
ОЦІНКА ЗАСТАВНОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ІЗ ВРАХУВАННЯМ РИЗИКІВ ОРЕНДНИХ ТА ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН

*Третяк В.М., доктор економічних наук, професор
кафедри екології та економіки землекористування
Поліщук В.Г., здобувач
Державна екологічна академія післядипломної освіти
та управління Мінприроди України*

Запропоновано методологічно-методичний підхід до процедури та методики оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованих на правах оренди землі із врахуванням ризиків орендних та іпотечних відносин.

Ключові слова: *заставна вартість землекористування, землеустрій, оренда землі, ризики.*

Постановка проблеми

Практика визначення заставної вартості земельних ділянок сільськогосподарського використання й їх поліпшень, і особливо землекористувань сільськогосподарських підприємств сформованих на засадах оренди, поки ще не виробила єдиних методичних підходів до вирішення цієї проблеми. Більше того, існуючі методи оцінки землі і її поліпшень практично не зв'язані між собою й носять суцільно галузевий нормативний характер. Інша особливість вітчизняної оцінки земель полягає в тому, що вона заснована на обробці масових даних, що забезпечувало узагальнення істотних перекручувань у вихідній інформації. З врахуванням цього, а також ряду

інших причин (наявність тіньового земельного ринку, відсутність достовірних даних про господарську діяльність підприємств, неадекватність витрат на поліпшення земель, одержуваного ефекту й ін.) неприйнятне механічне перенесення прийнятих методів оцінки земель для визначення заставної вартості.

Метою статті є на основі здійснених досліджень запропонувати методологічно-методичний підхід до процедури та методики оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованих на правах оренди землі із врахуванням ризиків орендних та іпотечних відносин.

Виклад основного матеріалу

Заставна вартість земельних ділянок або землекористування від природних (екологічних) умов (географічне положення, рельєф, клімат, природні ресурси, агроекологічні особливості використання ґрунтів, якість продукції, екологічний стан ґрунтів, природоохоронні обмеження тощо), соціальних факторів (характеристики населення: демографічний стан, культурні особливості, господарський устрій, соціальна інфраструктура) та економічних чинників (характер використання землі, ринок, розміщення виробництва, рівень інтенсифікації, розвиток інфраструктури, технології).

До факторів ціноутворення заставної вартості земельної ділянки та землекористування належать [□ 1]:

- правовий режим (цільове використання характер землекористування, обмеження, обтяження);

- фізичні характеристики (розмір, конфігурація земельної ділянки, рельєф, клімат, топографія, місцезнаходження, наявність та стан об'єктів нерухомості);

- соціальні фактори (рівень забезпеченості житлом, наявність культурно-побутових установ, рівень інженерної інфраструктури);

- економічні чинники (найбільш економічно вихід нецільове призначення та функціональне використання земельної ділянки, параметри ринку, доходність);

- екологічні характеристики (екологічний стан території землекористування та її привабливість, якісна оцінка ґрунтів, наявність негативних природних процесів).

Оцінка заставної вартості землекористування застосовна не тільки до земель що пустують, незабудованих.

Типовий об'єкт нерухомості складається із земельної ділянки й будівель, а тому існує необхідність у визначенні заставної вартості земельної ділянки окремо від наявних на ній поліпшень, що викликано наступними причинами:

- розходження в оподатковуванні землі й будов (податок на майно й земельний податок);

- потрібна окрема оцінка земельної ділянки від поліпшень при застосуванні витратного методу визначення вартості нерухомості;

- прийняття рішень про знос наявних поліпшень із метою кращого й найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Відповідно до змін до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 1248 від 16.11.2011 р. оцінка права оренди земельної ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки [2]. Оцінка права оренди земельної ділянки для орендаря визначається як поточна вартість додаткового доходу, розмір якого визначається як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної.

Згідно статті 18 закону України «Про іпотеку» іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, визначення вартості предмета іпотеки, посилання на документ, що підтверджує право власності іпотекодавця на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця на предмет іпотеки, визначення способу звернення стягнення на предмет іпотеки [3]. Тоді як згідно статті 49 закону України «Про заста-

ву» у договорі застави прав, які не мають грошової оцінки, вартість предмета застави визначається угодою сторін [4].

