

УДК 332.33

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНЮВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

М.Г. Ступень

*доктор економічних наук, професор
декан землевпорядного факультету*

С.С. Радомський

*кандидат економічних наук
доцент кафедри земельного кадастру*

Ю.І. Дума

асистент кафедри земельного кадастру

Львівський національний аграрний університет

Обґрунтовано питання поліпшення методичного підходу до експертного оцінювання земельних ділянок на основі застосування порівняльно-цінового методу та методу порівняння парами, включаючи експрес-метод оцінювання землі, використання яких дасть змогу забезпечити здійснення трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: *земельна ділянка, експертне оцінювання, земельні ресурси, методичний підхід.*

.....

Методика експертного оцінювання земельних ділянок є оцінюванням вартості землі, передусім її ринкової вартості. Проте встановлення вартості землі є завданням не тільки особливо складним, а й достатньо суперечливим як з теоретичної, так і практичної точки зору. Проблема поліпшення методичних підходів до експертного оцінювання земельних ділянок та його використання в Україні розглядається в працях таких вітчизняних науковців, як А. Третяк, Б. Косович, О. Микула, І. Генсьор, Б. Кіндюк, О. Канаш, І. Карлюк та ін. Однак певні аспекти цієї багатогранної проблеми потребують подальших наукових досліджень, особливо в контексті впливу різних економічних та природних чинників, які впливають на ціну та раціональне використання земельних ділянок у ринкових умовах.

Метою статті є удосконалення методичних засад експертного оцінювання земельних ділянок на підставі застосування порівняльно-цінового методу та методу порівняння парами, включаючи експрес-метод оцінювання землі в період реформування земельних відносин.

Вважаємо, що у визначенні ціни на землю обов'язкові, поряд з іншими, такі засади:

- 1) простота розрахунків та їхня зрозумілість для всіх учасників трансакції;
- 2) унеможливлення суб'єктивізму (суб'єктивного підходу) з боку оцінювача (експерта);
- 3) врахування всіх складових, які можуть вплинути на цінність відповідної земельної ділянки і, відповідно, на її ціну.

Розрізняють три групи методів експертного оцінювання землі: ринкову, рентну та затратну [2].

Основою ринкового оцінювання є факт, що земля — необхідний для людини і разом з тим кількісно обмежений дар природи. Історично склалося так, що володіють землею тільки окремі особи, а ті, в яких землі немає, але мають у ній потребу, змушені її купити. З цього погляду з давніх часів і до сьогодні земля була, є й буде предметом ринкового обігу.

Основою другої методики є дохід від землі або затрат на її використання. Джерелом доходу для власників, а затрат — для користувача може бути орендна плата, яка сплачує власникові орендар за право користування (абсолютна рента), або земельна рента (диференційна рента I), або сума обох цих елементів, узятих разом. Абсолютна рента виходить з права володіння землею, диференційна рента I — з відмінностей її якості та розміщення, що формують як собівартість одиниці продукції, так і дохід виробника [3].

Основою третьої методики оцінювання землі є вартість суми затрат живої праці та уречевленого капіталу, виданого на заміну землі або на пристосування несільськогосподарських угідь до їх сільськогосподарського використання.

Зазначимо, що хоча земля і є предметом ринкового обігу, однак не є класичним товаром у такому змісті, як інші блага, вироблені людиною і продані на ринку. Відповідно, ринкова ціна землі може значно змінюватись і варіювати порівняно з ціною інших благ, вироблених людиною, і тому ціна пов'язана не лише з вартістю землі, а й із ситуацією на місцевому ринку землі. При зростанні пропозиції землі

спадає реальний попит на неї, а, відповідно, її ціна її буде нижчою, і навпаки.

Крім попиту та пропозиції, на ціну землі впливають якість ґрунту та вид угідь. З цього випливає, що кожна ціна, отримана за відповідну ділянку в конкретному місці й часі, а не за іншу ділянку, не може бути безпосередньою умовою для встановлення ціни на інші ділянки, навіть у цій самій місцевості.

Знаючи про ціну земельної ділянки в певній місцевості, можна встановити ціну оцінюваної ділянки. До цього слід застосувати порівняльно-ціновий метод. Проте цей метод має обмеження в застосуванні, оскільки може бути використаний лише в тих місцевостях, де відбулися акти купівлі-продажу землі, а ціни мають публічний характер. Суть цього методу полягає в застосуванні знань про ціну проданої землі в даному місці і в недалекому минулому.

