держкомзему України А.Даниленко, що “для успішного розвитку іпотечних відносин і цивілізованого обігу земельних ділянок надзвичайно важливе значення має їх обґрунтована грошова (експертна) оцінка” [3]

Суттєвий внесок у розвиток землеоціночної діяльності в Україні внесли вчені: С.Кручок, Ю.Білик, А.Даниленко, Ю.Дехтяренко та інші. [1,4,5] Вони здійснили всебічний аналіз методичних основ грошової оцінки різних категорій земель в країнах з ринковою економікою, розглянули методичні підходи до проведення експертної грошової оцінки земель. Проте значна частина питань, пов’язаних із дослідженням проблеми застосування методичних підходів визначення грошової (експертної) оцінки земель при оцінці земель сільськогосподарського призначення, ще залишається не розкритою. На рішення саме цієї задачі й спрямовано дослідження, що визначило її актуальність і значущість для подальшого розвитку ринку землі.

Цілі статті. Визначити методи грошової (експертної) оцінки земель при формуванні ринкової ціни на землі різного призначення.

Результати дослідження. Відповідно до міжнародних стандартів оцінки для визначення вартості земельної власності використовується три загальновизначаних підходи: ринковий, витратний та доходний, які базуються на принципах кон’юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі.

Ринковий або порівняльний метод використовуються за умови розвинутого й активного ринку землі, коли достовірна інформація

про продаж земельних ділянок є доступною. Він базується на принципі заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме аналогічна інша ділянка з подібними корисними властивостями.

В основі ринкового підходу лежить метод прямого порівняльного аналізу продажу. Для кожної однорідної групи ділянок на підставі ряду фактичного продажу визначається середня чи типова вартість одиниці порівняння. Адаптована вартість земельної ділянки, що оцінюється визначається як медіанне значення (середина ранжованого ряду) скоригованих цін продажу земельних аналогічних ділянок.

Цей спосіб застосовується у випадках, коли ділянки істотно відрізняються за розміром, але схожі за іншими параметрами. Даний метод максимально зорієнтований на кон'юнктуру ринку, є найпривабливішим.

При цьому підході враховують цілий ряд корегуючих факторів. До найважливіх із них варто віднести наступні:

- банківська норма проценту. Чим вища банківська норма процента, тим нижча ціна землі і навпаки. Чим нижча банківська норма процента, тим вигідніше вкладати гроші в землю, а не під проценти в банк. Отже ціна землі буде коливатися під впливом кризових явищ в економіці та нестабільності валютно-фінансової системи;
- прогнозовані ринкові ціни. При зростанні прогнозних цін може зростати і ціна земельної ділянки на момент продажу. Особливо суттєвим буде такий вплив при зростанні цін на продукцію, викликаний макроекономічними факторами, а не короточасним коливанням пропозиції;
- прогнозовані витрати на виробництво стратегічної продукції, в основі яких лежить вартість енергоносіїв та промислової продукції, що використовується при виробництві сільськогосподарської сировини;
- віддаленість земельних ділянок від комунікаційних мереж. Цей фактор не тільки безпосередньо впливає на розмір витрат, пов'язаних із збутом продукції, але і на ціну ділянки при її продажу.

На даний час ринковий метод використовують при оцінці присадибних земельних ділянок, а також земельних ділянок населених пунктів.

Однак, на нашу думку, складність застосування даного методу в при оцінці сільськогосподарських угідь сучасних умовах полягає у відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення, на якому зараз діє лише один продавець — держава.

Витратний (економічний підхід або метод залишку для землі) застосовується при оцінці освоєних земельних ділянок, або що передбачаються бути освоєними відповідно до найкращого і найбільш ефективного їх використання. В основі методу покладено принцип доданої прибутковості, що не пов'язана із земельним поліпшенням. За цим методом вартість земельної ділянки розраховується як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки та витратами на земельні поліпшення (праця, капітал, менеджмент) з урахуванням прибутку, прийнятним для забудовника. Такий метод є на сьогодні найпоширенішим і використовується як для оцінки земельних ділянок з відносно новою забудовою, для яких досить легко визначити витрати на земельні поліпшення без додаткових розрахунків фізичного та інших видів зносу будівель і споруд, так і для оцінки земельних ділянок, що забудовані досить давно.

