

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РОЗРОБКИ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ  
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проаналізовано методологічні особливості та методи оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Запропоновано класифікацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до механізму утворення доходу.

**Ключові слова:** методологія, методи, оцінювання, рента, вартість, ринок земель, земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

У складних економічних реаліях України проведення розрахунку вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення відповідно до діючої методики не дасть змогу отримати справедливої величини вартості.

Існуючі документи щодо оцінювання сільськогосподарських угідь суперечать один одному, немає єдиного підходу до визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення та чітких алгоритмів реалізації можливих підходів при оцінюванні земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями.

Таким чином, потрібно розробити методику оцінювання, за якою можна було б сформулювати єдині методичні підходи, щоб врахувати критерії дозволеного і невиснажливого використання земель сільськогосподарського призначення та принцип найбільш ефективного їхнього використання.

Питаннями дослідження методології та методики оцінювання земель та розрахунку його вартості займалися багато вітчизняних і зарубіжних вчених, зокрема Р. Вессели, С.Н. Волков, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, Джозеф К. Еккерт, О.П. Канащ, А.Г. Мартин [1], Ю.М. Манцевич, О.Є. Медведєва [2], С.Н. Носов, Ю.М. Палеха, А.П. Ромм [5] та багато інших. Проте методологія оцінювання земель сільськогосподарського призначення на основі сучасних масових методів — досить новий малодосліджений напрям.

У цій статті проаналізовано методологічні особливості та методи оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також подано розробку класифікації земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до механізму утворення доходу.

Методологія оцінювальної діяльності сформувалася під впливом інституційного середовища, потреб користувачів послуг, ускладнення і розширення номенклатури об'єктів оці-

нювання. Особливістю методології оцінювальної діяльності є суттєве значення обов'язкових стандартів і норм, що зумовлено суспільною функцією оцінки. Оцінювальна діяльність є важливим інфраструктурним елементом ринкової економіки, вона покликана забезпечувати однакові права всім членам суспільства шляхом справедливого оцінювання їх майнових прав і зобов'язань [2]. Найважливіші обов'язкові характеристики будь-якого процесу оцінювання є:

- відповідність загально визначеним світовим стандартам оцінювання;
- очевидна адекватність і доречність використаної інформації. Використання інформації, що забезпечує достовірність звіту про оцінювання як документа, що містить відомості доказового значення;
- коректна ідентифікація проблеми, визначення масштабу необхідних робіт, коректне застосування відомих методів і процедур, необхідних для здійснення достовірного оцінювання;
- прийнятний масштаб робіт, який відповідає очікуванням учасників ринку щодо таких самих або подібних послуг, а також можливим діям професіоналів при виконанні такого самого або аналогічного оцінювання;
- наявність повного, вичерпного пояснення застосованих баз оцінювання, аргументації їх застосування та зроблених висновків;
- здійснення необхідних розрахунків того чи іншого виду вартості об'єкта оцінювання з урахуванням отриманих кількісних і якісних характеристик об'єкта оцінювання, результатів аналізу ринку, до якого належить об'єкт оцінювання, а також факторів, що зменшують ймовірність отримання доходів від об'єкта оцінювання в майбутньому (ризиків), та іншої інформації.

Вимоги та рекомендації, закладені в різних міжнародних і національних професійних

стандартах оцінювання, не є єдиною складовою оцінювальної методології. Методологічне забезпечення також включає загальні підходи і методи оцінювання, методики оцінювання та практичні рекомендації.

Еволюція ринкового середовища, потреб користувачів оцінки і самих об'єктів оцінювання можуть диктувати доцільність (а часом і необхідність) адаптації існуючих методів під сучасними умовами. Наприклад, відповідно до коментаря до п. 9-1 (а), Стандарту 9 «Оцінка бізнесу» Єдиних Стандартів Професійної Оцінної Практики (USPAP) [6], «... розвиток економіки та інвестиційної теорії робить істотний вплив на професійну оцінку бізнесу. Істотні зміни у фінансовій сфері, у регулюванні операцій з цінними паперами, в податковому законодавстві та судовій практиці можуть призводити до відповідних змін у практиці оцінки бізнесу...».

