

ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО КОРИСТУЮТЬСЯ НИЗЬКИМ ПОПИТОМ, В УМОВАХ НЕСТАБІЛЬНОЇ ЕКОНОМІЧНОЇ СИТУАЦІЇ

Бабміндра Д.І., д.е.н., професор, Ільїна М.О., аспірант

Запорізький національний університет

У статті запропонований порядок визначення ринкової вартості земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, що користуються низьким попитом, в умовах нестабільної економічної ситуації. Встановлюється алгоритм аналізу подібних земельних ділянок, визначаються варіанти аналізу найбільш ефективного використання, на базі якого буде визначатись ринкова вартість земельної ділянки.

Ключові слова: ринкова вартість, земельна ділянка, найбільш ефективне використання, ринок нерухомості.

Бабміндра Д.И., Ильина М.А. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОЛЬЗУЮЩИХСЯ НИЗКИМ СПРОСОМ, В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ / Запорожский национальный университет, Украина

В статье предложен порядок определения рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, которые пользуются низким спросом, в условиях нестабильной экономической ситуации. Устанавливается алгоритм анализа подобных земельных участков, определяются варианты анализа наиболее эффективного использования, на базе которого будет определяться рыночная стоимость земельного участка.

Ключевые слова: рыночная стоимость, земельный участок, наиболее эффективное использование, рынок недвижимости.

Babmindra D.I., Ilyina M.A. DETERMINATION OF MARKET VALUE OF LAND PLOTS THAT ARE OVER SUPPLIED ON THE MARKET IN TERMS OF VOLATILE ECONOMIC SITUATION / Zaporizhzhya national university, Ukraine

In article it is offered the scheme of determination of market value of the land plots with zoning for private agricultural use, that are of low demand in terms of volatile economic situation. The algorithm of analysis and highest and best use of the land plot has been determined, on the base of which market value is calculated.

Key words: market value, land plot, highest and best use, real estate market.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Після економічної кризи в Україні з другої середини 2008 року ринок нерухомості суттєво трансформувався. Змінилися головні вектори розвитку основних напрямів ринку нерухомості внаслідок перегляду та адаптації до нових умов інтересів та діяльності основних гравців ринку: девелоперів, інвесторів, ріелторів, підприємців у сферах агробізнесу, промисловості. Пропозиція на сьогодні в усіх сегментах ринку нерухомості (комерційна нерухомість, житлова, земельні ділянки) суттєво перевищує попит, що впливає і на формування цін продажу, на поведінку потенційних покупців. Можна впевнено сказати, що на сьогодні ринок продавця, що був в до-кризисний період, змінився на ринок покупця – ринок, в якому покупець диктує свої умови. Це стосується нерухомості, де попит має місце: комерційна та житлова нерухомість. Що стосується земельних ділянок, то найбільшим попитом на сьогодні користуються земельні ділянки для приватного користування з цільовим призначенням «будівництво та обслуговування житлового будинку», «садівництво» та комерційного призначення з високим комерційним потенціалом (девелопмент яких у даних ринкових умовах буде прибутковим), це в першу чергу земельні ділянки, розташовані в межах населених пунктів, що можуть бути використані під торговельну функцію, менш цікавими з точки зору інвесторів, але також генерувати дохід можуть ділянки під офісну та житлову складові.

Але на ринку представлені земельні ділянки, ринок яких на даний момент перебуває в стадії стагнації. Це земельні ділянки площею від 1 га до 100 і більше, за межами населених пунктів, вздовж основних міжміських магістралей, біля невеликих населених пунктів (сіл, селищ) на відстані 10-50 км від міст. Дані земельні ділянки мають цільове призначення «ведення особистого селянського господарства», до 2008 року вони були виведені з сільськогосподарських земель з метою їх подальшого використання під промислове, комерційне або житлове (будівництво житлових котеджів) призначення з відповідною зміною цільового призначення.

Внаслідок зміни пріоритетних напрямів розвитку ринку, зміни економічної ситуації, подібні земельні ділянки сьогодні користуються найнижчим попитом і є найменш цікавими для потенціальних інвесторів. При цьому на ринку їх представлена велика кількість. Проблема полягає в тому, що дані земельні ділянки представлені на ринку за цінами, що не відповідають дійсності, і залежать більше від бажань продавця, що придбав дану земельну ділянку в до-кризисний час за певну ціну, і намагається відбити

свої витрати. Покупці, що присутні на ринку, мають свою ціну на подібні земельні ділянки, що може бути в декілька разів нижче заявленої продавцем.

