

ОЦІНКА земельних ділянок сільгосппризначення за міжнародними стандартами

або НАСКІЛЬКИ МИ ГОТОВІ ЗАСТОСОВУВАТИ СВІТОВИЙ ДОСВІД

Тетяна ПАНАСЬКО,
директор ТЗОВ
«Фірма Таврида-
Консалтинг»,
член Спільки
оцінювачів землі

**ЯКЩО РИНКОВИХ ДАНИХ НЕДОСТАТНЬО,
ТО РЕЗУЛЬТАТОМ ОЦІНКИ БУДЕ
НЕРИНКОВА ВАРТІСТЬ**

«Сільськогосподарські землі є специфічним типом нерухомості і це повинні враховувати оцінювачі», — зазначено у Міжнародних стандартах оцінки (далі — МСО). Одразу зауважу, що Національні стандарти оцінки не виокремлюють оцінювання земель сільськогосподарського призначення і, зокрема, земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

За Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», земельна ділянка — це частина

земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами.

Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні, скажімо, для зведення будівельних об'єктів будь-якого призначення. До речі, цей стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (неру-

хомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна...». Водночас зауважу, що стандарт про який йдеться, не розглядає земельну ділянку як основний засіб виробництва сільськогосподарської продукції, від якісних характеристик якого залежать асортимент виробленої продукції, а також економічні показники господарювання суб'єкта підприємницької діяльності.

Оскільки в Україні відсутні нормативні документи, що дозволяють прозоро, зрозуміло і коректно виконувати оцінювання для здійснення цивільно-правових операцій із сільгоспмайном, в т.ч. землею, на мою думку, доведеться в майбутньому покласти-

ся на міжнародні стандарти з оцінювання.

У восьмому виданні «Міжнародні стандарти оцінювання (МСО 2007)» є розділ «Міжнародні правила з оцінки 10 (MP 10). Оцінка вартості сільськогосподарського майна»¹, в якому наводяться основні дефініції і принципи оцінки сільгоспмайна, зокрема й земель сільгосппризначення, висвітлюється взаємозв'язок зі стандартами фінансової звітності, подається класифікація сільськогосподарських активів.

Інші стандарти — Американського товариства сільськогосподарських керуючих і сільських оцінювачів та Європейської асоціації оцінювачів TEGoVA — співзвучні щодо ціноутворюючих параметрів, аналізу регіону і ринків, тенденцій розвитку сільського

господарства й суміжних галузей, структури звіту. Проте у названих стандартах є й принципові відмінності. Тому від того, які стандарти оцінювання використовувати для розрахунку, залежатиме розмір вартості земель, що призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Особливо актуальним це питання стане після ухвалення Закону України «Про ринок земель» — з настанням вільного продажу сільгоспнаділів. Причетні до оцінювання сільгоспземель мають пам'ятати застереження європейців: якщо є досить ринкових даних для підтвердження оцінки, визначається ринкова вартість; якщо ринкових даних недостатньо або необхідно виконати особливі умови, то результатом оцінки буде неринкова вартість.

ВИБІР БАЗИ ОЦІНКИ

Міжнародний стандарт оцінки 1 (МСО1) «Ринкова вартість як база оцінювання» (авторство належить Міжнародному комітету з стандартів оцінки майна — далі МКСОМ) звертає увагу оцінювачів на такі важливі моменти:

1. Періоди різких змін стану ринку проявляються в різких коливаннях цін. Ця так звана порушена рівновага може тривати протягом низки років і бути звичайним та очікуваним в найближчому майбутньому станом ринку. В інших ситуаціях різкі економічні коливання можуть призвести до значної строкатості ринкових даних. Операції, що надто відрізняються від середніх ринкових показників, оцінювач повинен враховувати помірковано або відкидати зовсім. За наявності реалістичного ринкового рівня в оцінювача як завше залишається можливість покласти-ся в своїх міркуваннях на доступну ринкову інформацію. Ціни окремих операцій не можуть свідчити про ринкову вартість, але результати аналізу таких ринкових даних під час оцінки слід брати до уваги.