Аналіз вітчизняного та зарубіжного досвіду оцінювання земельних ділянок дає змогу виявити загальну послідовність етапів процесу оцінювання:

1) підготовчий етап, у тому числі:

- огляд та ідентифікація об'єкта оцінювання, опис об'єкта оцінювання;
- збирання необхідної інформації про об'єкт оцінювання;
- аналіз поточної ситуації й тенденцій на ринку земельних ділянок;

2) вибір і формування методичної бази при проведенні оцінювання, в тому числі:

- визначення найефективнішого використання об'єкта оцінювання;
- вибір і обґрунтування підходів, які використовуються для оцінювання об'єкта;

3) розрахунок вартості об'єкта оцінювання;

4) аналіз отриманих результатів;

5) узгодження отриманих результатів.

Таким чином, основними рисами процесу оцінювання і оцінювання як наукової дисципліни є відповідність стандартам і дослідницький характер. При оцінюванні об'єкта оцінювання досліджується з двох боків:

У теоретичному, методичному аспекті — підбір методики визначення ринкової вартості об'єкта оцінювання;

У прикладному аспекті — визначення ринку об'єкта оцінювання, дослідження ринкових параметрів, необхідних для проведення оцінювання.

Методика оцінювання повинна забезпечувати відображення таких особливостей об'єкта оцінювання:

1) здатність об'єкта оцінювання забезпечувати формування доходу протягом економічного життя об'єкта;

2) специфічність об'єкта оцінювання — земля як невичерпний і невідтворювальний актив;

3) специфічність окремих чинників, які беруть участь у формуванні рентного доходу;

4) специфічність ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, точніше — неринковий його характер (мораторій на продаж);

5) ефективність розрахунку земельної ренти і можливість реалізації механізму розрахунку земельної ренти при масовому тиражуванні запропонованого рішення.

Перераховані вимоги до методики оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення виражаються у використанні підходів і методів оцінювання та аналізу.

Специфіка оцінювання сільськогосподарських земель, яка формується факторами, що впливають на вартість землі, як природними, так і економічними, проявляється через особливості визначення земельної ренти та ринкової вартості земельної ділянки.

Існує достатньо проблем через відсутність відпрацьованої на практиці методології масового оцінювання ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Врахувати цей фактор формування вартості можна за допомогою створеної моделі оптимальних умов сільськогосподарського виробництва.

Ці особливості оцінювання ринкової вартості сільськогосподарських угідь накладають умови на вибір та застосування відповідних підходів і методів оцінювання.

В основі оцінювання ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення лежить теорія земельної ренти, або надлишкового доходу, який утворюється при використанні землі і зумовлений кращими якостями та найкращими місцями розташування земельних ділянок. Тому земельна рента фактично є залишковим доходом. Залишковий дохід являє собою різницю між вартістю виробленої продукції та сукупними витратами на виробництво. Далі земельна рента капіталізується за прийнятною ставкою відсотка, і виходить ринкова вартість земельної ділянки.

Як правило, ці відмінності полягають у визначенні структури і складу витрат, у визначенні статей доходу і способів його оцінювання, в застосуванні принципу найбільш ефективного використання через вибір технологій і систем ведення землеробства, системи сівозмін і культур, що забезпечують отримання максимального доходу, в критеріях відбору об'єктів і виборі елементів порівняння.

Основними методами оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення є методи порівняльного та доходного підходів. Причому в умовах нерозвиненого земельного ринку і відсутності інформації про операції із земельними ділянками методи доходного підходу стають основними способами оцінювання.

Сільськогосподарські угіддя оцінюються, як правило, методом порівняння продажів або методом капіталізації земельної ренти.

