

Владислав Вихрист
Науковий керівник д. е. н., професор Чорна Н. П.
Тернопільський національний економічний університет

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ

Україна практично не має власного історичного досвіду з оцінки вартості землі. Якщо за централізованою економікою інші основні фонди оцінювались хоча б за витратами суспільно необхідної праці, то земля мала єдиного власника – державу, і надавалася у використанні безкоштовно. Тому закордонний досвід з цього питання набуває великого значення. Ознайомлення з методичними проблемами оціночної діяльності можна розпочати з огляду, зробленого у роботі П. Мерлена «Місто. Кількісні методи вивчення». На методологічному рівні сучасні проблеми ринкової оцінки міських земель, в тому числі - земель під промислову забудову, розглядаються у дослідженнях У. Алонсо, М. Маарека, А. Маршалла, Р. Мейера, Н. Ордуей, Р. Раткліффа, Р. Тарвея, М. Хальбвахса, Р. Харда.

Експертна оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі і споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, устаткування, транспортні засоби; паї, цінні папери; нематеріальні активи, зокрема об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових операцій відносно земельних ділянок. З розвитком ринку земельних відносин в Україні роль експертної грошової оцінки землі постійно зростає, оскільки без інформації про вартість землі неможливе успішне проведення трансакцій із земельними ділянками. Об'єкти мають бажання приймати економічно обгрунтовані рішення і мати в своєму розпорядженні об'єктивну інформацію про вартість земельної ділянки.

Для проведення оцінки землі потрібно:

- придбати або продати земельну ділянку за найбільш вигідними умовами;
- володіти достовірними даними про реальну вартість землі при внесенні її до статутного фонду підприємства, передачі в заставу, оренду, страхування;
- прийняти оптимальне, економічно обгрунтоване управлінське рішення для вибору стратегії діяльності;
- визначити вартість землі при реорганізації, банкрутстві або ліквідації підприємства;
- отримати вигідний кредит в банку під заставу землі;
- приватизувати земельну ділянку;
- визначити вартість землі або права користування нею в бухгалтерському обліку;
- знизити рівень фінансових ризиків при кредитуванні;
- визначити величину нанесеного збитку в результаті порушення майнових прав;
- отримати документальні підтвердження (звіт про оцінку землі), які матимуть юридичну силу як на етапі здійснення операції, так і в процесах судового розгляду.

Оцінка землі має на меті визначення ринкової вартості землі або ринкової вартості права оренди земельної ділянки. Ринкова вартість землі, в першу чергу, залежить від її місцезонашування і впливів зовнішніх чинників, а також від попиту і пропозиції на ринку земельних ділянок, і не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання іншої ділянки еквівалентної корисності. Оцінка землі враховує кількісний і якісний склад комунікацій і можливість приєднання до існуючих мереж, у випадку якщо на земельній ділянці планується будівництво об'єктів нерухомості. Важливим чинником при визначенні ринкової вартості землі, за умови забудови ділянки поліпшеннями, є дані інженерно-геологічних та інженерно-геодезичних досліджень, що дозволяють визначити склад, стан, властивості ґрунтів, дані про рельєф місцевості, необхідні для прогнозування можливого будівництва, а також витрат, пов'язаних з будівництвом.

Визначення ринкової вартості права оренди, залежить від прав орендаря, терміну дії пропозиції, обтяжень права оренди, прав інших осіб на оцінюваний об'єкт і цільового призначення (дозволеного використання) земельної ділянки. Оцінка земельної ділянки є непростим завданням. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна та майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні», Закону України «Про оцінку землі» і

«Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», оцінка земельних ділянок здійснюється наступними підходами: доходним (капіталізації чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажу подібних земельних ділянок), підходом залишку землі (облік витрат на земельні поліпшення). Кожен з перерахованих підходів має свої особливості і специфіку їх використання.

При оцінці земельних ділянок порівняльний (ринковий) метод є найпривабливішим, оскільки максимально орієнтований на кон'юнктуру ринку. Труднощі його використання полягають у відсутності розвинутого ринку землі, а також в недостатньо розроблених поправках, що впливають на вартість, при зіставленні існуючих продажів і відсутності кількісних значень коефіцієнтів, що коректують.

Дохідний підхід використовується у тому випадку, якщо земельна ділянка приносить прибуток від господарської діяльності або від здачі її в оренду окремо від будівель і споруд, тобто вартість ділянки відображає його здатність приносити прибуток в майбутньому.

Підхід залишку землі використовується при оцінці земельних ділянок з поліпшенням. Визначення витрат на земляних ділянках, в цьому випадку, здійснюється на підставі ринкової вартості цих поліпшень за умови найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Інформація, необхідна для проведення робіт з оцінки землі:

- документ, що встановлює право на земельну ділянку (державний акт на землю);
- план земельної ділянки;
- площа земельної ділянки;
- категорія земельної ділянки відповідно до цільового призначення;
- дозволене використання;
- відомості про обмеження і обтяження земельної ділянки;
- відомості про стан і наявність інженерних комунікацій.

Витратний підхід застосовується лише для визначення вартості земельних поліпшень і не має самостійного значення для оцінки землі. Він ґрунтується на передумові, що витрати на придбання земельної ділянки та її поліпшення не перевищать ціну на конкретному ринку за вже поліпшену земельну ділянку з аналогічними за призначенням і за якістю земельними поліпшеннями.

Витратний підхід приводить до об'єктивних результатів, якщо можливо точно оцінити вартість відтворення чи заміщення земельних поліпшень та їх знос за умови відносної рівноваги попиту та пропозиції на ринку нерухомості.

Таким чином, вибір того чи іншого методу буде залежати від того, чи оцінюється поліпшена земельна ділянка або ділянка без поліпшень, чи є вона об'єктом ринку купівлі-продажу або ринку оренди.

Під час визначення вартості поліпшених земельних ділянок використовуються методи, застосовані на поєднанні порівняльного або дохідного підходу з елементами витратного підходу в частині розрахунку вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень. За цієї умови модель визначення вартості землі ґрунтується на принципі залишку.

На основі поєднання порівняльного і витратного підходів сформувалися економічний метод і метод співвіднесення, на поєднанні дохідного і витратного - метод залишку для землі і метод розподілення доходу, а на поєднанні всіх трьох підходів - метод розвитку (передбачуваного використання).

Таким чином, вартість землі може бути визначена за допомогою різних методів, що є безпосереднім втіленням одного з підходів або базуються на поєднанні елементів декількох чи всіх підходів. За цих умов результат оцінки, отриманий за обраними методами, завжди узгоджується за допомогою порівняльного і причинно-наслідкового аналізу з ринковими даними чи результатами, що були отримані за іншими методами, на підставі чого і формується висновок щодо вартості об'єкта оцінки.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/1378-15
2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.