2. На ринках з поганою кон'юктурою або такою, що знижується, не завжди може знайтися достатньо велика кількість «добровільних продавців». Деякі (хоча не обов'язково всі) операції можуть включати елементи фінансового (або ін.) примусу або відбуватися за умов, що зменшують або зводять нанівець реальну добровільність деяких продавців. Оцінювач повинен зважати на всі існуючі чинники такого ринку і надати конкретним операціям такої ваги, яка, на його думку, щонайкраще відображає стан ринку. На розпродажах майна в обов'язок ліквідаторів, як правило, входить отримання найвигіднішої ціни. Проте операції при цьому можуть здійснюватися без досить ретельного або досить тривалого маркетингу. Оцінювач повинен визначити, якою мірою такі операції відповідають умовам, що містяться у визначенні ринкової вартості, і яку вагу слід їм надавати таким даним.

3. У перехідні ринкові періоди, що характеризуються різкими коливаннями цін, існує ризик переоцінити або недооцінити власність, що розглядається, через помилку з вибором значимості даних реальних операцій, або через небезпечні ринкові прогнози. За цих обставин оцінювач повинен ретельно аналізувати і інтерпретувати поточний стан ринку і тенденції, що існують на ньому, піклуючись про те, щоб у звіті були вичерпним чином розкриті результати його дослідження.

¹ Автентичний переклад російською мовою з друкованого англomовного оригіналу, випущеного Міжнародним комітетом з стандартів оцінки (МКСО) 31 липня 2007 року. — М., 2008.-211с. У цій статті всі посилання на цей документ перекладені її автором.

ОЦІНЮВАЧ ВИЗНАЧАЄ ЗА ЯКИХ УМОВ МАЙНО МОЖНА ВИКОРИСТАТИ НАЙЕФЕКТИВНІШЕ

Згідно з МСО визначення виду вартості не є проблемою. Отримання ринкової чи відмінної від ринкової вартості (наприклад, при існуючому використанні) обумовлюється в договорі на оцінювання. Якщо оцінювач матиме конкретне завдання не враховувати варіанти використання, що відмінні від наявного сільськогосподарського використання, він не зобов'язаний буде показувати ринкову вартість.

У МСО передбачено, що на ринках, які характеризуються надзвичайною несталістю чи відчутною нерівновагою між попитом та пропозицією, імовірно, найефективніше використати майно — зберегти його для майбутнього вжитку. Там, де використання землі і зонування перебувають у стадії зміни, найбільш ефективно використання (далі — НЕВ) може бути проміжним використанням (це є існуюче використання відповідно до Проекту науково-обґрунтованої сівозміни, прийняте оцінювачем як найбільш імовірне).

РИНКОВА ВАРТІСТЬ ЗА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ

Оскільки ринок має характерні для нього умови, то оцінювачі завжди повинні з'ясувати — чи відповідають наявні дані критеріям визначення ринкової вартості.

У Європейських стандартах оцінки нерухомості TEGoVA визначено поняття ринкової вартості за існуючого використання: «Ринкова вартість за існуючого використання — це розрахована на основі продовження існуючого використання, але за допущення незанятості сума, за яку майно слід обмінювати на дату оцінки між готовим купити покупцем і готовим продати продавцем в комерційній операції після належного маркетингу, під час якого сторони діяли компетентно, обачливо і без примусу».

НАЙЕФЕКТИВНІШЕ АБО НАЙВІРОГІДНІШЕ ВИКОРИСТАННЯ МАЙНА

Під час розрахунку ринкової вартості відповідно до п. 1.2. МСО1 і Національних стандартів спочатку необхідно встановити найефективніше використання або найвірогідніше використання.

«Найкраще і найефективніше використання» за стандартами TEGoVA є терміном, вживаним IVSC (Міжнародним комітетом стандартів оцінки) і широко використовуваним у Північній Америці. Це синонім терміну «Ринкова вартість». Найкраще і найефективніше використання визначається IVSC як: найвірогідніше використання майна, яке є фізично можливим, відповідно обґрунтованим, юридично вирішуваним, фінансово доцільним — таким, що забезпечує найвищу вартість оцінюваного майна.