Застосування цього методу пов'язане з такими умовами:

1) оцінювана ділянка повинна мати хоча б декілька основних рис, притаманних, проданим раніше ділянкам (якість, інфраструктура тощо);

2) у разі суттєвих відмінностей в основних рисах порівнюваних ділянок застосувати цей метод неможливо;

3) врахування чинників часу, оскільки з часом змінюється ситуація на ринку землі, змінюється і вартість грошових знаків.

Процес оцінювання потребує оцінювання кількісних і якісних відмінностей окремих корисних властивостей, що виступають між оцінюваним об'єктом і проданим (проданими) раніше.

Такі відмінності слід описати кількісно, якщо вони кращі або гірші за порівнювану ділянку. Коригуватись будуть параметри оцінюваного об'єкта, а не навпаки.

Якщо, наприклад, прийняти, що якась ознака порівнюваної земельної ділянки на 5% краща (гірша) від оцінюваної, тоді ціну потрібно записати у формі:

$$X = 1 + 0,01 \times 5X,$$

$$\text{або } X - 0,01 \times 5X = 1.$$

Звідси

$$X(1 - 0,005) = 1;$$

$$X = \frac{1}{1 - 0,005} = \frac{1}{0,995} = 1,005.$$

Якщо ж встановлено, що значення важливої ознаки в порівнюваному (проданому раніше) об'єкті на 5% краще від оцінюваної нами ділянки, то:

$$X = 1 - 0,01 \times 5X$$

$$\text{або } X + 0,01 \times 5X = 1; X(1 + 0,01 \times 5) = 1.$$

Звідси:

$$X = \frac{1}{1 + 0,05} = \frac{1}{1,05} = 0,952,$$

де X — шуканий коефіцієнт різниці параметра даної ознаки в оцінюваному об'єкті і параметра тієї самої ознаки, записаного як 1 порівнюваного об'єкта.

Загалом це дає змогу запропонувати таку формулу визначення коригувальних коефіцієнтів для встановлення ціни на землю:

$$X_j = \frac{1}{1 \pm C_j},$$

де X — ціна оцінюваної земельної ділянки з урахуванням ознаки j ; C — краще (+), гірше (-) значення проданої раніше (порівнюваної) земельної ділянки відносно оцінюваної, виражене в коефіцієнтах.

Ми виходимо з того, що найбільш вдало цей метод оцінювання земель можна бути використати для порівняння більшої кількості порівнюваних (проданих раніше) ділянок і взяти ділянку, яка має найбільше однакових спільних ознак (якість, розміщення), враховуючи середнє значення з проданих раніше ділянок або ділянки, проданої недавно.

Для застосування порівняльно-цінового методу встановлення ціни земельної ділянки використовується метод порівняння парами. Його можна використати різними способами, залежно від мети оцінювання, терміновості його проведення, значення різних ознак і т. д.

Найпростіший варіант застосування методу порівняння парами різних земельних ділянок зводиться до загальної порівняльної характеристики кожної порівнюваної ділянки, включаючи й оцінювану, між собою. [5] На основі цього визначається привабливість (цінність) конкретної земельної ділянки, яка буде основою для встановлення ціни оцінюваної земельної ділянки за формулою:

$$Ц_0 = (П_0 : П_п) \times Ц_п \times S,$$

де $П_0$ — ціна 1 га оцінюваної земельної ділянки; $П_п$ — ціна 1 га порівнюваної (середньої з порівнюваних ділянок, проданої недавно або розташованої найближче) земельної ділянки; $П_0$, $П_п$ — відповідно привабливість (цінність) оцінюваної і порівнюваної земельних ділянок; S — площа оцінюваної земельної ділянки.

Цінність кожної земельної ділянки встановлюється на підставі суми розподілення коефіцієнтів для кожної пари. При цьому цінність землі для кожної пари приймається рівною 1.

Приклад розрахунку цінності різних земельних ділянок наведено в табл. 1.

