

Жарікова О. Б.

*доцент кафедри банківської справи
Національного університету біоресурсів
і природокористування України*

Пащенко О. В.

*доцент кафедри економічної теорії
Національного університету біоресурсів
і природокористування України*

Zharikova O. B.

*Associate Professor of the Chair of Banking
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

Pashchenko O. V.

*Associate Professor in Economic Theory
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДУ КАПІТАЛІЗОВАНОГО ДОХОДУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

EFFECTIVENESS OF APPLICATION OF CAPITALIZED INCOME METHOD FOR LAND-TERM SECTORS OF AGRICULTURAL PURPOSES IN UKRAINE

Анотація. У статті представлено матеріали та методику обчислення експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення (ріллі) за методом капіталізованого доходу. Проаналізовано ефективність застосування цього підходу в Україні. Встановлено, що застосування визначеного підходу для здійснення експертної грошової оцінки в регіонах України є доцільним. У разі відміни мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення держава має передбачити низку заходів, які унеможливають спекулятивні операції на ринку сільськогосподарських земель.

Ключові слова: метод капіталізації доходу, експертна грошова оцінка, операції, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, ринок.

Вступ та постановка проблеми. Розвиток ринкових відносин як найбільш раціональної форми господарювання в сільському господарстві може бути забезпечений лише за умов приватної власності на землю та інші засоби виробництва. Свідченням цього є багаторічний досвід роботи фермерів у країнах з ринковою економікою. Тому практична діяльність земельної реформи потребує застосування експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення методом капіталізації доходу.

Земля як частина природи є основою життєдіяльності людства і водночас засобом виробництва в багатьох сферах економічної діяльності. Сукупність цих двох якостей робить землю специфічним засобом виробництва, що функціонує в усіх галузях народного господарства. Як засіб виробництва земля не є результатом попередньої праці, просторово обмежена, незамінна іншими засобами виробництва, має постійне місце розташування, не зношується за умов правильного використання, територіально різноякісна, характеризується специфічною корисністю кожної конкретної земельної ділянки, має родючість, через що в сільському господарстві найбільш ефективно використовуються всі її корисні якості, тому питання дослідження завжди є відкритим і актуальним.

В Україні здійснення експертної грошової оцінки для земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачено Постановою Кабінету Міністрів України

«Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531. Оцінка земельних ділянок є одним з найбільш поширених видів оцінки. Фізична обмеженість такого природного ресурсу, як земля, робить його особливо привабливим і коштовним. Оцінка землі проводиться в разі внесення земельної ділянки в статутний капітал підприємства, оформлення договору застави земельної ділянки, визначення ринкової вартості земельної ділянки під час її купівлі-продажу, а також тоді, коли для ухвалення управлінських рішень, пов'язаних із землею, необхідно володіти інформацією щодо вартості земельної ділянки або вартості прав її оренди. Ринкова вартість землі перш за все залежить від місця розташування земельної ділянки, її цільового призначення, розміру, поточної кон'юнктури ринку подібних земельних ділянок, наявності комунікацій, під'їзних шляхів. Вартість оренди земельної ділянки залежить від прав орендаря земельної ділянки, тривалості терміну оренди, цільового призначення земельної ділянки, наявності або відсутності обмежень і обтяжень у використанні земельної ділянки. У практиці оцінки земельних ділянок існують три методи оцінки земельних ділянок, а саме порівняльний метод, прибутковий метод, витратний метод. Кожен з вищеназваних методів оцінки земельної ділянки має свою специфіку й особливості. Під час оцінювання земельних ділянок в населених пунктах під індивідуальну житлову забудову, оцінювання дачних ділянок,