Звісно, що використання майна, яке юридично не вирішене або фізично не можливе, не може розглядатися як найкраще і найефективніше використання. Використання, яке є юридично вирішуваним і фізично можливим, може, однак, вимагати переконливого пояснення для обґрунтування прийняття такого використання як розумно вірогідного або відповідним чином обґрунтованого. Якщо аналіз показує, що один або кілька варіантів використання розумно ймовірні, цей висновок може підтверджуватися аналізом економічної доцільності. Використання, яке забезпечує найвищу вартість, буде найкращим і найефективнішим, а також аналогічно визначенню ринкової вартості.

ВЛАСНІСТЬ З ОБМЕЖЕНИМ РИНКОМ ВИМАГАЄ ТРИВАЛІШОГО МАРКЕТИНГУ

Через обмеження, що висуваються покупцям, землі для ведення товарного сільськогосподарського використання є нерухомістю з обмеженим ринком.

Відповідно до МСО2 п. 3.2. власність з обмеженим ринком — це власність, яка через особливі умови ринку, свої специфічні характеристики або через інші обставини на даний момент часу зацікавлює відносно невелику кількість потенційних покупців. Основною відмінною рисою власності з обмеженим ринком є не її нездатність бути проданою на відкритому ринку, а та обставина, що продаж подібної власності, як правило, вимагає тривалішого періоду маркетингу, ніж власності, що має вищий попит.

ІНДИВІДУАЛЬНА І СУКУПНА КОРИСНІСТЬ

Без оцінки майна залежить від того, яким чином воно використовується, і/або від того, в якому вигляді воно продається на ринку, зазначено в МСО3. Деякі об'єкти означені оптимальною корисністю із за індивідуального використання і перетворення. Інші мають більшу корисність, виступаючи елементом групи об'єктів.

За звичайних обставин окремо розташовані і незалежно функціонуючі об'єкти нерухомості, як правило, переходять з рук в руки в індивідуальному порядку, і в цьому аспекті їх слід оцінювати. Якщо вартість таких об'єктів збільшується (або зменшується) завдяки функціональному або економічному зв'язку з іншими об'єктами нерухомості, то така додаткова специфічна вартість визначається у процесі оцінки і фіксується у звіті — або на підставі власних спостережень оцінювача, або відповідно до вказівок клієнта. Як би не було, будь-яка подібна вартісна поправка не повинна враховуватися у ринковій вартості без відповідного обґрунтування.

Приклад для наочного розгляду

На ринок після відміни мораторію на продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва умовно виставлено два об'єкти:

Землі загальною площею по 300 га з однаково привабливим місцем розташування, складом ґрунтів, мінімальними ухилами (що не обмежують перелік вирощування культур). У першому випадку це однорідний масив, що належить фермерському господарству. У другому — це набір земельних ділянок (50 держактів на право власності), що належать колишнім членам КСП. Земельні ділянки розділені дорогами, що запроєктовані під час розпаюванні на землях державної власності, і не оформлені, як правило, в користування. Найефективніше використання земель — відповідно до цільового призначення — для товарного сільськогосподарського виробництва можливе після «об'єднання», оформлення документів, що встановлюють право на власність покупця або в користування на умовах оренди земель, доріг, лісосмуг. Індивідуальна корисність кожної ділянки у другому випадку значно програє їх сукупній корисності. Різниця в оформленні за часом і значна різниця у вартості оформлення переходу прав власності окремих ділянок по держактах і прав користування на землі доріг (і лісосмуг) за договором оренди з держадміністрацією є відображенням різниці індивідуальної і сукупної корисності, а, отже, і вартості.

Таким чином, НЕВ визначається відповідно до корисності. «Вартість створюється корисністю об'єкту нерухомості — його здатністю задовольняти потреби ринку і потреби людей. Вартість будь-якого об'єкту нерухомості визначається його унікальністю, довговічністю, постійністю місця розташування, відносною обмеженістю пропозиції на ринку нерухомості, а також специфічною корисністю конкретної земельної ділянки». Під час оцінювання окремої ділянки некоректно використовувати принципи, які застосовують, оцінюючи земельний масив оптимальних розмірів для виробництва товарної продукції за науково обґрунтованої сівоzmіни та ефективного використання сільськогосподарської техніки.