На нашу думку, методом визначення вартості на основі витрат на даний час може оцінюватися, пов'язана із земельними ділянками сільськогосподарського призначення нерухомість, створена людиною (плодові багаторічні насадження, гідротехнічні споруди тощо).

Доходний метод або метод капіталізації чистого доходу (земельної ренти) доцільний при оцінці земельної ділянки, яка приносить прибуток або від господарської діяльності, або від здачі ділянки в оренду окремо від будівель і споруд. Вартість земельної ділянки за цим методом визначається як капіталізована вартість щорічного чистого доходу. Інакше, вартість ділянки відображає її спроможність приносити прибуток у майбутньому. Перетворення

щорічного грошового чистого доходу за використання земельної ділянки в її поточну вартість здійснюється за допомогою ставки капіталізації. Вона встановлюється такою, щоб забезпечити інвестору прийнятний рівень прибутку на вкладений капітал та його відшкодування (відтворення), і залежить від економічних умов, що склалися на момент оцінки. Тут мають вплив чотири фактора: прогнозоване зниження покупної здібності (інфляція); зниження ліквідності; вартість інвестування або управління кредитом та ризик. Ці фактори у комбінації формують ставку капіталізації, яка визначається як взаємозв'язок між доходом та вартістю за формулою:

$$R = I / V$$

де R — ставка капіталізації;

I — доход;

V — вартість.

Якщо доход, отримуваний від земельної ділянки відомий і ставка капіталізації може бути визначена, ми можемо розрахувати вартість математичним шляхом: $V = I / R$.

Таким чином, чим вище ставка капіталізації, тим нижче вартість земельної ділянки і навпаки, чим вище ризик інфляції, тим вище ставка капіталізації.

Отже, оцінка сільськогосподарських угідь за доходним методом передбачає оцінку земельної ділянки на основі визначення можливої (нормативної) ренти та оцінку розміщених на ній багаторічних насаджень або споруд на основі визначення можливого (нормативного) прибутку, що припадає на ці насадження чи споруди. Нормативний дохід (нормативна рента, нормативний прибуток) може визначатися на основі параметричної оцінки сільськогосподарських угідь в умовних одиницях (бали).

Оцінка ріллі повинна враховувати такі її параметри, як потенційну родючість, умови зволоження, інтенсивність ерозії, зручність для обробітку, екологічний стан та розміщення.

Оцінка сінокосів і пасовищ повинна враховувати потенційну родючість, умови зволоження, інтенсивність ерозії, придатність для

механізованого збирання врожаю (для сінокосів), екологічний стан та розміщення.

Оцінка багаторічних насаджень повинна враховувати параметри, які є визначальними щодо нормативного прибутку (для плодovих багаторічних насаджень до таких параметрів відносяться: плодова порода, рік посадки і термін до списання, помологічний сорт, характеристика підщепи, форма і розмір крони, схема посадки, стан насаджень, умови зволоження, зручність для обробітку, екологічний стан та розміщення.

Оцінка окремих параметрів і визначення сукупної (комплексної) оцінки сільськогосподарських угідь повинні здійснюватися так, щоб сукупна оцінка була пропорційна нормативній ренті або нормативному прибутку. При оцінці багаторічних насаджень до розрахунку приймають лише ту частину нормативного прибутку, яка безпосередньо припадає на багаторічні насадження.

На нашу думку, в сучасних умовах ринкових відносин цей метод повинен бути основним методом оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних ділянок населених пунктів, придбання яких здійснюється з метою одержання прибутку.

Висновки: На землі сільськогосподарського призначення в теперішній час при відсутності ринку землі можливо практичне застосування дохідного та витратного методів, на присадибні земельні ділянки-ринкового, на землі населених пунктів — три загально визначених метода.

ЛІТЕРАТУРА

- 1.Галушко В.П., Білик Ю.Д., Даніленко А.С. Формування ринку землі в Україні.-Київ: Урожай, 2002.-С 71-72.
- 2.Горбатович С.М. Коментар до Закону України "Про оцінку земель"//Землевпорядний вісник.-2004.-№1.-С.47.
- 3.Даніленко А.С.Земельна реформа в Україні,проблеми та перспективи створення земельних банків. //Землевпорядний вісник.-2003.-№2.-С.8.
- 4.Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні.-Київ: Профі, 2002.-С.177-183.
- 5.Кручок С.І. Іпотечне кредитування : європейська практика та перспективи розвитку в Україні.-К.:Урожай, 2003. -С. 73-74.