ділянок, призначених для промислової забудови, за наявності стійкого ринку купівлі-продажу землі використовується порівняльний метод оцінки земельної ділянки. Прибутковий метод оцінки земельної ділянки передбачає приведення майбутніх доходів від використання земельної ділянки до її поточної вартості. Прибутковий метод використовується тоді, коли на оцінюваній земельній ділянці економічно доцільно і юридично допустимо вести господарську діяльність або здавати її в оренду. Витратний підхід використовується для оцінки тих земельних ділянок, на яких є поліпшення, а також зводиться до визначення ринкової вартості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченням та дослідженням експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення займалися та продовжують займатися такі науковці, як, зокрема, В. Алексійчук [1], В. Андрійчук [11], Р. Гулько [9], І. Залуцький [9], С. Кручок [2–5], В. Кілочко [5], О. Канах [10], О. Кучер [9], М. Медведєва [8], М. Ступень [8], А. Третьак [10], М. Федоров [12], О. Шпичак [11]. Зазначені автори висвітлюють багатий зарубіжний досвід експертної грошової оцінки земельних ділянок, адаптують його до українського середовища, підкреслюють важливість землеоціночної діяльності. Така діяльність є обов'язковою умовою створення ринку землі в нашій країні. З появою земельних ринків укладатимуться угоди щодо володіння, користування, розпорядження земельними ділянками. Такі угоди передбачають визначення найбільш ймовірної ціни продажу чи купівлі земельних ділянок. Потреба в землеоціночній діяльності посилиться за ступенем розвитку земельного ринку.

Питання вивчення сучасних етапів розвитку вітчизняної економіки негативно вплине на конкурентоспроможність вітчизняної продукції на світових ринках. Тому постає цілком логічне питання доцільності зняття чинного мораторію на ринку землі, для забезпечення ефективного землекористування сільськогосподарських підприємств необхідно поєднувати зусилля всіх зацікавлених сторін та враховувати всіх учасників цього процесу. При цьому важлива роль відводиться державним органам, що здійснюють контроль за використанням земельних ресурсів та збереження їх стану.

Метою роботи є ґрунтовний аналіз питань аграрного сектору економіки на базі статистичних показників України, застосування теоретико-методологічних підходів до здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок (ріллі) сільськогосподарського призначення методом капіталізації доходу в Україні.

Результати дослідження. В. Алексійчук, В. Андрійчук, І. Залуцький, С. Кручок, В. Кілочко зазначають, що замовниками оцінювальних робіт виступають в Україні банки, інвестиційні фонди, фірми та підприємства. Проведення оцінки нерухомості необхідно для акціонування підприємств або перерозподілу частки акцій, нових

додаткових емісій акцій. Для прийняття відповідного рішення, щоб дізнатись, який потенціал належить власникам фірм, найчастіше вони звертаються до послуг оцінювачів. Тому надзвичайно важливим, згідно з визначенням низки науковців, є надання послуг досвідченого оцінювача, висновок якого є обов'язковим елементом для визначення доцільності й ефективності інвестування засобів у ті чи інші об'єкти.

Міжнародна практика виробила основні методи (підходи) та методики експертної грошової оцінки нерухомості, що застосовуються деякими європейськими країнами та Міжнародним комітетом зі стандартів оцінки (табл. 1), у цьому випадку йдеться про три основні методи оцінки (в Польщі – підходи до оцінки), хоча їх назви в різних країнах дещо різняться.

А. Мартин обґрунтовує думку про те, що в процесі подальшого вдосконалення оціночної діяльності в Україні варто враховувати практику Європейських країн. Нинішній етап трансформування аграрних відносин в Україні тісно пов'язаний з черговим етапом земельної реформи, що передбачає завершення приватизації земель сільськогосподарського призначення.

Згідно з зарубіжною практикою та вітчизняним досвідом дохідний підхід, на відміну від ринкового та витратного, спрямований на отримання доходу від об'єкта нерухомості. Під час проведення оцінки цей метод часто розглядається як головний.

Оскільки вартість об'єкта визначається шляхом капіталізації можливого доходу від нього, то цей метод називають також методом капіталізованого доходу (методом вартості доходу). Метод капіталізованого доходу є основним під час оцінювання об'єктів, створення чи придбання яких здійснюється з метою отримання прибутку або ренти. До таких об'єктів можемо віднести підприємства та їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, а також сільськогосподарські угіддя, призначені для виробництва товарної продукції, дохідні земельні ділянки й дохідні споруди.

Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків) застосовується для оцінки поліпшених і неполіпшених земельних ділянок. Він заснований на принципі доданої продуктивності, пов'язаної з землею як фактором виробництва. В межах цього методу вартість землі визначається обсягом очікуваних у майбутньому доходів і розраховується як капіталізована земельна рента.

