

ВАРТО, ЩОБ ТЕОРІЯ ВКЛАДАЛАСЯ В ЛОГІКУ НАСУЩНОСТІ

Микола КОБЕЦЬ,
Андрій КОЗУБЕЦЬ

ІЗ ДОСЬЄ АВТОРІВ

«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» В ОСТАННЬОМУ ЧИСЛІ ЗА МИНУЛИЙ РІК ЗАПРОПОНУВАВ ЧИТАЧАМ ДЛЯ ОБГОВОРЕННЯ СТАТТЮ «ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ» ІННИ ПОКИДЬКО. ЗАПРОПОНОВАНІ АВТОРОМ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ ТА ВІДОБРАЖЕННЯ ЇХ У БУХГАЛТЕРСЬКОМУ ОБЛІКУ ФАХІВЦІ ОЦІНЮЮТЬ НЕОДНОЗНАЧНО. ПРОПОНУЄМО ВАШІЙ УВАЗІ ОДИН З ВІДГУКІВ НА ПУБЛІКАЦІЮ.

З автором цього наукового дослідження необхідно погодитися, що розвиток методичних положень та практичних способів проведення експертної грошової оцінки права постійного користування земельними ділянками належить до актуальних завдань економіки землекористування.

Але, на нашу думку, слід зазначити, що в науковому дослідженні недостатньо розвинуте теоретичне обґрунтування запропонованих формул для розрахунку вартості права постійного користування земельною ділянкою.

Найбільше запитань до розділу «Виклад основного матеріалу».

Цікаво, на яких чинниках ґрунтується дослідження в цій роботі — на ринкових чи нормативних. Знайдіть у приведеній формулі хоча б один ринковий чинник $ОДД = НГО \cdot (СОП - ЗП) / 100\%$, де НГО — нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень; СОП — максимальна ставка орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (12%) або ставка орендної плати для відповідних земельних ділянок, що встановлена місцевими регуляторними актами, %; ЗП — ставка земельного податку 1%.

Зовсім протилежне стверджують визнані науковці Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич та Ю.М. Палеха у розділі 13.4. Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою «Методичних основ грошової оцінки земель в Україні». Вони зауважують, що «Обчислення вартості користування земельною ділянкою може передбачати й інші процедури, проте загальний підхід до оцінки повинен залишатися однаковим і передбачати:

- аналіз ринкової ситуації в даному сегменті ринку земель із метою визначення ринкової орендної ставки та дохідності землі;
- розрахунок вартості повного права власності на землю (на поліпшену земельну ділянку);
- обґрунтування ставки капіталізації для землі з урахуванням ризику права оренди;
- визначення чистого операційного доходу, що припадає на земельну ділянку;
- розрахунок права користування (оренди) земельною ділянкою».

Стаavimo ще одне запитання: де створюється додатковий дохід — на відкритому ринку чи одноразово при набутті пільги, що звільняє суб'єкта господарювання від спла-

Микола КОБЕЦЬ працював начальником планово-економічного відділу заводу «Електромотор», заступником завідувача відділом цін Полтавського облвиконкому, начальником інспекції цін по Полтавській області, одинадцять років очолює ПП «Оцінювач». Має публікації з питань економіки у фахових виданнях України.

Андрій КОЗУБЕЦЬ дев'ятнадцять років очолює аудиторську фірму «Аудитор», оцінкою нерухомості фахово займається з 2011 року.

ти орендної плати? **Автор відповідає на це формулою — при набутті пільги, як різниця між ставкою орендної плати і податком на землю.**

Але ж згадані науковці Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, вважають, що Додатковий дохід обчислюється як різниця між чистим операційним або рентним доходом та орендною платою. Тобто він створюється у ринкових відносинах.

Чи може вартість права постійного користування земельною ділянкою бути більшою за нормативну грошову оцінку земельної ділянки? А, отже, більшою за ринкову вартість подібної земельної ділянки, що продається на відкритому вторинному ринку земель? **Автор відповідає формулами — може. Наша відповідь однозначна — ні, не може. Наша думка: ця вартість може наблизитися до ринкової вартості землі при деяких умовах, але не може бути більшою за вартість повного права.**

Автор публікації відходить від зазначених вище ринкових критеріїв оцінки вартості права користування земельною ділянкою, різницю між орендною платою і податком на землю називає додатковим доходом і капіталізує цей віртуальний додатковий дохід за ставкою капіталізації для землі за формулою:

$ВПК = ОДД/Ск$, де:

ОДД — очікуваний додатковий дохід від земельної ділянки, що надана на праві постійного користування;

Ск — ставка капіталізації очікуваного додаткового доходу від використання на праві постійного користування земельної ділянки державної або комунальної власності.