ДЕФІНІЦІЇ МСО — МР 10, ЩО НЕ ВІДОБРАЖЕНІ У СТАНДАРТАХ УКРАЇНИ

Рослинницькі ферми. Об'єкти сільськогосподарського майна, що використовуються для вирощування культур, які, як правило, висаджуються і збираються упродовж дванадцятимісячного циклу. Об'єкти майна, що використовуються для щорічного отримання врожаїв, можуть використовуватися для вирощування більш ніж одного виду щорічної культури протягом одного періоду, під час їх вирощування також може застосовуватися зрошування. Деякі культури, що характеризуються

щорічною циклічністю, відповідно до умов контрактів або за несприятливих ринкових обставин можуть зберігатися в землі і за межами дванадцятимісячного циклу. Такі культури можуть залишатися незібраними протягом більш ніж одного року після врожаю, але вони все ж не вважаються постійними. Див. також *зрошувана земля, багаторічні посадки, насадженья*.

Молочні ферми. Об'єкти сільськогосподарського майна, що використовуються для виробництва коров'ячого молока або інших молочних продуктів. Ці об'єкти майна зазвичай мають численні структурні поліпшення (хліви, доїльні станції, си-

лосні ями та башти) і устаткування (засіки для кормів, доїльні установки). Корми можуть вироблятися на об'єктах майна, ввозитися або заготовлюватися з використанням обох джерел.

Лісове господарство/лісисті ділянки. Сільськогосподарське майно, що використовується для вирощування неплодових дерев, які підлягають викорчовуванню через тривалі періоди росту (від 10 до 20 років і більше). Такі об'єкти слід вважати об'єктами сільськогосподарського майна, оскільки вони дають урожай, тобто ліс, хоча цей урожай і має довготривалий цикл росту. Див. також *постійні насадженья* (для прикладу, в Податковому кодексі України лісові землі — «земельні ділянки, на яких розташовані лісові ділянки» — Т.П.).

Зрошувана земля. Землі, що використовуються для виробництва культур або фуражу для худоби, вимагають використання води, відмінної від природних опадів у вигляді дощу, називаються *фермами із зрошуванням (іригаційним) землеробством, або землями зрошуваного рослинництва*. Об'єкти, що не мають інших джерел зрошування, окрім природних опадів, називаються *сільськогосподарськими об'єктами* на сухій землі.

Скотарські пасовищні господарства. Об'єкти сільськогосподарського майна, що використовуються для вирощування і відгодівлі таких тварин, як корови, вівці, свині, кози, коні та ін. Фактичне використання цих об'єктів майна може мати безліч форм. У рамках експлуатації об'єкту сільгоспмайна тварин можна відгодовувати, розводити, а також продавати. Молодняк тварин може придбаватися поза межами об'єкта майна, а потім вирощуватися

на цьому об'єкті. Тварини вирощують для кінцевого використання або для збільшення поголів'я. Корми для тварин виробляються на об'єкті майна, завозяться ззовні або поставляються з обох джерел. Об'єкти майна, що використовуються для виробництва і відгодівлі поголів'я, мають значні капітальні вкладення в структурні поліпшення (вигульні майданчики, укриття для худоби, сараї і розділові огороження) і поголів'я, які залежно від законів і положень місцевого законодавства підлягають або не підлягають амортизації.

Багаторічні посадки. Культури, що вирощуються в посадках, і мають тривалість життя, більшу одного року або однокультурного циклу. Прикладами є виноградники або фруктові сади. Ці типи об'єктів майна можуть мати значні капітальні інвестиції в посадки, що є активом, який амортизується. Див. також *лісове господарство/лісисті ділянки*.

Спеціалізовані тваринницькі об'єкти. Див. *молочні ферми, скотарські пасовищні господарства*.

Спеціалізовані об'єкти сільськогосподарського майна або об'єкти сільськогосподарського майна спеціального призначення. Об'єкти сільськогосподарського майна, які, як правило, не приносять урожаю, а використовуються для обробки, переробки або зберігання врожаю після збирання. Ці об'єкти часто включають невелику земельну ділянку, яка істотним чином забудована структурними поліпшеннями (зерновими елеваторами) і зайнята устаткуванням (підймальними машинами). Деякі об'єкти можуть також класифікуватися як об'єкти спеціального призначення через природу продукції, що на них вирощується. При-

кладами є овочеві, птахівницькі ферми, ферми, що виробляють сертифіковане насіння зернових або вирощують квіти, стаї для розведення або тренування скакових коней.