Умова застосування методу – можливість отримання земельної ренти від оцінюваної земельної ділянки під час її найбільш ефективного використання.

Метод передбачає таку послідовність дій:

- розрахунок земельної ренти, що створюється в результаті використання земельної ділянки;
- визначення ставки капіталізації;
- розрахунок ринкової вартості землі шляхом капіталізації земельної ренти.

Таблиця 1

Основні методи експертної грошової оцінки (підходи до експертної грошової оцінки) в Європейських країнах

Міжнародний комітет зі стандартів оцінки	Країна			
	Німеччина	Угорщина	Польща	Україна
Метод капіталізованого доходу або дисконтування грошового потоку	Метод вартості доходу	Метод оцінок з точки зору можливостей розвитку бізнесу	Прибутковий підхід (підхід за доходами)	Дохідний підхід
Витратний метод	Суттєвий метод	Метод оцінок на основі очікуваних витрат	Витратний (вартісний) підхід або підхід за коштами	Витратний підхід
Метод порівняння продажів	Метод порівняльної вартості	Метод порівняння з можливою ціною продажу	Порівняльний підхід	Порівняльний підхід

Земельна рента – додатковий дохід, що виникає під час використання землі як фактору виробництва, наприклад у сільському чи лісовому господарстві, за рахунок її якості і зручності місця розташування. Її величина обчислюється як різниця між очікуваним доходом від реалізації продукції, виробленої на земельній ділянці, і витратами на отримання цього доходу з урахуванням прибутку підприємця.

Під час визначення земельної ренти із сільськогосподарських угідь потрібно виходити з типового для цієї місцевості складу культур, що забезпечують найбільш ефективне використання землі. При цьому очікуваний дохід від продукції визначається рівнем цін її реалізації на ринку за умови одержання нормального врожаю, що відповідає родючості ґрунтів у межах земельної ділянки; здійснені витрати визначаються сумою витрат із вирощування, первинної переробки і реалізації сільськогосподарської продукції.

Прибуток підприємця обчислюється прийнятним з погляду ринку відсотком чи від суми здійснених витрат, чи від очікуваного доходу від реалізації продукції. Якщо під час використання ділянки чи її частини власник не отримує земельної ренти або ця рента відрізняється від звичайного ринкового рівня, то за основу береться можливий рентний дохід від подібної ділянки за тривалий період.

Більшість науковців, зокрема Дж. Діксон, Т. Гелбрейт, Т. Коупленд, Дж. Сорос, У. Полл, К. Уолш, Г. Харрісон, Х. Херборт, вважає цей методичний підхід найприйнятнішим для оцінювання та визначення вартості нерухомості майна, яке приносить дохід. Одна особливість цього підходу полягає в тому, що він враховує принципи найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, а також включає дохід від його можливого перепродажу. Так, під час розрахунку ціни об'єкта нерухомості за методом вартості доходу насамперед визначають, яким є дохід (довічним чи тимчасовим). Наприклад, земельна ділянка даватиме довічний дохід, бо вона не має визначеного строку використання. Багаторічні плодові насадження приносять тимчасовий дохід, тому що мають визначений строк використання.

Виходячи з переліку методів оцінки, спробуємо оцінити основні методи дохідного підходу, а саме пряму капіталізацію доходу та непряму капіталізацію доходу.

Головною особливістю є те, що в основі оцінки об'єкта, який приносить довічний дохід, лежить відношення можливого річного доходу від об'єкта до відповідної дисконтної ставки (ставки капіталізації). Метод прямої капіталізації доходу застосовується під час прогнозування постійного за величиною та рівного за проміжками періоду прогнозування чистого операційного доходу, отримання якого не є обмеженим у часі. Більшість видів нерухомого майна, а також сільськогосподарські угіддя розглядаються як джерело доходу, тоді оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення буде визначатися тим очікуваним доходом, який можна отримати від експлуатації земельного ресурсу.