Разом з тим, при заставі прав, згідно статті 50 закону України «Про заставу», якщо інше не передбачено договором, заставадавець зобов'язаний: виконувати дії, необхідні для забезпечення дійсності заставленого права; не здійснювати уступки заставленого права; не виконувати дій, що тягнуть за собою припинення заставленого права чи зменшення його вартості; вживати заходів, необхідних для захисту заставленого права від посягань з боку третіх осіб; надавати заставадержателю відомості про зміни, що сталися в заставленому праві, про його порушення з боку третіх осіб та про домагання третіх осіб на це право [4].

Отже, визначення заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованих на правах оренди землі повинно бути офіційним, достовірним і визнаними методами.

Відповідно до статті 13 «Обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок» закону України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі застави земельної ділянки відповідно до закону [5]. Згідно пункту 3 методики експертної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або ін-

шим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди. Згідно пункту 4 інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;

- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Згідно пункту 6 Методики 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. При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, відповідно до положень розділу 3 Методики, має свої особливості. Зокрема тут пропонується використовувати методичний підхід, 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. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

У прийнятті рішення про інвестування діяльності пов'язаної із організацією використання земель в сільському господарстві важливу роль відіграє визначення вартості інвестиційно-кредитних ресурсів, або інвестиційного капіталу. Вартість інвестиційного капіталу у сфері земельно-іпотечного кредитування — це необхідна ставка доходу, яку повинно мати сільськогосподарське підприємство, щоб покривати витрати для залучення капіталів на іпотечному ринку. Основними факторами, що визначають вартість інвестиційного капіталу є: ризикованість доходів, вага заборгованості в структурі капіталу, фінансова стій-

кість сільськогосподарського підприємства та інші фактори. Наприклад, якщо сподівані надходження та грошовий потік мінливі, заборгованість висока, підприємство немає міцної фінансової репутації, банки-інвестори вкладатимуть кошти тільки тоді, коли їх ризик буде компенсовано високими доходами. І навпаки, постійно зростаючі доходи, низька заборгованість і добра фінансова репутація дають змогу сільськогосподарському підприємству використовувати кредитні ресурси з низькими витратами.

Ціною інвестиційного кредиту є процентна ставка, яка передбачається у кредитному договорі з урахуванням: терміну користування позичкою; заходу, що кредитується; забезпечення своєчасності розрахунків позичальника за раніше одержаними позиками та ступеня ризику. Найчастіше вона буває регульованою (плаваючою) при умові щорічного перегляду в бік зростання або зниження. На рівень процентних ставок за інвестиційними кредитами впливають такі фактори: зміна процентів за депозитами; офіційно оголошений індекс інфляції; можливості одержання довгострокового інвестиційного кредиту в інших банках на більш пільгових умовах; урахування банком характеру партнерських взаємовідносин із позичальником, його фінансового становища, тривалості та міцності зв'язків; урахування банком альтернативних варіантів вкладення (інвестування) коштів в інші активи з метою одержання максимального доходу; урахування банком можливого ризику кредитування, особливо інноваційних проєктів; витрати з оформлення позички та проведення банківського моніторингу; розмір позички; строк позички та інші фактори.

При оцінці заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованих на засадах оренди найбільш не прогнозованими, на наш погляд, є два фактори: *урахування банком альтернативних варіантів вкладення (інвестування) коштів в інші активи з метою одержання максимального доходу; урахування банком можливого ризику кредитування, особливо інноваційних проєктів.* Обидва фактори пов'язані із інформаційною базою землекористування щодо: правового режиму земельних ділянок власників земельних часток (паїв) як орендарів та самого землекористування юридичної особи; особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо); якісні характеристики (розмір та конфігурація землекористування), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо; типова набірка культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки. Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом з рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

Викладене вимагає удосконалення підходів до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств як цілісних об'єктів аграрної нерухомості. При цьому повинні враховуватися можливі економіко-екологічні та соціально-політичні ризики економіки землекористування.

