

РОЗДІЛ 4. ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА РЕСУРСОЗБЕРЕЖЕННЯ

УДК 332.72

О. М. ГАРНАГА

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ

Висвітлено теоретичні аспекти оцінки земель сільськогосподарського призначення. Проведено детальний порівняльний аналіз міжнародних стандартів оцінки майна з національними стандартами.

The theoretical aspects of agricultural lands estimation are reflected. It is conducted the detailed comparative analysis of international standards of property estimation with national standards.

Ключові слова: міжнародні стандарти оцінки, вартість землі, землі сільськогосподарського призначення, об'єкти сільськогосподарського майна.

Землі сільськогосподарського призначення є специфічним типом нерухомості і це повинні враховувати оцінювачі», - зазначено у Міжнародних стандартах оцінки (далі - МСО). Слід відмітити, що Національні стандарти оцінки не виокремлюють оцінювання земель сільськогосподарського призначення і, зокрема, земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Теоретичні аспекти оцінки землі знайшли своє відображення в наукових працях багатьох українських вчених, таких як: Білик Ю.Д., Гайдуцький П. І., Гуцуляк Г. Д., Даниленко А.С., Добряк Д. С., Осташко Т.О., Хвесик М.А. та інших.

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 нашу думку, доведеться в майбутньому покладатися на міжнародні стандарти з оцінювання.

© Гарнага О.М. – к.е.н., доцент Національного університету водного господарства та природокористування

Завданням статті є дослідити як здійснюється оцінка сільськогосподарських земель за міжнародними стандартами.

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

У восьмому виданні «Міжнародні стандарти оцінювання (МСО 2007)» є розділ «Міжнародні правила з оцінки 10 (MP 10). Оцінка вартості сільськогосподарського майна», в якому наводяться основні дефініції і принципи оцінки майна, 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. 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.

Міжнародний стандарт оцінки 1 (МСО 1) «Ринкова вартість як база оцінювання» (авторство належить Міжнародному

комітету з стандартів оцінки майна - далі МКСОМ) звертає увагу на такі важливі моменти:

1. Періоди різких змін стану ринку проявляються в різних 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.

2. На ринках з поганою кон'юнктурою 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, щонайкраще відображає стан ринку.

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 необґрунтовані ринкові прогнози. За цих обставин оцінювач повинен ретельно аналізувати і інтерпретувати поточний стан ринку і тенденції, що існують на ньому.

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).

Оскільки ринок має характерні для нього умови, то оцінювачі завжди повинні з'ясовувати - 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».

Під час розрахунку ринкової вартості відповідно до п. 1.2. МСО 1 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.

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

Відповідно до МСО 2 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 зацікавляє 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.

База оцінки майна залежить від того, яким чином воно використовується, і/або від того, в якому вигляді воно продається на ринку, зазначено в МСО 3. 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.

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 сівозміни та ефективного використання сільськогосподарської техніки.

Аналіз міжнародних стандартів виявив такі дефініції, що не відображені у стандартах України:

1. Рослинницькі ферми. Об'єкти сільськогосподарського майна, що використовуються для вирощування культур, які, як правило, висаджуються і збираються упродовж дванадцятимісячного циклу.

2. Молочні ферми. Об'єкти сільськогосподарського майна, що використовуються для виробництва коров'ячого молока або інших молочних продуктів.

3. 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.

4. 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.

5. Скотарські пасовищі 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.

5. 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.

6. Спеціалізовані тваринницькі об'єкти. Див. молочні ферми, скотарські пасовищі господарства.

7. 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.

8. Сільськогосподарська діяльність. Здійснення будь-якою організацією діяльності 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).

В оцінці сільськогосподарського майна застосовуються міжнародні стандарти фінансової звітності - 16. «Основні засоби», 40. «Інвестиційне майно» і 41. «Сільське господарство». Дотримуються або МСФЗ 16 або МСФЗ 40 залежно 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.

Активи сільськогосподарського майна класифікуються так:

- 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).

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.

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.

Відповідно до визначення ринкової вартості, завжди слід проводити аналіз найефективнішого використання, щоб:

- 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;

- визначити, чи належить продовжувати це конкретне сільськогосподарське використання.

Отже, використання міжнародних стандартів оцінки допоможе вітчизняним оцінювачам сільськогосподарських земель правильно визначати їх вартість, обґрунтовано захищати свою позицію під час оцінювання. Опираючись на світовий досвід їм вдасться врахувати найголовніші об'єктивні ціноутворюючі фактори.

Бібліографія

1. **Міжнародні стандарти фінансової звітності** "Основні засоби" (МСФЗ-16) [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://majorbuh.ru/info/msfo16.rar>.

2. **Міжнародні стандарти фінансової звітності** "Інвестиційне майно" (МСФЗ-40) [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://majorbuh.ru/info/msfo40.rar>

3. **Міжнародні стандарти фінансової звітності** "Сільське господарство" (МСФЗ-41) [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://majorbuh.ru/info/msfo41.rar>.

4. **Національний стандарт № 2** "Оцінка нерухомого майна": постанова Кабінету Міністрів України станом на 28.10.2004 № 1442 [Текст]: офіц. вид. / Верховна Рада України. - К. : Закони та постанови, 2004. - 120 с.

Рецензент: д.е.н., професор Павлов В.І.