Сільськогосподарська діяльність. Здійснення будь-якою органі-

зацією діяльності (і контролю) по біологічній трансформації біологічних активів для їх наступного продажу або перетворення на сільськогосподарську продукцію або додаткові біологічні активи (див. МСФО 41 «Сільське господарство», п. 5)

ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК ЗІ СТАНДАРТАМИ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

В оцінці сільськогосподарського майна застосовуються міжнародні стандарти фінансової звітності — 16. «Основні засоби», 40. «Інвестиційне майно» і 41. «Сільське господарство». Дотримуються або МСФЗ 16 або МСФО 40 залежно від відповідності того або іншого стандарту конкретним обставинам. МСФЗ 16 вимагає, щоб земля обліковувалася або за історичними витратами на її придбання за відрахуванням будь-якої накопиченої амортизації і будь-яких накопичених збитків від знецінювання, або за переоціненою вартістю. МСФЗ 40 вимагає, щоб земля, яка класифікується як інвестиційне майно, обліковувалася за її справедливою вартістю або за історичними витратами за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації і будь-яких накопичених збитків від знецінювання.

МСФЗ 41, який не встановлює ніяких нових принципів щодо землі для цілей сільськогосподарської діяльності, вимагає, щоб біологічні активи, які фізично прикріплені до землі (наприклад, дерева в лісі і на плантації), обліковувалися за їх справедливою вартістю за відрахуванням розрахункових витрат в місці продажу окремо від землі.

Також МСФЗ 41 визнає, що, можливо, для біологічних активів, прикріплених до землі, не знайдеться окремого ринку, проте, для комбінованих активів, тобто біологічних активів, власне землі і поліпшень на цій землі в сукупності, може існувати активний ринок. Тому організація може використовувати інформацію, що стосується комбінованих активів, для визначення справедливої вартості біологічних активів. Справедлива вартість власне землі і поліпшень на цій землі може відніматися від справедливої вартості всього комбінованого активу для отримання справедливої вартості біологічних активів (див. МСФЗ 41, п. 25). МСФЗ 41 також дає вказівку відносно того, як визначати справедливу вартість біологічного активу або сільськогосподарського продукту, коли для них існує активний ринок, а також в ситуаціях відсутності активного ринку.

Активи сільськогосподарського майна класифікуються таким чином:

- земля;
- структурні поліпшення; установки і машини (прикріплені до землі);
- установки і машини (не прикріплені до землі);
- біологічні активи (прикріплені до землі);
- біологічні активи (не прикріплені до землі).

Справедлива вартість/ринкова вартість біологічних активів — це внесена або додана вартість, яку вони (біологічні активи — Т.П.) додають землі. МСФЗ 41 вимагає, щоб вартість біологічних активів вимірювалася у момент первинного визнання і на кожен дату складання балансу.

МСФЗ 16 рекомендує часті переоцінки, стверджуючи, що їх проведення кожні три-п'ять років може бути достатнім. МСФЗ 40 вимагає проведення щорічних переоцінок.

ПРО РУХОМЕ-НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ІНШІ СПЕЦИФІЧНІ ЧИННИКИ

К оли проводиться оцінка сільськогосподарського майна, яке може включати елементи, що не є нерухомим майном, такі як худоба, зібраний урожай і устаткування, оцінювачу потрібно розуміти, коли зерно або інший товар є нерухомим майном, а коли вони можуть стати рухомим майном. Наприклад, дерево є частиною нерухомого майна при вирощуванні на землі, але стає рухомим майном після того, як його зрубують.

Міжнародні стандарти чітко вказують на те, що сільськогосподарська нерухомість є специфічним виглядом майна, знаннями про яке повинні володіти оцінювачі. Відповідно до МР 10 — оцінювач повинен розуміти унікальну природу сільськогосподарських виробничих чинників, ринків продукції, практики виробництва і циклів на цьому ринку.