Таблиця порівняння парами за цінністю різних земельних ділянок

Ділянка	Порівнювана 1	Порівнювана 2	Порівнювана 3	Оцінювана
Порівнювана 1	X	0,48	0,47	0,45
Порівнювана 2	0,52	X	0,49	0,47
Порівнювана 3	0,53	0,51	X	0,49
Оцінювана	0,55	0,53	0,51	X
Сума	1,60	1,52	1,47	1,41
Ціна 1 га, тис. грн	31,2	27,4	25,9	33,8

Виходячи з того, що площа оцінюваної земельної ділянки становить 1,3 га, її ціна може бути такою:

1) порівняно з найбільш подібною ділянкою (ділянка 3):

$$Ц_0 = (1,41 : 1,47) \times 25,9 \times 1,3 = 32,3 \text{ тис. грн};$$

2) порівняно із земельною ділянкою нещодавно проданою (ділянка 2):

$$Ц_0 = (1,41 : 1,52) \times 27,4 \times 1,3 = 33,0 \text{ тис. грн};$$

3) порівняно із середніми якістьми всіх порівнюваних земельних ділянок:

$$Ц_0 = \left(1,4 : \frac{1,6 + 1,52 + 1,47}{3} \right) \times \left(\frac{31,2 + 27,4 + 25,9}{3} \right) \times 1,3 = 33,8.$$

Таким чином, можна стверджувати, що вартість оцінюваної ділянки землі може коливатись у межах 32,3–33,8 тис. грн. Більш конкретна ціна може бути встановлена між продавцем і покупцем земельної ділянки, але не має виходити за встановлені нижню і верхню межі.

Можливість досить швидко встановити вартість оцінюваної земельної ділянки за запропонованим методом дає змогу нам назвати його експрес-методом.

Порівняльно-ціновий метод у сукупності з методом порівняння земельних ділянок парами можна використати і в іншому підході. Для цього (частково, як і для попереднього підходу) дуже важливо встановити ознаки порівнюваних об'єктів, з яких слід вибрати ті, які є прерогативними на ринку. Це потребує достатньої інформації, а також кількісного виразу відмінностей ознак для порівняння земельних ділянок:

1) право на землю (власність, постійне користування, оренда);

2) розліпшення ділянки (доїзди, близькість до міста, до шляхів, до центральної садиби);

3) тип угідь (рілля, багаторічні насадження, природні кормові угіддя);

4) якість ґрунту (бальна оцінка, показники бонітування);

5) конфігурація вертикальна і горизонтальна — рельєф;

6) культура ґрунту (стан, обробіток);

7) технічна інфраструктура;

8) податливість щодо ерозії;

9) локальний ринок землі (попит, пропозиція та інші подібні ознаки);

10) реальні ціни землі, за якими були продані порівнювані земельні ділянки.

Безперечно, в процесі аналізу зібраного матеріалу необхідно може виявитися й інша інформація, яка підтвердить або спростує деякі інші оцінки. Кінцевим результатом такого аналізу є встановлення кількісних відмінностей між ознаками оцінюваного і порівнюваного об'єктів.

Макет таблиці та приклад розрахунку вартості земельної ділянки за цим методом наведено в табл. 2.

Вартість 1 ум. га розраховуємо за формулою

$$Ц_y = \sum_{i=1}^N \left(\frac{C_i}{1 - \sum V_i} - \frac{1}{\sum V_i} \right) : \left(\sum \frac{1}{V_i} \right).$$

У загальному виразі визначення ціни оцінюваної ділянки можна записати формулою

$$Ц_0 = \frac{\sum_{i=1}^n C_{pi} \cdot k_i \cdot f_i}{\sum_{i=1}^n f_i} S,$$

де $Ц_0$ — ціна оцінюваної ділянки; i — ознаки оцінюваної і порівнюваної ділянок; $Ц_{pi}$ — ціни порівнюваних ділянок; k_i — коригувальний коефіцієнт; f_i — ваги; S — площа оцінюваної ділянки, до якої прирівнюємо оцінюваний об'єкт (від'ємне або додатне число); $|V_i|$ — абсолютна сума різниць оцінюваних ознак.