Вибір того чи іншого підходу до оцінювання земельної ділянки зумовлений механізмом утворення доходу. Так, для земельних ділянок, придатних під рілля, сіножаті, пасовища, зайнятих на дату оцінювання перелогами, земельних ділянок під багаторічними насадженнями, земельних ділянок, зайнятих замкнутими водоймами, які можуть використовуватися для підприємницьких цілей, характерний механізм рентного доходу, тобто основним фактором, що генерує дохід, є земельна ділянка. Для земельних ділянок, зайнятих капітальними будівлями, будівлями і спорудами, які використовуються

для виробництва, зберігання та первинного перероблення сільськогосподарської продукції, характерний інший механізм утворення доходу: основний потік генерується за рахунок функціонування об'єкта нерухомості, земельна ділянка вносить лише лепту у формування доходу від об'єкта. Для земельних ділянок, які мають допоміжне значення, тобто беруть участь у формуванні загального доходу як невід'ємна його частина, внесок у формування потоку доходу незначний, тобто на них припадає частина доходу, сформованого за рахунок земельної ділянки під рілля, сінокосами, пасовищами або об'єкта нерухомості.

Ринкова вартість земельних ділянок, придатних під рілля, сіножаті, пасовища, земельних ділянок під багаторічними насадженнями, земельних ділянок, зайнятих замкнутими водоймами, які можуть використовуватися для підприємницьких цілей, розраховується переважно методом капіталізації земельної ренти, оскільки цей метод найточніше відображає механізм рентного утворення доходу (рис. 1).

