

agricultural land. The work argues directions to improve legislative support of the market performance.

Key words: agricultural land, moratorium, land market, reforming of land relations, state regulation.

Черечон О. Проблемы внедрения рынка земель сельскохозяйственного назначения

Охарактеризованы основные социально-экономические последствия реформирования земельных отношений и аграрной структуры в Украине. Определены основные причины, требующие безотлагательной отмены моратория на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения. Обоснованы направления совершенствования законодательного обеспечения функционирования рынка этих земель.

Ключевые слова: сельскохозяйственные земли, мораторий, рынок земель, реформирование земельных отношений, государственное регулирование.

УДК 332.334.64:339.9

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З УРАХУВАННЯМ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ

*Г. Нестеренко, к. е. н., Д. Бобров, магістрант
Львівський національний аграрний університет*

Постановка проблеми. Земля є найбільшою цінністю нашої країни, кожного її громадянина. Україна виділяється серед інших європейських держав своїм надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом та значною різноманітністю природних умов, проте рівень ефективного використання цього природного ресурсу є досить низьким, зокрема у сфері якості виконання грошової оцінки земель [2].

Якісний рівень здійснення оцінки залежить від багатьох чинників, серед яких законодавче забезпечення, досконалість нормативно-методичної бази, ступінь розвитку ринку земель і його динаміка, наявність баз даних державного земельного кадастру. Також істотний вплив мають професійний рівень оцінювачів земельних ділянок, екологічна ситуація та наявність картографічної інформації.

Складність і багатогранність оцінки земель зумовлює необхідність формування адекватної правової бази. Тому останнім часом виникла потреба у вдосконаленні чинних та розробці нових нормативно-правових актів у цій сфері, зокрема з використанням світового досвіду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі і поліпшень як цілісного об'єкта оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюються окремо щодо землі та поліпшень). Об'єкти сільської, приміської або міської нерухомості

оподатковуюють на рівній основі – за їх ринковою вартістю, яка відображає відносну цінність різних типів нерухомості.

Мета будь-якого методу оцінки полягає в тому, щоб визначити очікувану ціну, за якою нерухомість могла б продаватися на вільному ринку. Тому модель повинна відображати те, як покупці і власники нерухомості будуть оцінювати на цьому ринку ринкову вартість цієї власності [9].

Згідно з Міжнародними стандартами оцінки ринкова вартість визначається як розрахункова величина, що дорівнює грошовій сумі, за яку майно має перейти з рук у руки на дату оцінки, у результаті комерційної угоди між добровільним покупцем і добровільним продавцем після адекватного маркетингу, при цьому покладається, щоб кожна зі сторін діяла компетентно, розважливо і без примусу. Тобто поняття ринкової вартості "прив'язане" до колективного сприйняття і поведінки учасників ринку. Воно визнає різні фактори, які можуть впливати на трансакції на ринку, та відокремлює їх від інших внутрішньо властивих для нього або неринкових міркувань, які впливають на вартість [8].

Приблизно такі ж визначення ринкової вартості дані в Європейських, Американських і Українських стандартах оцінки.

Міжнародні стандарти оцінки розробляються Міжнародним комітетом стандартів оцінки (IVSC), міжнародною організацією, яка об'єднує професійні організації оцінювачів у більш ніж 50 країнах світу. Ні у США, ні в Європі нормативи або стандарти оцінки не розглядаються як непорушний звід законів. Ось чому одним з основних завдань IVSC є досягнення узгодженості між національними стандартами оцінки і стандартами, які найбільше підходять для потреб міжнародного співтовариства.

Міжнародні стандарти оцінки мають єдину основу, що відображає єдність економічних принципів, що не залежать від політичних кордонів.

