

*А.М. Карюк, к.т.н., доцент,
В.В. Пархоменко, студент 3-го курсу,
А.В. Колос, студентка 3-го курсу,
Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка*

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Розглянуто основні принципи, методики та порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок з урахуванням чинного законодавства України та іноземного досвіду.

Ключові слова: експертна грошова оцінка земель, основні принципи експертної грошової оцінки, ринкова вартість земельної ділянки.

Вступ. Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при укладанні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та реєстрації прав на них, крім випадків, визначених чинним законодавством [1].

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду [2].

Основні принципи експертної оцінки земельних ділянок

Можливість купівлі-продажу земельних ділянок та здійснення інших майнових операцій з ними чи з правами щодо них з метою подальшого використання земельних ділянок та отримання доходу обумовлює необхідність визначення реальної вартості земельної власності. У цій вартості повинні акумулюватися конкретні обставини угоди, її мета та умови, інтереси сторін, поза якими оцінка втрачає сенс. Тому перед експертом постає завдання перш за все визначити, що саме є об'єктом та метою оцінки, які умови обмежують використання її результатів, ефективну дату оцінки тощо.

Це обумовлюється при проведенні експертної грошової оцінки, як процесу визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав експертом з питань оцінки земельної ділянки із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують процес збору і аналізу даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту та висновків, необхідність вибору бази оцінки, яка обумовлюється метою, з якою проводиться оцінка земельної ділянки, її особливостей, нормативних вимог на підставі дотримання таких основних принципів [5]:

- принципу корисності;
- принципу попиту і пропонування;
- принципу заміщення;
- принципу очікування;
- принципу доданої продуктивності;
- принципу внеску (граничної продуктивності внеску);
- принципу найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що земельна ділянка має вартість тільки у випадках, якщо вона здатна задовольнити потреби потенційного власника (користувача) в провадженні певних видів економічної діяльності та можливості отримувати від цього дохід або інші переваги протягом певного періоду часу та

соціально-економічних умов, що склалися на дату оцінки.

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення пропозиції та попиту на подібні земельні ділянки. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібні земельні ділянки й інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні між пропозицією (кількістю земельних ділянок з певними споживчими властивостями, що пропонуються за визначеними цінами) та попитом (кількістю земельних ділянок, що можуть бути придбаними на ринку за визначеними цінами).

Принцип заміщення передбачає врахування розсудливої та компетентної поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання земельної ділянки не сплачується сума, більша від мінімальної ціни ділянкитакої ж корисності, яка представлена на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість земельної ділянки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування та розпорядження нею.

Принцип внеску (граничної продуктивності) полягає в тому, що продуктивність (дохід) земельної ділянки визначається як частка у складі доходів об'єкта нерухомого майна (господарської діяльності), розміщення якого найбільш ефективно в її межах. Цей принцип використовується при розрахунках рівня зайвих, недостатніх або нераціонально розміщених земельних поліпшень.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості земельної ділянки від способу її найбільш ефективного використання. При цьому під найбільш ефективним використанням розуміється юридично дозволене, фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання.

Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки оцінювач (експерт) має обґрунтувати у звіті доцільність та обсяг дії зазначенихвище основних принципів, виходячи з мети оцінки, особливостей об'єкта оцінки, обсягу доступної інформації та її достовірності.

Міжнародні підходи до визначення ринкової вартості земельної ділянки й особливості їх застосування в умовах України

Відповідно до міжнародних стандартів оцінювання вартості земельної власності використовуються три загальновизнаних підходи [5]:

- порівняльний;
- витратний;
- дохідний.

Вони базуються на принципах кон'юнктури ринку, найефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі.

Порівняльний підхід, або ринковий, використовується за умови розвинутою активному ринку землі, коли достовірна інформація про продаж земельних ділянок є доступною. Він базується на принципі заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме аналогічна інша ділянка з подібними корисними властивостями.

В основі ринкового підходу лежить метод прямого порівняльного аналізу продаж. Для кожної однорідної групи ділянок на підставі ряду фактичних продаж визначається середня чи типова вартість одиниці порівняння. Адаптована вартість земельної ділянки, що оцінюється, визначається як медіанне значення (середина ранжованого ряду) скоригованих цін продаж земельних ділянок-аналогів, в яких враховані існуючі розбіжності з оцінюваною земельною ділянкою.