В теорії ризиків – ризик розглядається як завдання дослідження операцій, в межах яких встановлюються міри невідповідності між різними можливими результатами рішень. До завдань із ризиком (вірогідним) відносяться завдання, які виникають в ситуаціях, коли рахується, що кожна вибрана стратегія може привести до різних результатів і що вірогідність тих чи інших результатів прийнятого рішення відомі або можуть бути оцінені [6]. Ризики поділяються на економічні, екологічні, соціальні, політичні, технологічні та інші. Економічний ризик – це можливість понесення втрат внаслідок випадкового характеру результатів прийнятих господарських рішень або здійснюваних дій. В інвестиційній сфері ризик економічний – це вірогідність понесення збитків у результаті вкладення капіталу. Екологічний ризик в землекористуванні – це вірогідність деградації земельних та інших природних ресурсів або переходу їх в не стабільний стан. Політичні ризики пов'язані із зміною законодавства або іншими непередбачуваними рішеннями влади. У сфері сільськогосподарського землекористування в процесі земельної реформи виник територіальний ризик для сільськогосподарських підприємств. Відповідним ризикам виникають збитки як неоправдане зниження фактичного або потенціального матеріального багатства і темпів соціаль-

но-економічного розвитку суспільства, території, підприємства чи громадян. В кожному конкретному випадку невизначеність ситуації може бути пов'язана із якістю наявної або ново одержаної інформації.

Таким чином, при оцінці заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованого на засадах оренди важливим є такі складові інституційного забезпечення:

➤ інформаційного забезпечення необхідними даними про землекористування сільськогосподарських підприємств сформованого на засадах оренди;

➤ проектного та прогнозного соціо-еколого-економічного цілевказання передбачуваних рішень та наслідків здійснюваних землепорядково-правових та землеохоронних заходів і земельних поліпшень в процесі організації землекористування та господарського використання земель;

➤ нормативно-методичного забезпечення оцінки заставної вартості землекористування.

Для розкриття методологічно-методичних підходів процесу оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованого на засадах оренди нами використано землекористування ТОВ «Правда» Котелевського району Полтавської області, де в 2014-2015 роках був розроблений експериментальний проект землеустрою щодо впорядкування землеволодінь (землекористувань) ТОВ «Правда».

Оскільки згідно Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок оцінка повинна проводитися для найбільш ефективного використання земель яке визначається як фізично можливе та економічно доцільне ви-

користання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимально порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання, нами розглядається три варіанти організації території землекористування: існуючий і два проектних. З метою співставлення варіантів сівозмін на один і той же рівень інтенсифікації сільськогосподарського виробництва проводиться розрахунок вартості валової продукції рослинництва. Для

розрахунку вартості виробленої продукції об'єм її множиться на закупівельну чи порівняльну ціну.

Методичні підходи використання методу зернового еквіваленту розроблені вперше в Україні А.М. Третяком та В.М. Другак (Свідectво про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004 р.) при оцінці права постійного використання сільськогосподарськими угіддями.

Оціночна процедура визначення чистого доходу включає такі етапи:

✚ розрахунок показників нормальної урожайності зернових культур (Ун) земельної ділянки;

✚ визначення показників зернового еквіваленту (Уе) в ц/га з врахуванням чистого доходу, який одержаний від зернових й інших вирощуваних сільськогосподарських культур в даному господарстві (зоні);

✚ розрахунок чистого доходу з 1 га від вирощування зернових культур з врахуванням показника зернового еквіваленту (ЧД);

✚ визначення чистого доходу з 1 га від вирощування зернових культур з врахуванням місця розміщення земельної ділянки (Чду);

✚ оцінка вартості права користування сільськогосподарськими угіддями в цілому по земельній ділянці методом капіталізації доходу (Су).