Також на ринку присутні земельні ділянки під ведення особистого селянського господарства, розташовані на значній відстані від населених пунктів, без розташування з фасадом на дорогу, без облаштованих під'їзних шляхів, попит на які дуже низький та носить випадковий характер. На даний момент такі земельні ділянки можуть здаватись в оренду сільськогосподарським підприємствам для сільськогосподарських цілей, та виставляти на ринку для продажу. Вони представляють інтерес для дуже вузького кола покупців: сільськогосподарські підприємства, що планують придбати землю для подальшого розширення виробництва, промислові підприємства. Термін експозиції таких земельних ділянок може тривати 2-3 роки.

Питання виникає, коли необхідно визначити вартість таких земельних ділянок з метою застави в банку, рефінансування, встановлення статутного капіталу та інше. Адже орієнтуватись на ціни подібних земельних ділянок не доцільно, беручи до уваги низький рівень попиту, специфіку ціноутворення, випадковість транзакції, коли певний покупець хоче придбати ділянку для своїх специфічних цілей (будівництво заводу, теплиці інше).

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблеми оцінки та формування ринку земель аналізуються багатьма науковими діячами України: Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха, Л. Я. Новаковський, Д. С. Добряк, Д. І. Бабміндра, О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова.

Так, Л. Я. Новаковським та М. А. Олещенко [1] проаналізовані основні проблеми сучасного землекористування та основні напрями розв'язання проблем міського землекористування, детально проаналізоване законодавство, що регулює ці аспекти. Детальний аналіз формування та сучасного стану ринку земель дозволяє зробити висновки щодо перспектив розвитку даного ринку, розробити стратегії інституційного розвитку земель, забезпечення механізму стимулювання інвесторів [2].

На сьогодні детально розроблена методологія оцінки нерухомості на території України: відповідна законодавча база, методологічні матеріали [3-8]. Розроблено основні шляхи проведення оцінки різних категорій земель, аналізу ринку. Проведення оцінки сільськогосподарських земель аналізували у своїх роботах О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова [9].

Тому на сьогодні частіш за все постає проблема більш детального аналізу ситуації, що склалася з певними специфічними видами нерухомості, на які тим чи іншим чином впливає сучасний стан ринку та економіки країни в цілому. Так, проблема з визначенням вартості земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, що користуються низьким попитом, в умовах нестабільної економічної ситуації, виникла з 2009 року, з початком фінансової кризи та стагнацією ринку нерухомості.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою дослідження є визначення основних можливих методичних підходів на базі існуючої, затвердженої законодавством України, методології, до розрахунку ринкової вартості земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, що користуються низьким попитом, в умовах нестабільної економічної ситуації. Встановлення алгоритму аналізу подібних земельних ділянок, визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки, на базі якого буде визначатись ринкова вартість, аналіз можливості розрахунку вартості трьома основними підходами (доходний, порівняльний, витратний).

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

1. Вартість земельної ділянки, відповідно до земельного кодексу України, визначається на підставі експертної грошової оцінки. При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовуються три методичні підходи.
2. Відповідно до Національного стандарту оцінки 1 [7], "Ринкова вартість" визначається як вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.
3. Згідно із затвердженою українським законодавством методологією (Закон «Про оцінку земель» [6], Постанова кабінету міністрів № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [10], Національний стандарт з оцінки № 1, Національний стандарт з оцінки № 2 [2]), експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:
 - капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
 - урахування витрат на земельні поліпшення.
4. При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.
5. Підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок засновується на тому припущенні, що всі суб'єкти ринку здійснюють операції купівлі-продажу, керуючись інформацією про реальні ціни на аналогічні операції. Даний підхід полягає в попередньому зборі даних про ринок продажу і пропозицій по об'єктах нерухомості, аналогічних з тим, що оцінюється. Підбираються найбільш близькі по параметрах еквіваленти, ціни на які надалі коригуються з урахуванням параметрів, по яких об'єкт, що оцінюється, і об'єкт-порівняння відрізняються один від одного. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m E \Delta Ц_{aj},$$

де $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

$Ц_a$ – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

m – кількість факторів порівняння;

дельта $Ц_{aj}$ – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння;

E – сума.