Цей спосіб застосовується у випадках, коли ділянки істотно відрізняються одна від другої за розміром, але відносно схожі за іншими параметрами.

Витратний підхід застосовують при оцінці земельних ділянок, що освоєні або передбачаються бути освоєними відповідно до найбільш ефективного їх використання. В основу підходу покладено принцип доданої прибутковості, що не пов'язана із земельними поліпшеннями. За цим підходом вартість земельної власності розраховують як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки та витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку, прийнятного для забудовника.

Дохідний, або методичний, підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного чи рентного доходу (земельної ренти), доцільний при оцінюванні земельної ділянки, яка приносить прибуток або від господарської діяльності, або від завдання ділянки в оренду окремо від будівель і споруд. Вартість земельної власності за цим методом визначається як капіталізована вартість щорічного чистого доходу. Інакше кажучи, вартість ділянки відображає її спроможність приносити прибуток у майбутньому. Перетворення щорічного грошового чистого доходу від використання земельної ділянки в її поточну вартість здійснюється за допомогою ставки капіталізації. Вона встановлюється такою, щоб забезпечити інвестору прийнятний рівень прибутку на вкладений капітал та його відшкодування (відтворення), і залежить від економічних умов, що склалися на момент оцінки.

У світовій оціночній практиці часто застосовують в рамках названих підходів різні методи та їх комбінації.

Вартість земельної ділянки може бути визначена також шляхом поєднання методу капіталізації та методу залишку для землі.

Спочатку методом капіталізації чистого доходу від експлуатації будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці, встановлюється вартість забудованої ділянки. При цьому оцінюється і капіталізується те значення доходу, яке приносила б земельна ділянка за умови її забудови у відповідності з визначеним для неї найбільш ефективним використанням. Далі визначається внесок здійснених покращень в загальну вартість земельної ділянки, який віднімається від неї за методом залишку для землі. Різниця власне і є вартістю земельної ділянки.

Метод капіталізації земельної ренти можна використовувати в поєднанні з методом співвіднесення. Метод співвіднесення, який базується на принципі вкладу вартості землі в загальну вартість нерухомості, дає змогу визначити вартість земельної власності як частку в ціні продажу або оренди того чи іншого об'єкта нерухомості без необхідності визначення усіх витрат, пов'язаних з їх спорудженням та експлуатацією. Існують ситуаційні таблиці, де виділено 8 – 10 ситуаційних класів, кожному з яких відповідає певна доля вартості (оренди) землі. Так, наприклад, в Швейцарії для 8 (найвищого) класу доля землі складає 50% у загальній вартості землі і земельних поліпшень:

Слід зазначити, що принципи, підходи та методи, що застосовуються в міжнародній практиці експертної оцінки земельних ділянок, покладено в основу нормативно-правової бази землеоціночної діяльності в нашій країні, але через нерозвинутий ринок землі існують певні обмеження та особливості їх використання.

Порівняльний підхід (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), що максимально зорієнтований на кон'юнктуру ринку, є найбільш привабливим. Однак складність його застосування полягає не лише у відсутності розвинутого ринку землі, на якому зараз діє лише один продавець - держава, а й у недостатньо розробленій техніці внесення поправок при співставленні існуючих продажів, відсутності належного обґрунтування кількісних значень коригуючих коефіцієнтів. На сьогодні з певним припущенням можна рекомендувати застосування системи регіональних, зональних та локальних коефіцієнтів при внесенні поправок на розбіжності в місцеположенні і фізичних характеристиках земельної ділянки та врахування

особливостей використання прилеглої території.

Дохідний метод (капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки) міг би найкраще використовуватися за наявності вторинного ринку оренди землі, який сьогодні практично відсутній. Але навіть у сучасних умовах цей підхід добре працює в поєднанні з методом співвіднесення (визначення частки землі в вартості оренди об'єктів нерухомості), економічним методом або методом залишку для землі (визначення загальної вартості забудованої ділянки з наступним вирахуванням витрат на земельні поліпшення).