В табл. приведена варіантна оцінка заставної вартості землекористування ТОВ «Правда» сформованого на правах оренди із врахуванням можливих інвестицій в організацію території та земельні поліпшення для площі ріллі 1569 га. Як показують дані таблиці, що за рахунок кращого розміщення культур по ґрунтах господарства, з врахуванням їх придатності, кращим варіантом є другий і третій, які дозволяють збільшити чистий дохід відповідно у 10% та 6 % порівняно з першим варіантом.

Разом з тим, для підтримання родючості ґрунтів додаткові затрати

розраховані як вартість внесення додаткової кількості органічних добрив для поповнення бездефіцитного балансу гумусу знижують економічну ефективність. Наприклад, при фактичному внесенні органічних добрив 6,5 т/га, додатково необхідно згідно розрахунку вносити $7,6\text{т} - 6,5\text{т} = 1,1\text{т}$. По I-му варіанту додатково необхідно вносити $10,2\text{т} - 6,5\text{т} = 3,7\text{т}$, а по II-му варіанту $9,1\text{т} - 6,5\text{т} = 2,6\text{т}$. Відповідно, доходність від організації території в ТОВ «Правда» суттєво зменшується (1072 і 1071 грн/га). Відповідно для здійснення іпотечного кредитування під заставу землекористування ТОВ «Правда» можна рекомендувати I-й варіант проекту землеустрою щодо організації території (табл. 1).

1. Оцінка заставної вартості землекористування ТОВ «Правда» сформованого на правах оренди, тис. грн. *

№ п.п.	Показник	Існуюче використання	Варіанти проектної організації території	
			I	II
1.	Вартість валової продукції з врахуванням якості земель	6587	7300	6985
2.	Виробничі затрати на вирощування сільськогосподарських культур	4833	5356	5125
3.	Чистий дохід	1754	1944	1860
4.	Чистий дохід на 1 га/грн	1118	1239	1185
5.	Додаткові затрати на підтримання родючості ґрунтів (внесення органічних добрив)	76	255	179
6.	Чистий дохід із врахуванням витрат на підтримання родючості ґрунтів	1678	1683	1681
7.	Чистий дохід на 1 га/грн	1069	1072	1071
8.	Заставна вартість земле-користування без поліпшень, 1 га/грн	5580	6195	5925
9.	Заставна вартість земле-користування із поліпшеннями, 1 га/грн	5345	5360	5355

* Джерело: розраховано авторами за даними проекту землеустрою [8]

Відповідно, господарству необхідні додаткові інвестиції для структурних змін в організації використання і охорони земель шляхом розширення тваринницького напрямку діяльності.

Заставна вартість землекористування на одиницю площі (Вз) на одиницю

площі розраховується за формулою:

$$V_z = \text{Чд} \times 100 / n,$$

де Чд – чистий (рентний) дохід від землекористування;

n – норма банківського відсотку, яка розраховується за ставкою річних

валютних депозитів комерційних банків з врахування поправок на всі види ризиків (табл. 2).

2. Розрахунок ставки капіталізації

№ п.-п.	Показник	У відсотках
1.	Базова або без ризикова ставка	7 %
2.	До без ризикової ставки послідовно добавлено поправки на ризики:	13 %
2.1	ставка компенсації за ризик	3 %
2.2	ставка за низьку ліквідність	1,5 %
2.3	компенсація за якість управління (інвестиційний менеджмент), яка враховує необхідність здійснювати компетентне управління інвестиціями і фінансове управління	1,5 %
2.4	галузеві ризики, пов'язані з непередбачуваністю ринкових умов відносно між орендодавцями і орендарем та економічної ситуації	2 %
2.5	ставка повернення капіталу (100 % / 20 років).	5 %
2.6	інфляційні ризики гривні (від 1 до 10)	- 10%
	Разом	10 %

У відповідності Європейськими стандартами оцінки під вартістю іпотечного кредитування розуміється вартість нерухомого майна, визначена оцінщиком, який здійснює розрахунок оцінку майбутньої реалізації даного майна, враховуючи довгострокові стійкі аспекти майна, нормальні і місцеві ринкові умови, текуче використання і допустимі альтернативні способи використання майна [9]. Таким чином, ставка дисконту для земельних активів землекористування може коливатися від 10 до 20 % річних.

