

УДК 332.74

ХАРАКТЕРНІ ПОМИЛКИ при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок: СПРОБА СИСТЕМНОГО АНАЛІЗУ

У статті систематизовано помилки, яких допускаються оцінювачі при виконанні робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Визначено заходи, які мають бути здійснені Держземагентством та самоврядними організаціями оцінювачів з метою виправлення ситуації, що склалася.

Ключові слова: експертна грошова оцінка земельних ділянок, ринок земель.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

За 10-річний період, що минув з часу затвердження Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок (2002 р.), здійснено оцінку значної кількості ділянок різного цільового призначення. Оцінювачами накопичено певний досвід, який, разом з тим, практично не узагальнений на загальнодержавному рівні. Позиція Держземагентства з цього приводу, на жаль, виглядає невпевненою та досить розпливчатою. Участь авторів у роботі Комісії зі складання державного іспиту на отримання кваліфікаційного свідоцтва з експертної грошової оцінки земельних ділянок засвідчила не лише доволі низький рівень звітів з експертної оцінки, але й часте нерозуміння стажерами принципів та засад оцінки земель. Усе це спонукало авторів здійснити системний аналіз характерних помилок, виявлених при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Юрій ДЕХТЯРЕНКО,

кандидат економічних наук, доцент, заступник начальника відділу стратегічного планування та інформаційно-аналітичного забезпечення Національної академії державного управління при Президентові України

Юрій МАНЦЕВИЧ,

доктор економічних наук, доцент, завідувач секретаріату Комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства та регіональної політики

Юрій ПАЛЕХА,

доктор географічних наук, доцент, заступник директора з наукової роботи Державного підприємства «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білокопя

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Упродовж останніх п'ятнадцяти років в Україні було видано чимало спеціальної літератури з питань грошової оцінки земель та набуто значний досвід у проведенні оцінки земельних ділянок для різних потреб. Проте, робота авторів у складі державної екзаменаційної комісії показала, що звіти, які представляють стажери при складанні державних іспитів, містять низку системних помилок і недоліків. При спілкуванні більшість стажерів на запитання щодо змісту звітів та їх окремих положень надавали правильні відповіді. Зважаючи, що звіти виконуються під керівництвом досвідчених оцінювачів, автори дійшли висновку, що ці помилки викликані недостатнім розумінням методології саме керівниками стажування, а не стажерами. Тому виникла необхідність більш глибокого аналізу застосування існуючої нормативно-правової бази експертної грошової оцінки у практичній діяльності.

Досить поширеною є помилка у визначенні бази оцінки. Так, наприклад, досить часто на початку звіту у таблиці «Коротка характеристика оцінки» в графі «Мета оцінки» зазначають — визначення заставної вартості для отримання кредиту, або схожі формулювання. При цьому жодних коректив до звіту не вноситься і визначена ціна у висновку про ринкову вартість земельної ділянки наводиться як остаточна. Оцінювачі помилково вважають визначення вартості для будь-якої трансакції (в тому числі і заставу) ринковою вартістю. Хоча ще на базовому курсі та на курсах

підвищення кваліфікації викладачів наголошують, що заставна ціна не є ринковою, оскільки відсутні такі важливі елементи ринкових умов угоди як час експозиції та множина учасників угоди.

Аналогічна помилка виникає й при визначенні вартості земельної ділянки для викупу під об'єктом нерухомості власником цього об'єкта та в низці інших випадків. Відсутність конкуренції при укладанні угоди має знайти своє відображення у визначенні остаточної вартості об'єкта.

Ігнорування цієї норми є прямим порушенням п. 18 та 21 Стандарту №1 [5] і є підставою для визнання результатів оцінки такими, що не відповідають меті оцінки. Ці пункти зазначають, що у разі невідповідності умов угоди (у зв'язку з якою проводиться оцінка) хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості, це має бути відображено у договорі, а вибір неринкового виду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються до певного неринкового виду вартості.