Метод прямої капіталізації, як зазначили С. Валдейцев та М. Федотова, застосовується, якщо прогнозується постійні або змінні доходи. В основі цього методу лежить визначення ставки капіталізації, яка є коефіцієнтом капіталізації, що враховує як чистий прибуток від експлуатації оцінюваного об'єкта нерухомості, так і відшкодування капіталу, що витрачено на його придбання.

Переведення земельної ренти в поточну вартість землі забезпечується шляхом прямої капіталізації, тобто діленням значення земельної ренти, що очікується за перший

після дати оцінки період, на відповідну ставку капіталізації. Ставка капіталізації для землі показує рівень дохідності землі і визначається відношенням розміру земельної ренти від подібних ділянок до ціни їхнього продажу, що буде відповідати нормі віддачі на капітал, інвестований в оцінювану земельну ділянку з характерним для такого інвестування рівнем ризику. При цьому необхідно мати на увазі, що придбання землі традиційно вважається найменш ризикованим вкладенням капіталу, а норма віддачі на цей капітал є основним критерієм для визначення безризикових ставок. Потреба в оцінці земельних ділянок, придбаних з метою вкладення капіталу, сформувала цілу низку методів, зокрема інвестиційний. Для обчислення експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення (ріллі) застосовувалась така формула [1]:

$$O_{\text{ц}} = \frac{\left[\left(B \times 0,01C_{\text{с}} + \overline{bY} \right) \times C_{\text{ц}} + \text{ДП} - B - \text{П} \right] \times K}{0,01\text{ДС}} - 3_{\text{н}} - O_{\text{с}} - B_{\text{с}},$$

- де $O_{\text{ц}}$ – експертна грошова оцінка 1 га., гр. од.;
- B – родючість ґрунту, бали;
- $C_{\text{с}}$ – урожайна ціна бала (для озимої пшениці $C_{\text{с}} = 20$ кг);
- bY – приріст урожаю за рахунок інтенсифікації виробництва (середній для певного рівня економіки), ц/га;
- $C_{\text{ц}}$ – середньозважена ціна стратегічних видів сільськогосподарської продукції, перерахованих в умовну, гр. од./ц;
- ДП – державна підтримка, гр. од. га.;
- B – нормативні витрати на вирощування, збирання, доробку та реалізацію продукції, гр. од./га.;
- П – нормативний прибуток, гр. од./га.;
- K – коефіцієнт перерахунку нормативної земельної ренти в нормативну орендну плату;
- ДС – дисконтна ставка, %;
- $3_{\text{н}}$ – знижки грошової оцінки земельної ділянки в разі погіршення екологічної якості та зниження рівня безпечності ґрунту, гр. од./га.;
- $O_{\text{с}}$ – обтяження земельної ділянки, гр. од./га.;
- $B_{\text{с}}$ – майбутні втрати на облаштування земельної ділянки, гр. од./га.

За такою формулою проведено визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки за таких рівнів розвитку Національної економіки, як низький, середній та високий (середній та високий рівні прогнозні). Отримана інформація наведена в табл. 2.

Таблиця 2

Експертна грошова оцінка земельної ділянки залежно від рівня розвитку економіки

№	Показник	Рівень розвитку національної економіки		
		низький	середній	високий
1	Урожайність озимої пшениці, ц/га	24,2	44,4	94,8
2	Вартість валової продукції з 1 га, USD	279,55	512,89	1 095,1
3	Витрати на 1 га, USD	184,01	270,28	485,53
4	Дохід з 1 га, USD	95,51	242,61	609,57
5	зокрема, земельна рента	53,86	131,78	234,35
6	Рівень окупності витрат, коефіцієнт	1,2265	1,4101	1,7728
7	Ставка капіталізації, % річних	9,5	4	2
8	Експертна грошова оцінка 1 га, USD	216,7	3 294,5	11 717,5

Отже, здійснивши певні розрахунки з табл. 2, бачимо, що у зв'язку з низьким рівнем аграрної економіки України ціни на земельні ділянки поки що високими бути не можуть. Але в перспективі слід очікувати значне зростання цін на такі ділянки.