В оцінках сільськогосподарських об'єктів майна фізичний і пов'язаний з довкіллям аспекти майна набувають особливого значення. Сюди входять такі чинники, як клімат, типи ґрунту і їх продуктивна спроможність, наявність або відсутність води для зрошування і можливості пасовищ для відгодівлі худоби. До зовнішніх факторів, які слід брати до уваги, відносяться наявність і адекватність засобів, потрібних для забезпечення зберігання, переробки і транспортування. Відносна важливість цих чинників змінюватиметься залежно від типу сільського господарства, для якого це майно придатне або використовується. Оцінювачу потрібно розглядати внутрішні і зовнішні чинники при визначенні класу сільськогосподарського використання, що найбільше відповідає цьому майну.

Відповідно до визначення ринкової вартості, завжди слід прово-

дити аналіз найефективнішого використання, щоб:

- 1) виправдати доцільність продовження поточного сільськогосподарського використання, особливо тоді, коли інше використання землі виявляється прийнятнішим, наприклад, для цілей забудови, коли поблизу знаходиться міське або заміське поселення, яке збільшується;
- 2) визначити, чи належить продовжувати це конкретне сільськогосподарське використання.

Там, де оцінювач отримав конкретну вказівку не враховувати варіанти використання, відмінні від поточного сільськогосподарського використання, кінцева оцінка не обов'язково покаже ринкову вартість і цю обставину слід розкрити повною мірою.

Р озрахунок стійкого доходу повинен ґрунтуватися на характері і динаміці врожайності і циклах на цьому ринку.

Грошовий потік від об'єктів сільськогосподарського майна обумовлюється циклічністю виробництва, характерною для цього майна, і зовнішніми циклічними силами, які спостерігаються на ринку товару. Оцінювач повинен знати вплив цих циклів на грошові потоки. Оцінка майна має ґрунтуватися на стійкій структурі доходів, що узгоджуються з циклами виробництва, характерними для регіону, в якому знаходиться майно.

О цінювач сільськогосподарського майна, яке має різні фізичні складові або класи сільськогосподарського використання, повинен чітко зазначити у звіті — чи вартість кожної його складової або способу його використання є чи то вартісним вкладом частини всього майна, чи

то вартістю складовою, що існує окремо і незалежно.

Різні складові всього майна можуть мати окрему — індивідуальну вартість, і вона може бути більшою або меншою за їх вартість як частини цілого. Оцінювач має визначити, чи повинна кожна складова оцінюватися індивідуально або як частина цілого майна.

Об'єктами сільськогосподарського майна, залежно від рішення організації або внаслідок розбіжних природних умов, можна управляти таким чином, що одночасно забезпечуватиметься виробництво продукції не лише одного класу. При оцінці об'єктів сільськогосподарського майна, на яких в різний час обробляються або збираються культури більш ніж однієї сільськогосподарської категорії, вартість майна при обробітку культур кожної сільськогосподарської категорії повинна ґрунтуватися на її внеску в повну вартість майна, а не бути індивідуальною вартістю лише одного окремого використання.

Для сільськогосподарського використання майна можуть бути потрібні чималі будівельні поліпшення, наприклад, хліви, силосні башти, доїльні установки. Хоча такі поліпшення і потрібні для належної експлуатації об'єкту, вони часто є вторинними відносно основного активу у формі землі. Їх вартість має ґрунтуватися на їх вкладі у повну вартість майна незалежно від витрат на них або на їх вкладі в інші заходи тощо. Як правило, такі поліпшення мають вартість у використанні, тобто величину їх вкладу у вартість підприємства/організації. У тих випадках, коли потрібно розподілити вартість між активами, такий розподіл не слід розуміти як показник індивідуальної вартості поліпшень окремих активів.

ОТЖЕ, ВИКОРИСТАННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ ДОПОМОЖЕ ВІТЧИЗНЯНИМ ОЦІНЮВАЧАМ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ПРАВИЛЬНО ВИЗНАЧАТИ ВАРТІСТЬ УГДЬ, ОБҐРУНТОВАНО ЗАХИЩАТИ СВОЮ ПОЗИЦІЮ ПІД ЧАС ЇХ ОЦІНЮВАННЯ. ОПИРАЮЧИСЬ НА СВІТОВИЙ ДОСВІД, ЇМ ВДАСТЬСЯ ВРАХУВАТИ НАЙГОЛОВНІШІ ОБ'ЄКТИВНІ ЦІНОУТВОРЮЮЧІ ФАКТОРИ.