У переважній більшості звітів відсутнє згадування про невідповідність ринковим умовам та обґрунтування неринкових методів оцінки. Саме це дає підстави висловлювати сумніви щодо достатньої кваліфікації таких оцінювачів-авторів звітів.

У випадку визначення вартості об'єкта оцінки з метою отримання кредиту під заставу земельної ділянки (ліквідаційна вартість) може бути використана така формула:

$$V_l = \frac{V_r}{\left(1 + \frac{C_k}{m}\right)^t} \quad (1)$$

де: V_l — ліквідаційна вартість земельної ділянки;
 V_r — ринкова вартість земельної ділянки;
 C_k — ставка капіталізації;
 m — кількість періодів у році, в яких нараховуються відсотки; як правило, $m=12$;
 t — період дисконтування, що визначається як різниця між середнім строком експозиції та періодом очікуваного (прискороного) продажу.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Нормативно-правові аспекти регулювання ринку земель в Україні широко обговорюються фахівцями [1], у тому числі й на сторінках «Землевпорядного вісника» (див., зокрема, у [2-4]). Серед фахівців, які активно вивчали проблеми застосування експертної грошової оцінки земельних ділянок, крім авторів цієї статті, слід виділити В. Дворніка, О. Драпівського, В. Зайця, І. Іванова, А. Мартина, Г. Сулима-Самуйло, А. Тарнопольського, Л. Туровську. Разом з тим, досі відсутній комплексний науково-прикладний погляд на удосконалення нормативно-методичної бази експертної грошової оцінки.

Мета статті — системно структурувати основні характерні помилки, допущені оцінювачами і висловити пропозиції щодо можливості їх подолання у подальшому.

Наступною досить поширеною системною помилкою оцінювачів є використання шаблонів без належної критичної оцінки тексту. Створивши більш-менш прийнятний, з точки зору оцінювача, звіт (або отримавши його з Інтернету), суб'єкти оціночної діяльності не обтяжують себе проблемою уважної перевірки тексту звіту, який вони створюють і підписують на базі такого шаблону. Граматичні та орфографічні помилки є найменшим злом у таких випадках. Часто в аналізі нормативно-правової бази посилаються на документи, які втратили чинність або замінені іншими, у розділі обраних методів обґрунтовується один метод, а розрахунки наводяться по іншому.

В окремих звітах при застосуванні методичного підходу, що ґрунтується на порівнянні аналогічних об'єктів, описані процедури, зміст таблиці й отримані висновки належать до різних методів, що дає підстави стверджувати, що частина оцінювачів не розрізняє методичні підходи і методи оцінки. Детальніше аналіз цього методичного підходу буде здійснено в окремій статті.

Автори звернули увагу і на списки джерел інформації — переважна більшість оцінювачів копіює такі посилання з одного звіту в інший вже впродовж 6-8 років без змін. За цей період вийшли з друку монографії, посібники та окремі статті з питань оцінки земель наших колег (В. Зайця, А. Мартина, О. Канаша, О. Драпиковського, І. Іванової та багатьох інших), але складається враження, що теоретичні дослідження грошової оцінки земель в Україні зупинилися десь у 2005 році.

Цей аналіз не є бажанням прокламувати нові видання, а лише констатацією факту повної зневаги значної частини оцінювачів до обраної професії та необхідності підтримання власних фахових знань на належному рівні і проведення якісної оцінки.

Особливе невдоволення авторів цієї статті викликає ставлення більшості оцінювачів до авторських прав (взагалі, а не тільки до їхніх). В значній частині звітів, напевне, з метою справляння враження на замовника, наводяться цілі глави і розділи з посібника «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» [1], книги Д. Фрідмана, Н. Ордуєя «Аналіз і оцінка нерухомості, що приносить дохід» [6] без будь-яких посилань та купюр.