1 червня 2000 р. IVSC прийняв нову редакцію Міжнародних стандартів оцінки (МСО 2000), яка практично у 2 рази перевищує за кількістю включених документів Міжнародні стандарти оцінки (МСО), що діяли раніше, а 26 липня 2001 р. були прийняті МСО в редакції 2001 р. Це видання розвиває та поглиблює положення МСО 2000 р. і відображає актуальні зміни на ринку оціночних послуг. У нього включені рекомендації з оцінки для цілей фінансової звітності, доопрацьовані з участю Міжнародної комісії зі стандартів фінансової звітності (IASB) [1].

МСО 2001 містить дві рекомендації щодо застосування стандартів. Рекомендація № 1 розглядає особливості застосування стандартів для цілей фінансової звітності, рекомендація № 2 – застосування стандартів під час оцінки, яка проводиться для цілей кредитування під заставу.

МСО 2001 включає в себе так само 7 методологічних посібників, присвячених питанням оцінки нерухомості, орендних прав, машин і устаткування, нематеріальних активів, бізнесу, а також обліку токсичних забруднень при оцінці. У трьох Коментарях до МСО розглянуто особливості проведення оцінки на ринках, оцінки активів громадського сектору, а також питань, пов'язаних з оцінкою активів відповідно до вимог Базельського комітету з банківського нагляду.

Багаторічна діяльність IVSC з розробки стандартів сприяла усвідомленню того факту, що сама стандартизація на міжнародному рівні істотно відрізняється від процесу створення національних стандартів [6].

У багатьох країнах торгове право і відповідний комплекс регулюючих процедур зумовлюють деякі напрями стандартизації оціночної діяльності. Фонд оцінки у США, різні організації в ЄС і регулюючі установи країн Центральної та Східної Європи – ось далеко не повний список національних організацій, які закладають фундамент стандартів практичної оцінки [4]. Національні стандарти оцінки відображають:

- внутрішню політику і усталені принципи практичної діяльності;
- національні політичні і суспільні цілі;
- вплив найрізноманітніших звичаїв і мовних особливостей.

Постановка завдання. Метою дослідження є удосконалення грошової оцінки землі з урахуванням зарубіжного досвіду.

Виклад основного матеріалу. Експертна грошова оцінка цілком базується на ринкових принципах попиту і пропозиції, кращого та найбільш ефективного використання, очікуваних змін та додаткової продуктивності землі.

Визначення оціночної вартості земельної ділянки здійснюється відповідно до "Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільсько-господарського призначення" з урахуванням загальноновизнаної методології експертної оцінки та норм професійної діяльності оцінювача. Процедура експертної оцінки ґрунтується на таких методичних підходах: дохідний (капіталізація чистого доходу), ринковий (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), витратний (врахування витрат на забудову та облаштування ділянки) [7].

Метод капіталізації чистого доходу застосовують за умов кращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням існуючих правових обтяжень та планувальних обмежень щодо її використання [3]. Оціночну вартість земельної ділянки ($Ц_k$) при прямій капіталізації визначають за формулою (1), при непрямій капіталізації (дисконтуванні грошових потоків) – за формулою (2):

$$Ц_k = \frac{ЧОД}{Н_k}, \quad (1)$$

$$Ц_k = \sum_{t=t_0}^T \frac{ЧОД_t}{(1 + Н_\delta)^t}, \quad (2)$$

де ЧОД, ЧОД_t – фактичний або очікуваний річний чистий операційний дохід, грн;

$Н_k$ – норма (ставка) капіталізації;

$Н_\delta$ – норма (ставка) дисконтування грошових потоків;

t – поточний рік, за який обчислюється чистий дохід;

T – період у роках, який ураховується при дисконтуванні чистого доходу.

Чистий річний дохід від забудованої земельної ділянки прирівнюється до валового доходу за умов її кращого та найбільш ефективного використання, за

винятком витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, у тому числі об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані [5].

Ставка капіталізації чистого доходу визначається співвідношенням між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки або ж сума (у відсотках) безризикової процентної ставки та ризиків на інвестування, ліквідність земельної ділянки, інвестиційний менеджмент, інфляційне очікування тощо.

На відміну від ставки дисконтування, ставка капіталізації враховує тільки умови (період) повернення авансованого капіталу і не враховує показники віддачі (прибутковості) інвестицій, а також зміну вартості грошей у часі.