Висновки. Належний розвиток експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є обов'язковою передумовою становлення цивілізованого земельного ринку. Вітчизняні вчені та фахівці-практики провели багато досліджень щодо вивчення кращого зарубіжного досвіду в сфері землеоціночної діяльності та адаптації цього досвіду до умов України. У перспективі роль землеоціночної діяльності зростатиме. Обчислена експертна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення доводить ефективність свого застосування в практичній діяльності сільськогосподарських підприємств, що є необхідним під час використання суспільного корисного продукту. Таким чином, земля як об'єкт ринкових відносин займає унікальне положення у всій системі як підприємницької

діяльності людей, так і суспільства загалом, що обумовлено її невідтворюваним характером і багатофункціональним призначенням [4].

Отже, застосування різних методів оцінки, як свідчить українська практика, полягає в поелементній оцінці вартості підприємства, тобто оцінюваний майновий комплекс ділиться на складові частини, кожна з яких оцінюється окремо, а потім підсумовуванням визначається вартість усього майнового комплексу. Така оцінка має проводитися з суворою відповідністю, відповідаючи міжнародним та національним стандартам оцінки. Чітке формулювання і визначення дефініції «експертна грошова оцінка об'єктів нерухомості» з урахуванням й узагальненням теоретичних досліджень та практичних напрацювань фахівців багатьох країн світу дає можливість дійти власного висновку щодо тлумачення цього поняття, що є процесом визначення їх вартості, максимально наближеної до можливої ціни продажу зазначеного об'єкта або прав на нього на дату оцінки чи на перспективу за певних, чітко визначених умов, а також якщо продавець і покупець діятимуть без примусу, компетентно і кожен на свою користь.

Список використаних джерел:

1. Кручок С. Методи грошової оцінки земельних ділянок / С. Кручок // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – С. 38–43.
2. Кручок С. Обчислення земельної ренти як передумова грошової оцінки ріллі / С. Кручок // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 1. – С. 35–59.
3. Кручок С. Питання експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь / С. Кручок // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 57–62.
4. Кручок С. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С. Кручок // Науковий вісник НАУ. – 2001. – № 43. – 65 с.
5. Кілочко В. Практика здійснення грошової оцінки земель у Черкаській області / В. Кілочко // Землевпорядна наука, виробництво і освіта XXI століття : матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 20 квітня 2001 р.). – К., 2001. – С. 242–244.
6. Ковалишин О. Експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення / О. Ковалишин // Інститут землеустрою УААН. – 2001. – С. 251–263.
7. Медведева О. Деякі аспекти оцінки нерухомості за рубежом / О. Медведева. – К. : Інститут землеустрою УААН, 2001. – 288 с.
8. Оцінка земель : [навч. посіб.] / [М. Ступень, Р. Гулько, І. Залуцький]. – Львів : Новий світ – 2000, 2005. – 308 с.
9. Основні концептуальні положення створення системи грошової оцінки земель України / [А. Третяк, О. Канаш, О. Кучер]. – К. : Інститут землеустрою УААН, 2001. – 288 с.
10. Шпичак О. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О. Шпичак, В. Андрійчук // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 3. – С. 82–90.
11. Федоров М. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь та їх використання при визначенні плати за землю / М. Федоров // Економічний довідник аграрника. – 2003. – С. 75–96.

Аннотація. В статті представлені матеріали і методика вичислення експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення (пашни) по методу капіталізованого доходу. Проаналізована ефективність застосування даного підходу в Україні. Установлено, що застосування визначеного підходу для проведення експертної грошової оцінки в регіонах України є цілесообразним. В разі скасування мораторія на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення держава повинна передбачити ряд заходів, які зроблять неможливими спекулятивні операції на ринку сільськогосподарських земель.

Ключевые слова: метод капіталізації доходу, експертна грошова оцінка, операції, земельний ділянку сільськогосподарського призначення, ринок.

Summary. The article presents the materials and methods of calculating the expert monetary valuation of agricultural land (arable land) by the method of capitalized income. The effectiveness of this approach in Ukraine is analyzed. It is established that the use of a definite approach for conducting an expert monetary assessment in the regions of Ukraine is appropriate. In case of abolition of the moratorium on the sale of agricultural land, the state should provide a series of measures that will make it impossible to speculate on the agricultural land market.

Key words: income capitalization method, expert monetary estimation, operations, agricultural land, market.