Не менше здивування викликає детальне переписування розділів на багатьох сторінках зі схем планування території областей і районів (історична довідка, природні умови, міграції і трудові зв'язки тощо), особливо, коли мова йде про оцінку земельної ділянки під кіоск площею десять квадратних метрів, без будь-яких висновків щодо впливу на вартість об'єкта оцінки, але з кольоровими ілюстраціями.

Дуже великою проблемою сьогодення є аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

У переважній більшості звітів, в тому числі достатньо відомих і поважних оціночних фірм, цей розділ носить суто формальний характер і зводиться до цитати зі Стандарту № 1: «Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними» [5].

Відсутні не тільки аргументи щодо окремих складових найбільш ефективного використання конкретного об'єкта, але немає хоча б орієнтовних розрахунків або показників альтернативного використання.

Автори вважають, що ця тема має бути розглянута детальніше і пропонують власне бачення ви-

світлення у звіті з оцінки земельної ділянки інформації щодо найбільш ефективного використання. Слід підкреслити, що викладене в цій статті є лише власною думкою авторів і не може бути підставою для визнання звіту недійсним в разі невідповідності його змісту цієї статті. При роботі над цією частиною статті було переглянуто понад трьохсот звітів з різних регіонів України і було прийнято рішення відштовхуватися від позитивного досвіду.

За основу для викладення було взято кілька звітів, які, на нашу думку, є найбільш досконалими і на їх основі були підготовлені пропозиції щодо формування цієї частини звіту з оцінки земельної ділянки.

Відповідно до п. 10 Стандарту № 1 під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є **максимальною**. Крім того, в цьому ж пункті мова йде про розгляд **варіантів**, а не одного варіанта. Проте, переважна частина звітів визначає існуюче використання як найбільш ефективне на основі сакраментальної фрази: «Оцінювач дійшов висновку, що існуюче використання є найбільш ефективним». А де обґрунтування та розрахунки?

За рідкісним виключенням, авторам статті не пощастило побачити і роз'яснень та застережень (п. 16 Стандарту №1) щодо наявності істотного впливу зовнішніх факторів (соціально-економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок подібного майна, що призводить до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість. Хоча, по суті, отримана в результаті оцінки вартість переважно є неринковою.

Варто зупинитись окремо на складових найбільш ефективного використання.

Юридична дозволеність

У частині звітів наводяться загальні фрази про те, що кожне із розумних та можливих використань треба передусім перевірити на предмет того, чи воно дозволене на цій земельній ділянці. Необхідно перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпорядження землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень та планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

Проте авторам практично жодного разу не довелося побачити поелементний аналіз всіх наведених факторів впливу «не взагалі», а по конкретній земельній ділянці. Не робиться це навіть для об'єктів високої вартості (більше мільйона гривень), коли вплив будь-якого з наведених факторів може викликати відхилення визначеної вартості у десятки тисяч гривень.

Фізична придатність

Аналогічний підхід може бути застосований і до визначення фізичної можливості використання земельної ділянки. Варіанти використання земельної ділянки можуть обмежуватися такими її характеристиками як: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанту використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація, інженерно-геологічні умови (ухил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, заболоченість, наявність таких небезпечних геологічних про-

Цілком зрозуміло, що необхідно наводити детальний аналіз всіх показників при оцінці земельної ділянки незалежно від її вартості. Це пояснюється єдиними вимогами до структури та змісту звіту з експертної грошової оцінки нерухомості, що визначені відповідними нормативно-правовими документами (методики, національні та міжнародні стандарти тощо).

Зустрічалися випадки, коли оцінювачі у звіті не наводять детальний аналіз всіх показників, посилаючись на п. 29 Національного стандарту № 2: «Звіт про оцінку майна у стислій формі може складатися під час проведення оцінки квартир, дачних та садових будинків, гаражів (гаражних місць), земельних ділянок для дачного та гаражного будівництва, присадибних земельних ділянок» [7]. Проте слід зауважити, що поняття звіту про оцінку майна у стислій формі ними трактується неправильно. Якщо уважно подивитися на п. 57 Національного стандарту № 1, де прописані вимоги до такого звіту, то вони фактично нічим не відрізняються від «звичайного» звіту.