6. Використання даного підходу при визначенні ринкової вартості земельних ділянок, що користуються низьким попитом з цільовим призначенням «ведення особистого селянського господарства», можливе за таких умов:

- 1) Якщо на ринку присутня достатня кількість подібних до об'єкта оцінки земельних ділянок, що можуть бути використані як об'єкти порівняння при розрахунках.
- 2) Виставлені ціни продажу земельних ділянок об'єктивні і відповідають існуючій ринковій ситуації. Відсутня ситуація, коли продавець, що придбав дану земельну ділянку в докризовий час за певну ціну, намагається відбити свої витрати, тому самостійно формує свою ціну. Визначити це можна, проаналізувавши час, протягом якого земельна ділянка представлена ринку (1-2 роки або більше), транзакції з якою не відбуваються, її ціну пропозиції, та порівнявши з загальним рівнем цін подібних земельних ділянок на ринку.
- 3) Якщо інформація стосовно обраних земельних ділянок відповідає дійсності, можливе проведення визначення вартості земельної ділянки на основі підходу співставлення цін продажу.
- 4) Якщо обрані для порівняння земельні ділянки мають ціни, що сформувались ще в докризовий період, необхідне проведення більш детального аналізу попиту на подібні земельні ділянки, з урахуванням їх характеристик:
 - хто є потенційним покупцем для подібних земельних ділянок на момент проведення оцінки;
 - для яких цілей може бути потрібна відповідна земельна ділянка;
 - на базі чого земельна ділянка буде генерувати доход.

7. При використанні підходу співставлення цін продажу приведення цін продажу, представлених на ринку, у відповідність з існуючою економічною ситуацією, попитом та пропозицією, можливе, при наявності інформації щодо можливих потенційних покупців даних земельних ділянок, їх намірів щодо використання земельної ділянки та їх планів щодо запланованих витрат на придбання земельної ділянки. Якщо ця інформація присутня, можна відкоригувати ціни пропозиції до цін, за якими б відбулась транзакція, якщо б покупець та продавець дійшли згоди. В основному коригування відбувається шляхом торгу при умовах, коли продавець змушений продавати земельну ділянку, а не чекати повного відновлення ринку. Якщо подібна інформація відсутня доцільним є використання методичного підходу, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

8. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Ц_e = Ц_o - B_{oc}, \quad (1)$$

де $Ц_e$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

$Ц_o$ – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

B_{oc} – витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються в часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

У даному випадку проводиться детальний аналіз можливостей використання земельної ділянки та визначається найкраще та найбільш ефективно використання земельної ділянки. Якщо при проведенні оцінки на основі підходу співставлення цін продажу вивчався детально існуючий попит та визначався можливий покупець на оцінювану земельну ділянку, то в даному випадку проводиться аналіз того, яким чином земельна ділянка може генерувати дохід, яке буде повернення на вкладений капітал, яке використання буде найдоцільніше і приведе до максимально ефективного використання.

Порядок використання даного підходу при визначенні ринкової вартості земельних ділянок, що користуються низьким попитом з цільовим призначенням «ведення особистого селянського господарства» (ОСГ) такий:

- 1) Визначення законодавчого питання та можливості зміни цільового використання з ОСГ в комерційне;
- 2) При умові виконання пункту 1, проводиться аналіз можливого використання земельної ділянки. При цьому враховується площа, розташування відносно основних транспортних магістралей, меж населеного пункту, обмеження при використанні, наявність інженерних комунікацій поряд з земельною ділянкою та інше. Обираються можливі варіанти використання земельної ділянки. Залежно від характеристик земельної ділянки варіантами можуть бути:
 - а) промисловість (будівництво логістичного або виробничого комплексу) – при умові розташування земельної ділянки поряд або з фасадом на трасу державного або регіонального значення, наявності поряд з ділянкою інженерних комунікацій, розташування поряд з містами з населенням понад 500 000, з розвиненим промисловим сектором, виробничим сектором.
 - б) житлова функція (будівництво коттеджного містечка) – при умові розташування земельної ділянки поряд з природними об'єктами (водойма, ліс), поряд з населеним пунктом, в привабливому для будівництва житла напрямку;
 - в) часткове поліпшення під житлову функцію, при умовах наведених в пункті б): розбивка земельного масиву на ділянки для продажу під індивідуальне будівництво, підведення комунікацій та будівництво доріг до кожної ділянки, продаж земельних ділянок на відкритому ринку приватним особам під індивідуальне будівництво.
- 3) Визначаються витрати на поліпшення земельної ділянки при кожному використанні.
- 4) Визначається прибуток девелопера, забудовника (при необхідності).
- 5) Визначається дохід, що буде генерувати поліпшена земельна ділянка від кожного використання.
- 6) За формулою (1) визначається вартість земельної ділянки як різниці між вкладеними інвестиціями в земельну ділянку та доходом, отриманим від поліпшеної земельної ділянки. Визначається використання, що дає найбільшу вартість земельної ділянки і є найбільш доцільним і ефективним, на базі якого приймається ринкова вартість земельної ділянки.
9. Якщо використання підходу співставлення цін продажу та підходу, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, є недоцільним для визначення вартості земельних ділянок, що користуються низьким попитом з цільовим призначенням «ведення особистого селянського господарства», можливе використання методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного), передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