Чому цей дохід віртуальний? Та тому, що для забудованих земельних ділянок в населених пунктах ця пільга здебільшого встановлена для суб'єктів, які утримуються за рахунок бюджетних коштів, і тут немає доцільності переливати з однієї статті витрат у іншу і очевидно, що ніякий додатковий дохід тут не створюється. Що стосується сільгоспземель, то названу різницю також слід розглядати як пільгу, величина якої ніяк не формується в процесі ринкових відносин.

Щоб більш відчутти ситуацію, зробимо розрахунки вартості права постійного користування за двома алгоритмами. Тобто перевіримо на практиці два теоретичні погляди на цю ситуацію.

У першому варіанті розрахунки вартості проведемо за формулами, представленими в публікації.

У другому варіанті використаємо підходи, висвітлені в «Методичних основах грошової оцінки земель в Україні» — тільки замість непрямой капіталізації застосуємо пряму капіталізацію, оскільки термін «користування земельною ділянкою» не обмежений.



1-й варіант. Визначається вартість права постійного користування земельною ділянкою площею 3,0656 га.

Земельна ділянка, що оцінюється, розташована в 44-й периферійній економіко-планувальній зоні.

Зональний коефіцієнт цінності землі $K_m = 1,12$.

Наявність центральних інженерних мереж, що прилягають до земельної ділянки: тверде покриття, електропостачання, водопостачання, каналізація, газопостачання.

Локальний сукупний коефіцієнт $K_m = 1,0$,

K_f (землі громадського призначення) = 0,7.

Коефіцієнт індексації = 1,2541.

Нормативна грошова оцінка всієї земельної ділянки = 5010116,58 грн.

Тоді за формулою $ОДД = НГО \cdot (СОП - ЗП) / 100\%$.

Додатковий дохід $ОДД = 5010116,58 \cdot (8\% - 1\%) / 100\% = 350708,16$ грн.

8% взято відповідно до рішення міської ради від 20.12.2003 р.

За формулою $ВПК = ОДД/Ск$

Вартість права постійного користування = $350708,16 / 0,09 = 3896757,33$ грн.

За умови $Ск = 12\%$ вартість права постійного користування становила б більшу величину від нормативної грошової оцінки, а саме:

$5010116,58 \cdot (12\% - 1\%) / 100\% / 0,09 = 6123475,82$ проти 5010116,58 грн.

2-й варіант. Ми пропонуємо брати дохід від ринкової вартості землі, визначеної експертом.

$ОДД = 4360869,65$ грн $\cdot (8\% - 1\%) / 100\% = 305260,88$ грн.

8% взято відповідно рішення міської ради від 20.12.2003 р.

За формулою $ВПК = ОДД/Ск$

Вартість права постійного користування = $305260,88 / 0,09 = 3391787,56$ грн.

Із розрахунків бачимо суттєву різницю між отриманими результатами.

Чи може вартість права постійного користування однієї і тієї ж земельної ділянки одночасно мати різні за величиною значення?

Ми вважаємо, що використання підходу, висвітленого в публікації, буде штучно роздувати активи СПД, які насправді не існують. Дослідження показують, що різниця між ринковою і нормативною вартістю земельної ділянки знаходиться в діапазоні 50-80%.

Інасамкінець. З теоретичним змістом публікації можна було б погодитися за умови, якби автор розвивала думку, що право постійного користування виникає тільки в сегменті первинного ринку землі і тільки в момент надання пільги державою суб'єкту діяльності по сплаті оренди і що це право зникає за умови відміни такої пільги. Тобто автор публікації повинна була підвести теоретичне обґрунтування представлених в публікації формул.

Думаємо, що у формули слід ввести обмежуючі елементи (наприклад, ставка орендної плати для відповідних земельних ділянок, що встановлена місцевими регуляторними актами, %, повинна бути не більшою за ставку капіталізації для землі). Ми вже висловлювали свою думку, що вартість права постійного користування не може перевищувати вартість повного права на земельну ділянку. І все-таки, слід відштовхуватися від ринкової вартості землі.

Ще раз підкреслюємо, що такі дослідження дуже необхідні для нинішньої економіки землекористування.

Наші побажання автору — провести подальші дослідження, виходячи із висловлених нами зауважень, підвести теоретичне обґрунтування і при цьому виконати його апробування для того, щоб теорія вкладалася в логіку насушності.