

Канівець О.М., ст. викладач
Сумський національний аграрний університет.

ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Земля є основою людського існування, оскільки займає визначальне місце у процесі соціально-економічного розвитку суспільства. Саме вона є базисом сталого розвитку, умовою соціального прогресу та добробуту людини. У всьому світі земля становить першооснову ринку нерухомості, тому дуже важливим і актуальним є питання визначення її вартості.

Вартість – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки на дату оцінки.

Для чого ж потрібна оцінка вартості земельної ділянки? Вона обов'язково проводиться у таких випадках : при оформленні цивільно-правових угод та прийняття управлінських рішень: для укладання договору купівлі-продажу земельних ділянок; для відображення вартості земельної ділянки в бухгалтерській звітності підприємства чи організації; для отримання кредиту під заставу землі в установах банку; для внесення земельної ділянки до статутного фонду підприємства чи організації; для визначення збитків у випадках нанесення шкоди власників чи землекористувачів; для вирішення майнових суперечок в судових установах; для оцінки права оренди та права обмеження користування чужою земельною ділянкою та ін.

Вартість земельної ділянки, відповідно до земельного кодексу України, визначається на підставі експертної грошової оцінки. При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується не менше трьох методичних підходів таких як : капіталізації чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення або спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу передбачає визначення вартості земельної ділянки за умови найбільш ефективного її використання. В основу вищезазначеного методу покладено той факт, що будь – яке ефективне вкладання капіталу в землю призводить до зростання доходу. Це означає, що вартість землі формується із суми капіталізованих майбутніх рентних доходів. При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу важливо правильно вибрати методику визначення ставки капіталізації. У світовій та вітчизняній практиці для визначення ставки капіталізації найчастіше використовують три методи, а саме: метод екстракції, кумулятивний метод та метод опитування широкого кола осіб. При неправильному виборі ставки капіталізації оцінювач здійснює цілий ряд помилок та упущень.

За умови використання методичного підходу, який базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок оцінювач проводить порівняльний аналіз земельної ділянки із тими, які були продані протягом останнього періоду часу, тобто в його основі лежить принцип заміщення. Використання цього методичного підходу доцільне лише за умови функціонування розвинутого земельного ринку, на якому є доступною вся необхідна інформація про продаж земельних ділянок.

В основу витратного методу покладено той факт, що вартість земельної ділянки є сумою її початкової вартості та вартості витрат, здійснених на земельні поліпшення або спорудження об'єктів нерухомого майна. Цей метод використовується для оцінки поліпшених чи забудованих земельних ділянок або тих ділянок, на яких передбачається здійснення поліпшення або забудови за умови їх ефективного використання. При цьому, для визначенні вартості майбутніх доходів від використання земельної ділянки та витрат на її поліпшення або спорудження об'єктів нерухомості слід враховувати той факт, що вони нерівномірно розподіляються у часі через інфляцію, що вимагає проведення дисконтування відповідних грошових потоків. Складність застосування цього методу впливає із складності визначення суми витрат, необхідних для здійснення земельного поліпшення та спорудження об'єктів нерухомого майна.

Серед методичних підходів, які можуть бути застосовані для оцінки, перевага надається тим, які ґрунтуються на найповніших відомостях про земельну ділянку. Висновок щодо оцінної вартості земельної ділянки ґрунтується на результатах порівняльного аналізу її оцінки за різними методичними підходами. На мій погляд це дуже важливо, оскільки таким шляхом можна визначити варіант, який принесе максимально можливий дохід від використання земельної ділянки.

Отже ціна землі – це не тільки грошове відображення земельної ділянки як товару, тут також до уваги береться цінність землі як основного капіталу і попиту на неї, тобто земля набуває ознак основного капіталу, який має реальну вартість. Туму вкрай актуальним є визначення необхідності

оцінки вартості земельних ділянок, вивчення основних способів їх оцінки та вплив основних чинників та факторів на вартість земельної ділянки, й встановлення найбільш точної і реальної ціни.