У даному випадку мається на увазі можливість зворотного переведення земельної ділянки під землі сільськогосподарського використання наступним їх використанням під товарне виробництво. Можливе використання чистого операційного доходу при визначенні вартості земельної ділянки, який визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Але в основному, ринок оренди земельних ділянок в Україні є закритим, достовірну інформацію отримати майже не можливо.

Тому доцільно визначити рентний дохід від земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

ВИСНОВКИ

Зважаючи на все наведене вище, слід зазначити, що для коректного функціонування ринку земельних ділянок, ринок продажу повинен регулярно аналізуватись та бути збалансованим. Одним із регуляторів ринку є визначення ринкової вартості земельної ділянки, яка використовуються не тільки при купівлі/продажу, а і при багатьох інших операціях з нерухомістю: застава в банку, організація статутного фонду, рефінансування та інше. У даній статті був запропонований алгоритм проведення оцінки земельних ділянок, що представлені на ринку, але умови їх продажу, беручи до уваги сьогоденний стан економіки та специфіку ринку нерухомості, депо ускладнені, внаслідок чого виникають проблеми з коректним визначенням їх вартості. У цілому, для гармонічного формування ринку та адаптації до мінливих ринкових умов необхідно контролювати ринки всіх видів нерухомості, виявляти існуючі проблеми та питання їх вирішення, одним з яких можуть бути шляхи визначення ринкової вартості як одного з важелів розвитку ринкової ситуації.

ЛІТЕРАТУРА

1. Новаковський Л. Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування : наук. вид. / Л. Я. Новаковський, М. А. Олещенко. — К. : КП «Київський інститут земельних відносин», «Урожай», 2007. — 273 с.
2. Формування ринку землі в Україні / [Галушко В. П., Білик Ю. Д., Даниленко А. С. та ін. ; під ред. д.е.н. А. С. Даниленка, д.е.н. Ю. Д. Білика]. — К. : Урожай, 2002. — 277 с.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М.]. — К. : Профі, 2007. — 624 с.
4. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : rada.gov.ua.
5. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" : із змінами № 5492-VI (5492-17) від 20.11.2012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : rada.gov.ua.
6. Закон України "Про оцінку землі" : із змінами: № 5462-VI (5462-17) від 16.10.2012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : rada.gov.ua.
7. Національний стандарт № 1 "Загальні основи оцінки майна і майнових прав" : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 верес. 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : rada.gov.ua.
8. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна" : Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовт. 2004 року № 1442 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : rada.gov.ua.
9. Драпиковський О. І. Оцінка земельних ділянок / О. І. Драпиковський, І. Б. Іванова. — К. : ПРІНТ-ЕКС-ПРЕС, 2004. — 296 с.
10. Постанова КМУ № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»: із змінами № 1248 (1248-2011-п) від 16.11.2011 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : rada.gov.ua.

УДК 657.3: 658.511: 636/637

КОНКУРЕНТНИЙ АНАЛІЗ РИНКУ ПТАХІВНИЦТВА УКРАЇНИ

Бурденюк Т.Г., к.е.н., викладач, Свірський В.С., к.е.н., викладач

Тернопільський національний економічний університет

У статті проведено конкурентний аналіз ринку птахівництва України. З метою оцінки ступеня конкуренції на ринку птахівництва України та визначення конкурентних позицій досліджуваних птахопідприємств авторами розроблено власну методику аналізу та визначено вплив конкуренції на ефективність їх діяльності. На основі використання методики побудови конкурентної карти ринку дано оцінку конкурентних позицій птахопідприємств України.

Ключові слова: конкуренція, ринкова частка, птахопідприємства.