

УДК 332.64:332.74

А.В. Дивнич, експерт Науково-дослідного експертно-криміналістичного центру при УМВС України в Полтавській області

Д.І. Статівка, старший експерт Науково-дослідного експертно-криміналістичного центру при УМВС України в Полтавській області

ВПЛИВ ДЕСТАБІЛІЗАЦІЙНИХ ЧИННИКІВ ПІД ЧАС ЗДІЙСНЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Розглянуто теоретичні засади експертної грошової оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення в Україні. Проаналізовано можливості наявних методичних підходів щодо застосування в умовах військово-політичної нестабільності. Встановлено інструменти для визначення впливу дестабілізаційних чинників на формування вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств.

Ключові слова: вартість, експертна оцінка, землі сільськогосподарського призначення.

Рассмотрены теоретические основы экспертной денежной оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Украине. Проанализированы возможности существующих методических подходов для применения в условиях военно-политической нестабильности. Установлены инструменты для определения влияния дестабилизирующих факторов на формирование стоимости земельных ресурсов сельскохозяйственных предприятий.

Theoretical basis of expert money value of land for agricultural destination in Ukraine is considered in this article. Possibilities of existing methodical approaches for the use in conditions of war were analyzed. Tools for determining the effect of destabilizing factors in the formation of the value of land resources of agricultural enterprises were defined.

Не є таємницею, що військово-політична агресія з боку Російської Федерації деструктивно впливає на економіку України, що виражено як у прямих витратах на оборону, втратах матеріальних активів, так і у збитках від сповільнення розвитку галузей, розриву виробничо-господарських зв'язків, відтоку капіталу тощо.

В умовах невизначеності щодо майбутніх надходжень перед вітчизняними сільськогосподарськими підприємствами постає проблема підвищеного ризику проведення операційної діяльності. Забезпечення бізнес-процесів неможливе без визначення об'єктивної вартості активів, зокрема земельних угідь. Тому на сьогодні актуальним є обґрунтування моделі успішного функціонування сільськогосподарських підприємств, розташованих на територіях потенційної загрози.

Визначення вартості земельних ділянок, у тому числі сільськогосподарського призначення, регулюється чинною Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок (далі — Методика), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 [1]. Правові та науково-методичні засади застосування Методики закріплено у положеннях Закону України від 11.12.2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» [2] та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 [3], а процедура оцінки — у прийнятому Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок (далі — Порядок), затвердженому наказом Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2 [4].

Ґрунтуючись на положеннях зазначених нормативних актів, методичні засади грошової оцінки землі викладено у працях Ю.Ф. Дехтяренка, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палехи [5], В.М. Кілочко [6], А.Г. Мартина [7], М.Г. Ступеня [8] та інших науковців. Водночас проблематика науково-методичних засад об'єктивної оцінки земель сільськогосподарського призначення, розташованих на територіях підвищеного господарського ризику, нині не досліджена. А отже, метою цього дослідження є встановлення методичних інструментів для визначення впливу дестабілізаційних чинників на формування вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств.

Земельні ресурси сільськогосподарських підприємств становлять масиви земельних ділянок, які залучені чи можуть бути залучені ними у господарське використання згідно із цільовим призначенням з урахуванням наявних обмежень і обтяжень. У Методиці та Порядку визначення вартості земельної ділянки (у сільському господарстві — поля) передбачає використання одного із трьох обраних методичних підходів чи їх сукупних варіацій. Так, Порядком визначено такі методи оцінки:

- за підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, — методи попарного зіставлення або статистичного аналізу ринку;
- за підходом, заснованим на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, — інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків);
- за підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, у поєднанні з методичним підходом зіставлення цін продажу — економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення);
- за підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, у поєднанні з підходом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, — метод залишку для землі або метод розподілення доходу;
- з використанням усіх зазначених підходів — метод розвитку (можливого використання).

Експертній оцінці земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя, присвячено розділ III Методики. Однак результати проведеного дослідження [9] свідчать, що Методика містить низку положень дискусійного характеру, оскільки її розроблено для застосування в економічному середовищі без урахування ризиків, у тому числі зовнішньої військової агресії, торговельних санкцій та інших проявів гострих конфліктів.

Ускладнення у застосуванні визначених Методикою положень пов'язане з тим, що в них не враховано деструктивного впливу певних зовнішніх чинників на вартість

земель усіх галузей національної економіки, зокрема земельних ресурсів сільсько-господарських підприємств. Стратегічне значення останніх підкреслив Президент України під час проведення IV засідання Національної ради реформ України, зазначаючи, що «у часи, коли у зв'язку з агресією проти України було знищено промисловий потенціал Донецької і Луганської областей... локомотивом експортної ви-ручки стала аграрна галузь» [10]. А отже, проведення експертної оцінки земельних ділянок під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних засобів для бухгалтерського обліку (п. 1 Методики) є надзвичайно важливим як з погляду економічного розвитку вітчизняних сільськогосподарських підприємств, так і з погляду обороноздатності держави.