Одночасно необхідно зазначити, що визначення заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств сформованих на правах оренди землі повинно бути офіційним, достовірним і визнаними методами. А це вимагає змін і доповнень до методичних підходів оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств на правах оренди землі, зокрема до:

1) процедури збору інформації та ідентифікації прав на землю і інші природні ресурси, що розміщені в межах землекористування;

2) землевпорядного проектування організації території землекористування сільськогосподарського підприємства (із терміном оренди як мінімум на 10 років) для визначення найбільш ефективного використання земель, земельних поліпшень та аналізу можливих варіантів земельних поліпшень і здійснення землеохоронних заходів, встановлення обмежень і обтяжень у використанні земель;

3) методики оцінки заставної вартості землекористування, зокрема використання методу зернового еквіваленту для визначення існуючого та прогнозованого доходу від використання земельних угідь та врахування ризиків при визначенні ставки капіталізації доходу.

Отже, найважливішим елементом системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення є проектування кращого більш ефективного використання земель та визначення заставної вартості відповідного землекористування як об'єкта застави

Висновки

Визначення заставної вартості землекористування сільськогосподарсь-

ких підприємств сформованих на правах оренди землі повинно базуватися на офіційній та достовірній інформації і здійснюватися визнаними методами. Запропоновано методичний підхід до оцінки заставної вартості землекористування сільськогосподарських підприємств на правах оренди землі який для зменшення ризиків у земельно-іпотечних відносинах включає: 1) процедури збору інформації та ідентифікації прав на землю і інші природні ресурси, що розміщені в межах землекористування;

2) землевпорядного проектування організації території землекористування сільськогосподарського підприємства (із терміном оренди як мінімум на 10 років) для визначення найбільш ефективного використання земель, земельних поліпшень та аналізу можливих варіантів земельних поліпшень і здійснення землеохоронних заходів, встановлення обмежень і обтяжень у використанні земель;

3) методики оцінки заставної вартості землекористування, зокрема використання методу зернового еквіваленту для визначення існуючого та прогнозованого доходу від використання земельних угідь та врахування ризиків при визначенні ставки капіталізації доходу.

Список літератури

1. Третяк А.М. Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні: (вибр. твори): монографія: в 5 т. Т. 3. Земельний кадастр / А.М. Третяк ; упоряд. Другак В.М. – Херсон : ФОР Грін Д.С., 2014. – 488 с.
2. Про внесення зміни до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2011 року № 1248 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 95. – Ст. 91.
3. Закон України «Про іпотеку»: прийнятий 5 червня 2003 року № 898-IV // Голос України. – 2003. – № 129 (3129). – Ст. 56.
4. Закон України «Про заставу»: прийнятий 2 жовтня 1992 року № 2654-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. - № 47. – Ст. 642.
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.02 р. № 1531 // Облік і фінанси АПК. – 2005. – № 3. – С. 196–205.
6. Вишняков Я.Д., Радаев Н.Н. Общая теория рисков. – 2-е изд. – М.: ИЦ «Академия», 2008. – 380 с.
7. Третяк А.М. Методи оцінки вартості права постійного користування землею для відображення його в бухгалтерському обліку / А.М. Третяк, В.М. Другак. Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004.
8. Експериментальний проект землеустрою щодо впорядкування землеволодінь та землекористувань на території Микілівської сільської ради Котелевського району Полтавської області. – К.: ДЕА, 2015. – 150 с.
9. Европейские стандарты оценки 2000 / Перевод с английского. – М.: РОО. 295 с.

Предложено методологически-методический подход к процедуре и методике оценки залоговой стоимости землепользования сельскохозяйственных предприятий сформированных на правах аренды земли с учетом рисков арендных и ипотечных отношений.

Ключевые слова: залоговая стоимость землепользования, землеустройство, аренда земли риски.

A methodological and methodical approach to procedures and methods for estimation of collateral value of farm land formed on the lease of land taking into account the risks of rent and mortgage relations were proposed.

Keywords: the collateral value of land use, land management, land lease risks.