Витратний метод (урахування витрат на земельні поліпшення) є на сьогодні найбільш поширеним і використовується як для оцінки земельних ділянок з відносно новою забудовою, для яких досить легко визначити витрати на земельні поліпшення без додаткових розрахунків фізичного та інших видів зношування будівель і споруд, так і для оцінки земельних ділянок, що забудовані досить давно. За відсутності даних про ціни продажу забудованих ділянок та витрат на їх освоєння і забудову використовуються експертні оцінки. У цьому випадку достовірність розрахунку вартості земельної власності буде залежати від повноти врахування факторів, що обумовлюють загальну вартість забудованої ділянки, та точності визначення усіх витрат, пов'язаних з її забудовою. При визначенні можливої ціни продажу враховуються такі фактори, як тип забудови, її щільність, місцезнаходження ділянки, вартість інфраструктури, вартість фінансування, податки, попит на забудову, пропозиції землі, рівень конкуренції тощо.

Слід зазначити, що на протязі останніх років в Україні значно укріплена та розширена нормативно-правова база оціночної діяльності (особливо після прийняття національних стандартів), яка все більше відповідає міжнародним вимогам в сфері оціночної діяльності.

Загальна процедура експертної оцінки та вимоги до викладення її результатів

У цілому, процедура експертної грошової оцінки земельної ділянки передбачає два етапи [4]:

1. Підготовчий етап, який передуює проведенню оцінки земельної ділянки; сама процедура експертної грошової оцінки. На першому етапі проводиться:

- ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка; визначення бази оцінки;
- подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

2. На другому етапі земельна ділянка оцінюється у такій послідовності:

- укладення договору на проведення оцінки з визначенням, зокрема, завдання оцінки (об'єкт, мета, дата оцінки, умови використання результатів оцінки тощо);
- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінювання;
- ідентифікація земельної ділянки як об'єкта оцінки та пов'язаних з нею прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки; вибір та обґрунтування необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку земельної ділянки та висновку щодо її вартості на дату оцінки;
- доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість земельної ділянки на нову дату (у разі потреби).

На першому етапі, якій передує укладанню договору на оцінку, необхідно чітко уявити юридичну чинність оцінки. Відповідно до законодавчих і нормативних документів, що регламентують проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, їх оцінка здійснюється при укладанні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, у тому числі для цілей справляння державного мита, крім угод оренди, дарування та довічного утримання.

З метою відображення у договорі на оцінку питань щодо особливостей об'єкта та мети оцінки необхідно провести попереднє обстеження земельної ділянки та вивчити ситуацію на ринку землі.

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо), яке здійснюється на основі визначеної мети оцінки та умов майбутньої угоди.

Істотними умовами договору, які готує експерт та подає замовнику, є визначення об'єкта оцінки, мети оцінки, виду вартості і способу її визначення; дати оцінки; узгодження джерел інформації та дати й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінювання тощо.

Другий етап проведення оцінки земельної ділянки починається з укладання договору на проведення оцінки з зазначенням:

- об'єкта оцінки, наприклад, земельна ділянка, що знаходиться у користуванні банку Х за адресою: У;
- мети оцінки, наприклад, встановлення ціни продажу земельної ділянки; виду вартості, що підлягає визначенню, наприклад, визначення ринкової вартості земельної ділянки;
- дати оцінки та строку виконання робіт;
- розміру і порядку оплати робіт за протоколом погодження договірної ціни, який є невід'ємною складовою договору на проведення оцінки;
- права та обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінювання та інформації, використаної під час виконання оцінки;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору. Наприклад, за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань по договору, виконавець та замовник несуть майнову відповідальність відповідно до діючого законодавства;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінювання та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

Результати роботи з оцінки оформляються у вигляді письмового документа - звіту про оцінку, що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 [4].

У звіт повинно бути включено:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити,

ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;

- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосованих методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

- сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок і прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

Типова структура звіту включає такі розділи:

1. Загальні положення.
2. Характеристика об'єкта оцінки.
3. Обґрунтування підходів і вибір методів оцінювання.
4. Визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки.
5. Додатки.

Звіт про оцінку майна, додатки до нього готуються не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в оцінювача, а інші видаються замовнику після реєстрації в книзі обліку виданих документів.

Висновки. Обґрунтоване застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки надаватиме можливість визначення об'єктивної вартості земель, а, отже, – й прийняття ефективних управлінських рішень щодо управління земельними ресурсами та здійснення економічно ефективного їх використання.

Таким чином, формування і розвиток ринку земель та його інфраструктури необхідно розглядати як одне з основних завдань нового етапу земельної реформи у нашій країні.

Література

1. Про оцінку земель: Закону України № 1378-IV від 11.12.2003 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

2. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні: Закону України № 2658-III від 12.07.2001 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

3. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

4. Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 року – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>

5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчальний посібник Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха – К.: Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.