Як свідчить аналіз, найоб'єктивнішим методичним підходом до експертної оцінки земельної ділянки в умовах ринкової економіки є підхід, заснований на зіставленні цін продажу схожих земельних ділянок. Він передбачає врахування відмінностей в умовах угод за операціями із землею та коригування експертної оцінки за характеристиками полів, які впливають на їх вартість. Згідно з пунктом 8 Методики скориговану ціну продажу визначають за формулою (1):

$$P_{ki} = P_i + \sum_{j=1}^m \Delta P_{ij}, \quad (1)$$

де: P_{ki} — скоригована ціна продажу і-тої схожої земельної ділянки;
 P_i — фактична ціна продажу і-тої схожої земельної ділянки;
 m — кількість чинників, які враховують при порівнянні під час експертної грошової оцінки;
 ΔP_{ij} — поправка в ціні продажу і-тої схожої ділянки стосовно об'єкта оцінки за j-тим чинником порівняння.

Вартість земельної ділянки визначають як медіанне або модальне значення отриманих результатів, і вона має відповідати рівню цін, які склалися на ринку.

На сьогодні застосування цього методу неможливе через відсутність ринку земель сільськогосподарського призначення внаслідок дії п. 15 розділу X чинного Земельного кодексу України, яким продовжено мораторій на продаж земель цієї категорії [11].

Застосування методичного підходу, заснованого на врахуванні витрат на земельні поліпшення, згідно з Методикою передбачає визначення вартості земельної ділянки (поля) за формулою (2):

$$P_c = P_r - C_m, \quad (2)$$

де: P_c — вартість земельної ділянки (поля), визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення;
 P_r — дохід, очікуваний від продажу поліпшеної земельної ділянки, чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання;
 C_m — витрати на земельні поліпшення (зміни якісних характеристик ділянки), тобто витрати на підготовку ділянки до її функціонального використання.

При цьому чинниками земельних поліпшень згідно з п. 5 Методики визнаються наслідки господарського використання землі. Водночас п. 2 вводиться обмеження щодо застосування Методики в частині оцінки земельних ділянок як таких, що вільні від земельних поліпшень. Однак земельні ділянки у рослинництві використовують для виробництва сільськогосподарських культур, урожай яких продукується завдяки ґрунтовому покриву земельної ділянки, і унікальна здатність ґрунту — родючість — є одним із домінуючих чинників, які формують цінність певного поля для забезпечення сільськогосподарського виробництва.

Отже, з огляду на те, що земля у сільському господарстві є не лише засобом праці, а й предметом праці [12], розглядати земельну ділянку як таку, що вільна від поліпшень, неможливо у разі дотримання сучасних технологій сільськогосподарського виробництва, адже у процесі операційного циклу ґрунт постійно обробляється (застосовують агротехнічні прийоми, вносять добрива, засоби захисту рослин тощо), змінюються якісні параметри ґрунту. За умови раціонального землекористування окремі характеристики земельних ділянок певною мірою поліпшуються, і навпаки, у разі нехтування технологічними вимогами (наприклад, недотримання сівозмін, норм внесення добрив) ґрунти деградують. Значного впливу (переважно негативного) зазнають виробничі характеристики земель від діяльності військових підрозділів.

Оскільки виокремити у складі виробничих витрат ті з них, що призвели до утворення земельних поліпшень, практично неможливо, то цей підхід для експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має застосовуватися у комплексі з іншими методичними підходами.

Згідно з методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, вартість земельної ділянки визначають за розміром надходжень (фактичних або очікуваних) від найефективнішого її використання. За умови постійності та незмінності грошових надходжень від використання певної земельної ділянки її вартість визначають за формулою (3):

$$P_k = \frac{I_k}{R_k}, \quad (3)$$

де: P_k — вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації;
 I_k — чистий операційний або рентний дохід;
 R_k — ставка капіталізації.

За умови обмеженості і змінності грошових надходжень від використання земельної ділянки упродовж певного періоду з подальшим її продажем на ринку вартість цієї ділянки визначають за формулою (4):

$$P_{kn} = \sum_{i=1}^t \frac{I_{k_i}}{(1 + R_k)^i} + V_r, \quad (4)$$

де: P_{kn} — вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації;
 t — період (у роках), який враховують під час розрахунку непрямої

капіталізації чистого операційного або рентного доходу;
 I_{ki} — очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -тий рік використання;
 R_k — ставка капіталізації;
 V_r — поточна вартість реверсії.