У подальшому автори пропонують Держземагентству замовити наукову роботу з метою визначення критеріїв щодо можливості або доцільності того чи іншого підходу до поелементного аналізу.

цесів, як зсуви, карст, яружна ерозія тощо).

Якщо неупереджено поглянути на перелік наведених показників, то видно, що це переважно цифрові дані, які містяться у проектній містобудівній та землепорядній документації. Проте оцінювачі ігнорують вимогу щодо використання достовірної інформації, отриманої з надійних джерел. Визначення таких показників «на око» або «за словами замовника» може призвести до неможливості використання у подальшому земельної ділянки за призначенням. Крім прямих збитків від подібних дій, відбувається дискредитація всієї оціночної діяльності.



Економічна доцільність

Ця складова найбільш ефективного використання заслуговує на окремий розгляд. У звітах часто зустрічається опис того, що при аналізі альтернативних варіантів використання до уваги береться попит на кожний з варіантів та наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

Це той випадок, коли навіть найменший об'єкт оцінки має бути розглянутий на варіантній основі не «взагалі», а з конкретними розрахунками і викладками. На жаль, навіть у найкращих (у всіх інших відношеннях) звітах таких розрахунків не міститься. Найбільше, що дозволили собі автори кількох звітів, це навести порівняльні ціни альтернативних видів використання подібних земельних ділянок у перерахунку на одиницю площі та помріяти (іншим словом описати їх пропозиції без розрахунків неможливо) про можливе подібне використання об'єкта, що оцінюється.

Зрозуміло, що написання за замовника варіантів бізнес-плану освоєння земельної ділянки ніхто не може вимагати, але вважати аргументом, що у сусідньому районі (навіть у Києві) подібний об'єкт дає стільки-то прибутку, тому й у нас буде не менше або не більше — це відверта халтура.

Найбільша прибутковість

Четвертою складовою найбільш ефективного використання є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) обирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а, відповідно, визначає і максимальну вартість самої земельної ділянки, що оцінюється.

Ця частина тісно пов'язана з попередньою і фактично є завершенням аналізу варіантів використання земельної ділянки, де ми з певної кількості варіантів маємо обрати один, який і буде найбільш ефективним. Зміст цієї процедури полягає у тому, що визначення максимально високої вартості прибутку для однієї земельної ділянки тягне за собою збільшення прибутковості і для суміжних земельних

ділянок. Відбувається розвиток ринку шляхом саморегуляції. У разі штучного заниження ринкової вартості ми втручаємося в ринкові механізми і руйнуємо ринкове середовище.

Питанню обґрунтування методичних підходів та методів оцінки, а також аналізу системних помилок їх застосування авторами заплановано приділити увагу в окремих статтях.

Водночас, слід зазначити, що досі оцінювачі в звітах у розділі «Методичні підходи до експертної грошової оцінки» прописують процедуру нормативної грошової оцінки, яка не відноситься до інструментарію визначення ринкової вартості. Це вкотре підкреслює, що оцінювачі користуються застарілою нормативною базою, зокрема, використовують недіючу постанову Кабінету Міністрів України від 16 червня 1999 р. № 1050 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення».