Метод дисконтування грошових потоків доцільно застосовувати для оцінки вакантних земельних ділянок з урахуванням фінансового профілю проекту забудови, а також ділянок, фактичне використання яких не збігається з кращим та найбільш ефективним використанням, досягнення якого пов'язане з різновеликими за роками витратами і фінансовими результатами.

Метод зіставлення продажів, або порівняльний метод, використовують в умовах розвинутого й активного ринку землі та нерухомості, коли інформація про продаж земельних ділянок є достовірною і доступною.

Відповідно до цього методу проводять порівняння земельної ділянки, що оцінюється, з подібними за функцією використання та характером забудови земельними ділянками, що були продані в минулому. При цьому враховують такі фактори, як правовий статус ділянки, умови й дата її продажу, місце розташування, фізичні та екологічні характеристики, функціональне призначення, необхідність дотримання вимог щодо використання та забудови ділянки тощо.

У загальному вигляді оціночна вартість земельної ділянки методом зіставлення продажів (Цсп) визначається за формулою

$$Ц_{сп} = Ц_a + \sum_{i=1}^n \Delta Ц_{ai}, \quad (3)$$

де $Ц_a$ – фактична ціна продажу об'єкта-аналога, грн;

$\Delta Ц_{ai}$ – поправка до ціни продажу об'єкта-аналога відносно об'єкта оцінки за i -м фактором порівняння (додається або вираховується);

n – кількість факторів порівняння.

Якщо властивості ділянок, що зіставляються, перевищують або поступаються відповідним параметрам ділянки, яка оцінюється, то їх фактична ціна має бути відповідно зменшена або збільшена. Приведені таким чином ціни продажу дозволяють визначити вартість земельної ділянки, що оцінюється, як середнє значення для ранжованого ряду (без урахування найбільшого та найменшого значення) або найбільш поширене значення серед одержаних результатів.

Складність застосування порівняльного методу в умовах України полягає не тільки у відсутності розвинутого ринку земельних ділянок, а й належного обґрунтування кількісних значень коригувальних коефіцієнтів. Водночас практика приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення 1998 – 2000 років дає деякі підстави для ширшого використання методу аналогів.

Метод урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна (облаштування та забудову земельної ділянки) застосовують під час оцінки ділянок із земельними поліпшеннями або вакантних ділянок, забудова яких планується у майбутньому, за умови кращого та найбільш ефективного їх використання. Цей метод є методологічно невід'ємною частиною загальної техніки залишку для землі.

За цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається як величина, що залишається після вилучення з очікуваної ціни продажу земельно-майнового комплексу всіх витрат на зведення будівель і споруд:

$$Ц_e = Ц_n - \sum_{i=1}^n B_{z_i}, \quad (4)$$

де $Ц_n$ – очікувана ціна продажу земельно-майнового комплексу, грн;

B_{z_i} – відновна вартість витрат на забудову та облаштування ділянки i -го виду.

Очікувана ціна продажу земельної ділянки із забудовою може визначатися на підставі методу ринкових аналогів або шляхом прямої капіталізації потенційного доходу від використання ділянки. При цьому треба стежити за забезпеченням порівнянності цінних показників продажу ділянки та відновної вартості капітальних вкладень на її забудову та облаштування.

В умовах України вартість земельної ділянки можна також визначати за допомогою поєднання методів капіталізації, залишку для землі та врахування витрат на облаштування території. Спочатку методом капіталізації чистого доходу від експлуатації будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці, встановлюють вартість забудованої ділянки. Далі визначають внесок земельних поліпшень у загальну вартість земельної ділянки, який вираховують від неї за методом залишку для землі. Різниця являє собою вартість власне земельної ділянки.