Оцінка вартості ріллі ціново-порівняльним методом

Показник	Оцінюваний об'єкт	Порівнювані об'єкти		
		I	II	III
Дата оцінки	на день оцінки	2 місяці раніше	4 місяці раніше	6 місяців раніше
Площа, га	1,3	1,1	1,5	1,5
Ціна — всього	Не відома	34,3	41,1	40,4
Ціна 1 га, тис. грн	Не відома	31,2	27,4	26,9
Якість, балів	54	52	52	58
Умовна (кадастрова) площа, га	70,2	57,2	78,0	87
Ціна 1 ум. га, тис. грн	Не відома	0,60	0,53	0,46
<i>Відібрані ознаки, які відрізняють порівнювані ділянки</i>				
Якість ґрунту	Коефіцієнт бонітування	Слабша за +0,05	Слабша за +0,06	Краща за -0,07
Локалізація	За селом	Краща за -0,05	Краща за -0,05	Подібна до 0
Меліоративні споруди	Керамічний дренаж	Гірша за +0,07	Гірша за +0,07	Подібна до 0
Доїзд (дорога)	Гравій	Гравій	Краща за -0,05	Гірша за +0,05
Рельєф і величина ділянки	Корисні	Гірші за +0,05	Гірші за +0,05	Кращі за -0,05
Попит на землю	Середній	Подібний до 0	Менший за +0,05	Більший за -0,05
<i>Розрахунок</i>				
Сума відхилень $\sum V$		0,12	0,13	-0,12
Сума абсолютних відхилень $\sum V $		0,22	0,33	0,22
Вага $\frac{1}{\sum V }$		4,5454	3,0303	4,5454
Сума ваг		12,1213		
Скоригована вартість $C = \frac{C_1}{1 - \sum V}$		0,68	0,61	0,52
Добуток скоригованої вартості і ваги		3,1	1,9	2,4
Сума добутків скоригованої вартості і ваги		7,4		
Вартість 1 ум. га (оц)		0,61		
Загальна вартість усієї ділянки		$70,2 \times 0,61 = 42,82$ тис. грн		

Не виключено, що встановлення ціни землі може потребувати відповідного коригування, наприклад, з боку експерта. Тоді запропонована формула кінцевої ціни землі (C_k) може мати такий вигляд:

$$C_k = C_0 \times (1 \pm 0,01r),$$

де r — поправковий коефіцієнт, наприклад, експерта.

Застосування запропонованої методики може бути корисним для різних видів земельних угідь. Однак це потребує достатньої інформації та правильного обґрунтування вста-

новлених відмінностей між ознаками різних об'єктів.

Разом з тим, як зауважує О. Микула, «в умовах України не всі загальноприйняті у світовій практиці оцінки можуть бути застосовані» [1, с. 90]. На нашу думку, з чим цілком можна погодитися, «це особливо стосується ринкового методу». Зокрема, це відсутність достатньої інформації про продаж та її достовірність, а також «відсутність розроблених поправок, які враховували б відмінності оцінюваних земельних ділянок».

Вважаємо, що найвірогіднішу ціну земельних ділянок можна одержати з [1, с. 91] за методичними підходами, що ґрунтуються «на капіталізації чистого доходу та врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці та ґрунтуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості» [1, с. 91].

Запропонованим підходом можна значно спростити, а в окремих випадках прийняти термінові рішення щодо експертного оцінювання земель, що матиме вагоме значення для поліпшення трансакційних процесів.

ВИСНОВКИ

Запропоновано методичні підходи до експертного оцінювання земельних ділянок із застосуванням порівняльно-цінового методу та

методу порівняння парами, включаючи експрес-метод оцінювання землі, використання яких забезпечить здійснення трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновані підходи значно спростять, а в окремих випадках допоможуть прийняти термінові рішення щодо експертного оцінювання земель, що матиме вагоме значення для поліпшення трансакційних процесів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Микула О.Я.* Прогноз використання земель Закарпатської області / О.Я. Микула, В.Ю. Пересоляк, С.С. Радомський // Вісник Львівського нац. аграр. ун-ту: Землепорядкування і земельний кадастр. — 2006. — № 9. — С. 23–27.
2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок / 11 жовт. 2002 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
3. Диференціальна рента I, диференціальна рента II [Електронний ресурс]. — Режим доступу: pidruchniki.com/1685030339836/.../diferentsialna_renta.
4. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар. Вид. 4-е, доповнене — Х.: ТОВ «Одісей», 2008. — 624 с.
5. Класифікація і характеристика експертних методів [Електронний ресурс]. — Режим доступу: pidruchniki.com/.../klasifikatsiya_harakteristika_ekspertnih

УДК (332.334:63) 047.64

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

М.С. Богіра

кандидат економічних наук

професор кафедри управління земельними ресурсами

Львівський національний аграрний університет

У статті розкрито негативні наслідки земельної реформи в Україні та втрата регулятивної функції державою щодо управління земельними ресурсами. Запропоновано шляхи удосконалення управління земельними ресурсами як основи підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: *екологізація землекористування, землеустрій, земельна реформа, система публічного управління, управління земельними ресурсами.*

У всі часи, незалежно від форм власності на землю, ефективність рільництва у сільськогосподарському виробництві насамперед залежить від організаційних заходів, грамотного,

науково обґрунтованого управління земельними ресурсами, активного виконання державою регулятивної функції. Не винятком є і сьогодення.