ВИСНОВКИ

Здійснений аналіз великої кількості звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок засвідчив їх низьку якість та невідповідність вимогам діючої нормативно-правової бази. Найбільш характерними помилками, що допускаються оцінювачами при виконанні робіт, є неправильне визначення бази оцінки, використання шаблонів без належної критичної оцінки тексту, порушення авторських прав при використанні у звітах фрагментів з інших видань без посилання на авторів, незрозуміння методології здійснення аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки. На нашу думку, подолання цих помилок може бути досягнуто трьома шляхами:

1. Оновленням нормативно-методичної бази експертної грошової оцінки земельних ділянок.
2. Підвищенням контролю з боку самоврядних організацій оцінювачів за якістю виконаних робіт.
3. Перебудовою з боку Держземагентства та навчальних закладів, які здійснюють підготовку та перепідготовку оцінювачів, навчального процесу, призупинення дії ліцензій та сертифікатів для тих організацій та фізичних осіб, які систематично випускають неякісну продукцію з оцінки земельних ділянок.

Література

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. — К.: Профі, 2007. — 624 с.
2. Мартин А., Дворнік В. «Перегрівання» вітчизняного ринку земель: перспективи та можливі наслідки // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 5. — С.23-29.
3. Віктор Заяць. Оцінка сільськогосподарських ділянок методом урахування витрат на земельні поліпшення // Землевпорядний вісник. — 2011. — №1. — С. 17-22.
4. Репін К. Вторинний ринок земель несільськогосподарського призначення: цінні пропозиції та реальний продаж // Землевпорядний вісник. — 2012. — № 3. — С.19-20.
5. Національний стандарт №1 «Загальні засади майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від

ХАРАКТЕРНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПОПЫТКА СИСТЕМОГО АНАЛИЗА

Ю. Дехтяренко, Ю. Манцевич, Ю. Палеха

В статье систематизированы ошибки, допускаемые оценщиками при выполнении работ по экспертной денежной оценке земельных участков. Определены мероприятия, которые должны быть осуществлены Госземагентством и самоуправляемыми организациями оценщиков с целью исправления сложившейся ситуации.

Ключевые слова: экспертная денежная оценка земельных участков, рынок земель.

* * *

Дехтяренко Юрий Фёдорович, кандидат экономических наук, доцент, заместитель начальника отдела стратегического планирования информационно-аналитического обеспечения Национальной академии государственного управления при Президенте Украины, 19dyf55@rambler.ru.

Манцевич Юрий Николаевич, доктор экономических наук, доцент, заведующий секретариата Комитета Верховного Совета Украины по вопросам строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства и региональной политики, mants2@yandex.ua.

Палеха Юрий Николаевич, доктор географических наук, доцент, заместитель директора по научной работе Государственного предприятия «Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Гипроград» имени Ю. М. Билокона, palekha@dipromisto.gov.ua

TYPICAL MISTAKES IN CONDUCTING MONETARY EXPERT ASSESSMENT OF LAND: AN ATTEMPT TO SYSTEM ANALYSIS

Y. Dehtyarenko, Y. Mantsevitch, Y. Palekha

In the paper the mistakes that allowed the evaluators in the performance of expert monetary value of lands are systematized. The measures to be taken by Derzhzemahenstvo and self-governing organizations of appraisers for the purpose of correcting the situation are identified.

Keywords: expert monetary value of lands, market of lands.

* * *

Dehtyarenko Yuri, Ph.D., Associate Professor, Deputy Director of Strategic Planning information and analytical support of the National Academy of Public Administration of the President of Ukraine, 19dyf55@rambler.ru.

Mantsevich Yuri, Doctor of Economics Sciences, Associate Professor, Head of the Secretariat of the Verkhovna Rada Committee on Construction, Urban Development, Housing and Communal Services and Regional politics, mants2@yandex.ua.

Palekha Yuri, Doctor of Geographical Sciences, Associate Director for Research of the State Enterprise «Ukrainian State Scientific-Research Institute of Urban Design «Giprograd» named after M. Bilokon, palekha@dipromisto.gov.ua.

- 10.09.2003 р., № 1440 // Офіційний вісник України, 2003, №37 (26.09.2003). ст. 1995.
6. Фридман Дж., Ордзэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — Москва: Дело, 1997. — 480 с.
7. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р., № 1442 // Офіційний вісник України, 2004, № 44 (19.11.2004). ст.2885.