Висновки. В Україні створено необхідну нормативно-правову та методичну бази для здійснення експертної грошової оцінки земель. Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально-економічні умови землекористування і виробництва, тому грошову оцінку земель необхідно здійснювати на новій інформаційній базі, що потребує відповідних змін та доповнень до чинної нормативно-методичної бази. Зарубіжний та вітчизняний досвід щодо практики оцінювання дозволяє застосовувати два види оцінки земель: масову (нормативну) і одиничних об'єктів земельної власності (експертна грошова оцінка ринкової вартості земельних ділянок). Ці види оцінки являють собою систематичні методи розрахунку вартості. В обох випадках необхідний аналіз ринку. Але принципова різниця між ними полягає у масштабі проведення і контролі якості виконання оцінки. Одночасно кожен із видів оцінки поділяється на певні різновиди, які мають свої статус і мету, призначення та методи оцінки.

Бібліографічний список

1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав. Національний стандарт № 1 : Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.10.2002 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2007. – 624 с.
5. Оцінка земель : підручник / [М. Г. Ступень, О. Я. Микула, С.С. Радомський та ін.]; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – К. : Агроосвіта, 2014. – 373 с.
6. Оцінка нерухомого майна. Національний стандарт № 2 : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.
7. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок : Наказ Держкомзем України № 2 від 09.01.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>.
8. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. №1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
9. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

Нестеренко Г., Бобров Д. Удосконалення методики експертної оцінки земель з урахуванням зарубіжного досвіду

У статті розглянуто становлення експертної грошової оцінки земель в Україні, здійснено аналіз нормативно-правових актів у сфері оцінки, з'ясовані причини низької ефективності та недоліків експертної грошової оцінки. Висвітлено сучасні проблеми формування ринку земель в Україні, процеси реформування в галузі оцінки земель, а також використання іноземного досвіду та запровадження його, що сприятимуть удосконаленню землеоціночної діяльності в Україні.

Ключові слова: експертна грошова оцінка земель, земельна ділянка, ринок землі, принципи оцінки, оцінювач, земельні поліпшення.

Nesterenko H., Bobrov D. Improving the methods of expert valuation of land, taking into account international experience

Land is the most valuable asset of our country and its every citizen. Ukraine stands out among other European States for its extremely powerful land and resource potential and the significant diversity of natural conditions, however, the effective use of this natural resource is quite low, in particular in the field of quality of performance of monetary valuation of land. The quality of evaluation depends on many factors, including legislative support, the improvement of regulations, development of land market and its dynamics, the availability of databases of the state land cadastre. Also, a significant impact have a professional level of appraisers of land, the environmental situation and the availability of cartographic information. The complexity and diversity of land assessment determines the need for the creation of an adequate legal framework. Therefore, in recent years there is a need to improve existing and develop new regulatory legal acts in this sphere, in particular the use of world experience.

Key words: expert monetary evaluation of land, land, land market, principles of valuation, appraiser, land improvements.

Нестеренко Г., Бобров Д. Усовершенствование методики экспертной оценки земель с учетом зарубежного опыта

В статье рассмотрено становление экспертной денежной оценки земель в Украине, осуществлен анализ нормативно-правовых актов в сфере оценки, выяснены причины низкой эффективности и недостатков экспертной денежной оценки. Освещены современные проблемы формирования рынка земель в Украине, процессы реформирования в области оценки земель, а также использования иностранного опыта и внедрения его, которые будут способствовать усовершенствованию земельно-оценочной деятельности в Украине.

Ключевые слова: экспертная денежная оценка земель, земельный участок, рынок земли, принципы оценки, оценщик, земельные улучшения.

УДК 322.2

**ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

О. Микула, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Регулювання земельних відносин і формування його економічного механізму базується на даних державного земельного кадастру, серед яких особливе значення має нормативна грошова оцінка земель. Методика її проведення була розроблена та отримала законодавче закріплення в середині 90-х років минулого століття. Її запровадження допомогло вирішити багато проблем економічного регулювання землекористування. Як визначає законодавство, нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [2].

На виконання пункту 217 Плану заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020» у 2015 році, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 4 березня 2015 року № 213-р, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру оприлюднила для громадського обговорення проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [4].