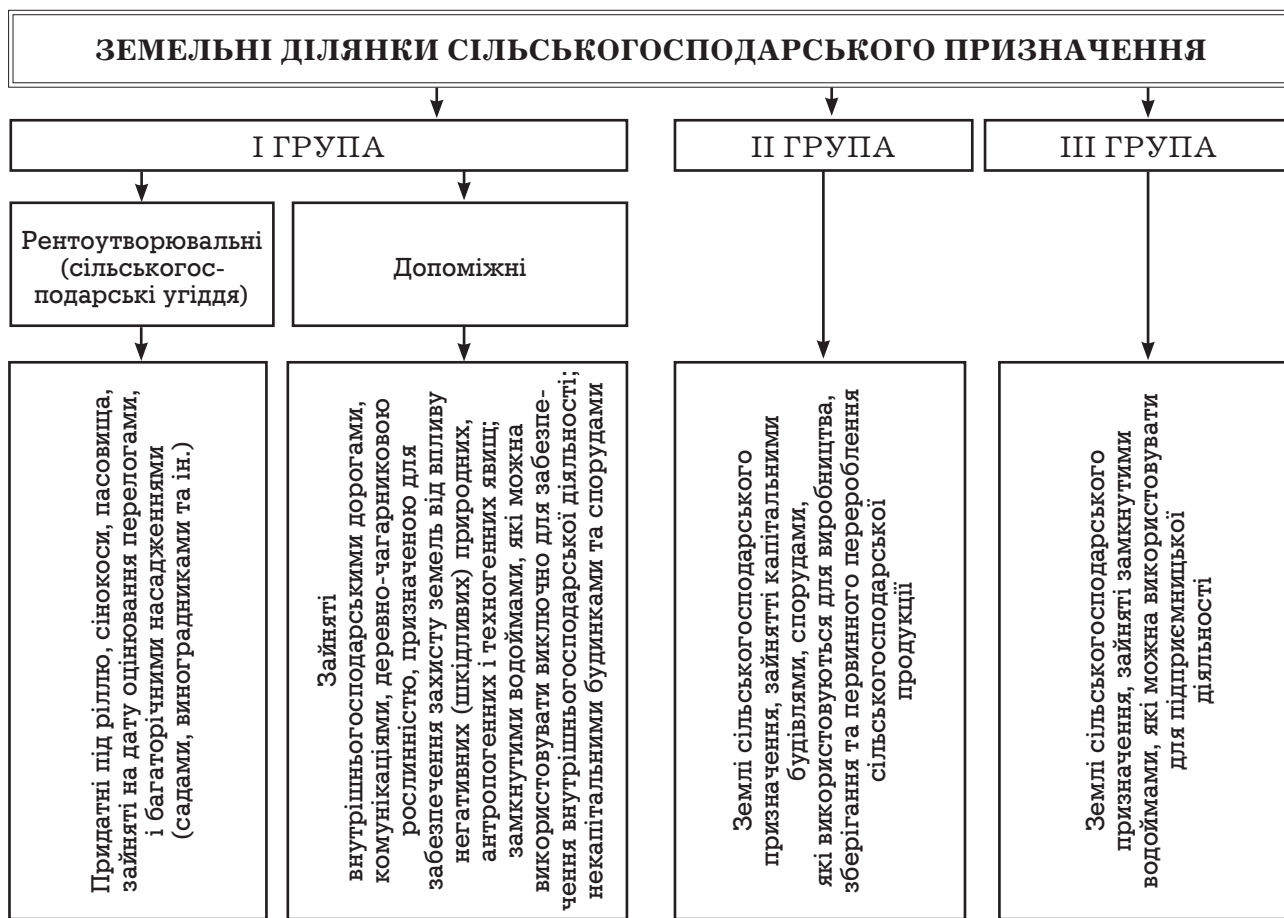


Рис. 1. Класифікація земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до механізму утворення доходу

В оцінювальній практиці немає сталої методики оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Тому потрібно розробити єдиний методичний підхід, за допомогою якого можна буде врахувати критерії дозволеного і невиснажливого використання земель та принцип найбільш ефективного використання, сформувавши єдині критерії визначення ключових елементів розрахунку і єдину базу для визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Виникає необхідність створення єдиної бази для визначення вартості сільськогосподарських угідь, що дасть змогу сформувавши єдиний інформаційний простір про вартість земельних ділянок, який необхідний в умовах переходу до розвинутого ринку земель.

### ВИСНОВКИ

Методологія оцінювання земель, яка ґрунтуватиметься на ринкових принципах і дасть змогу враховувати критерії дозволеного і невиснажливого використання земель сільськогосподарського призначення за принципом найефективнішого їх використання, має стати

масове оцінювання земель сільськогосподарського призначення.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Мартин А.Г. Оціночне зонування земель сільськогосподарського призначення: наук.-практ. аспекти / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Землеустрій та кадастр. — 2005. — № 1. — С. 69–77.
2. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: Прилож. к журн. «Имущественные отношения в Российской Федерации». — М., 2004.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
4. Носов С. Оценка земельных участков земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. — М.: Изд. дом «Русская оценка», 2004.
5. Ромм А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости / А.П. Ромм // Вопросы оценки. — 1999. — № 2. — С. 49–57.
6. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) [Електронне джерело]. Режим доступу: <http://uspap.org/>

УДК 332.37

## МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ПОТЕНЦІАЛУ ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Р.М. Гулінчук

науковий співробітник

Інститут агроекології і природокористування НААН

*Досліджено питання оцінювання економічного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та ефективності їх використання. Здійснено порівняльну оцінку методичних підходів до оцінювання вартості земель сільськогосподарського призначення, їхньої ефективності та наведено методичку оцінювання економічного потенціалу земель сільськогосподарського призначення.*

**Ключові слова:** економічний потенціал, сільськогосподарські угіддя, ефект, ефективність, додана вартість, продуктивність.

В умовах планової економіки практично вся земля, в тому числі й сільськогосподарського призначення, перебувала у власності держави, яка жорстко регламентувала порядок її використання відповідно до цільових установок. При цьому до всіх користувачів землі в аграрному секторі доводилися обґрунтовані завдання з виробництва сільськогосподарської продукції, підкріплені виділенням відповід-

них ресурсів, в умовах фіксованих цін на всі види товарів. За окремими господарюючими суб'єктами земельні ділянки закріплювалися єдиними земельними масивами, що сприяло підвищенню ефективності їх оброблення і практично виключало наявність покинутих і необроблюваних земель. Радикальні економічні реформи 90-х років кінця минулого століття, орієнтовані на роздержавлення економіки че-