Тобто Методикою чистий операційний дохід звужується до різниці між доходом від орендних платежів за землю та щорічними витратами на утримання та експлуатацію земельної ділянки. При цьому допускається вживання категорії «риннок оренди». Як слушно зазначають Л.Ю. Мельник і П.М. Макаренко, з позиції суб'єктів та об'єктів ринок — це сукупність економічних відносин між продавцями та покупцями з приводу обміну вироблених благ із різною споживчою властивістю. Ринок земельних ділянок — це взаємовідносини між власником і тим, хто бажає купити землю. А оренда землі безпосередньо не стосується її купівлі-продажу, оскільки власник землі не змінюється [13].

Розрахунок рентного доходу (доходу від землі як виробничого чинника) згідно з Методикою пропонується здійснювати шляхом віднімання від доходу, отриманого на земельній ділянці, величини виробничих витрат і прибутку виробника. Причому порядок визначення двох останніх показників не конкретизовано, що може призвести до деформації зазначених економічних понять і включення до вартості оцінки необ'єктивних даних (суми необґрунтованих витрат унаслідок незадовільного менеджменту землекористувача, ситуативного прибутку за рахунок грошових надходжень у періоди нехарактерної ринкової кон'юнктури тощо).

Під час військової агресії на територіях, втягнутих у конфлікт, кардинально змінюється економічне середовище. За цих умов підприємство як виробнича функція не може ефективно використовувати наявний потенціал, адже існують ризики нестабільності грошових надходжень, втрати їх частини, позбавлення частини виробничого потенціалу тощо. Проте за умови здійснення господарської діяльності сільськогосподарське підприємство може отримувати певний позитивний фінансовий результат. У разі дії таких обмежень найповнішу інформацію щодо об'єкта оцінки може забезпечити методичний підхід, який базується на непрямій капіталізації рентного доходу. У разі застосування цього підходу доцільно враховувати імовірність отримання грошових надходжень від господарського використання земельної ділянки. При цьому процедура експертної оцінки має містити параметричний розв'язок функції вартості, заданої формулою (4). Усі надходження та витрати слід вважати незалежними випадковими величинами. Припущення щодо економічних показників господарського використання земельної ділянки — об'єкта експертної оцінки — поділяють на оптимістичне (без втрат), модальне (найімовірніше) та песимістичне (найгірше).

Згідно з визначеними В.Р. Кігелем методами прийняття рішень [14] для кожного вихідного показника для формули (4) за перспективними варіантами використання розраховують очікуване значення за формулою (5):

$$\bar{P} = \frac{1}{6}(P_o + 4P_m + P_p), \quad (5)$$

де: P_o — значення економічного показника за оптимістичним варіан-

том;

P_m — значення економічного показника за модальним варіантом;

P_p — значення економічного показника за песимістичним варіантом.

Отже, динамічні перетворення зовнішнього середовища функціонування сільськогосподарських підприємств, розміщених на територіях, прилеглих до зони військового протистояння, суттєво ускладнюють проведення експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення, і зазначені вище рекомендації можуть доповнити наявний методичний інструментарій. Перспективним напрямом подальших наукових досліджень є визначення критичної величини мінімального терміну використання поля, що дозволить провести експертну оцінку вартості земельної ділянки.

Список використаної літератури

1. *Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок*, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
2. *Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель»* [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
3. *Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»*, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1442-2004-%EF>.
4. *Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок*, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.2003 № 2 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>.
5. *Методичні основи грошової оцінки земель в Україні* / [Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.]. — К. : Профі, 2002. — 256 с.
6. *Кілочко В.М.* Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / В.М. Кілочко. — К. : ЦЗРУ, 2004. — 160 с.
7. *Мартин А.Г.* Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // *Землеустрій і кадастр*. — 2013. — № 3. — С. 30—51.
8. *Оцінка земель : навч. посіб.* / [за заг. ред. М.Г. Ступеня]. — Львів : Новий світ, 2000; 2008. — 308 с.
9. *Дивнич А.В.* Методичні та практичні аспекти експертної грошової оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення / А.В. Дивнич // *Криміналістичний вісник*. — 2011. — № 2. — С. 98—107.
10. *Офіційне інтернет-представництво Президента України* [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.president.gov.ua/ru/news/prezident-nagoloshuye-na-neobhidnostivstvorenniya-spriyatlivu-35040>.
11. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III* [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>.
12. *Андрійчук В.Г.* Економіка аграрних підприємств : підручник / В.Г. Андрійчук. — [2-е вид., перероб. і допов.] — К. : КНЕУ, 2002. — 624 с.
13. *Мельник Л.Ю.* Наукові аспекти ринку земель / Л.Ю. Мельник, П.М. Макаренко // *Економіка АПК*. — 2012. — № 9. — С. 10—15.
14. *Кігель В.Р.* Методи і моделі підтримки прийняття рішень у ринковій економіці : монографія / В.Р. Кігель. — К. : ЦУЛ, 2003. — 202 с.