

1996 r. N 1075: [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1075-96-%D0%BF>

4. Holov S. Kontseptsiiy amortyzatsiiy ta yikh vplyv na oblik i upravlinnya v suchasnykh umovakh // Bukhhalters'kyu oblik i audyt, 2004. – № 8. – S. 9–15

5. Chumachenko M. Amortyzatsiyni vidrakhuvannya – suttyeve dzhereło finansuvannya investytsiy pidpryemstva // Bukhhalters'kyu oblik i audyt, 2004. – № 8. – S. 6–9

6. Lovins'ka L.H. Narakhuvannya znosu – sposib rehulyuvannya balansovoyi otsinky dovhostrokovykh aktyviv // Finansy Ukrayiny, 2006. – № 7. – s. 92–100.

7. Khomyn P.Ya., Pyrih I.M. Amortyzatsiya: ekonomichnyy zmist ta metodyka vidobrazhennya // Finansy Ukrayiny, 2007. – № 6 - s. 22-30

8. Marks K. Kapytal. Krytyka polytycheskoy // M.: Polytyzdat, 1984. – T. 2, kn. 2 -650 s.

9. Lenskaya S.A. Proyzvodstvennye fondy kak zkonomncheskaya katehorna // M.: Zkonomyka, 1982. — 128 s.

*Рецензент: Орлова В.К., к.е.н., проф., професор кафедри обліку і аудиту, Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу*

21.09.2017

УДК 332.64(477)

*Каражия Эдуард*

## **К ВОПРОСУ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ**

В статье изложены некоторые методические проблемы оценки земельных участков и отдельные моменты, касающиеся оценки права пользования земельным участком. В статье отмечено, что стоимость земельных участков в Украине формируется на основе цены

предложения, что не всегда отражает рыночную цену. У оценщика нет возможности учесть инженерно-геологические факторы, влияющие на стоимость земельного участка, что делает оценку недостоверной. Стоимость права пользования земельным участком напрямую зависит от нормативной денежной оценки, а это означает, что только из-за смены пользователя участка цена может вырасти в несколько раз.

**Ключевые слова:** оценка земли, права пользования, кадастровая оценка, земельный участок, улучшения земельного участка, право аренды, плата за землю, ставка капитализации, Земельный Кодекс Украины.

*Каражия Едуард*

## ДО ПИТАННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

У статті викладені деякі методичні проблеми оцінки земельних ділянок та окремі моменти, що стосуються оцінки права користування земельною ділянкою. У статті зазначено, що вартість земельних ділянок в Україні формується на основі ціни пропозиції, що не завжди відображає ринкову ціну. У оцінювача немає можливості врахувати інженерно-геологічні чинники, що впливають на вартість земельної ділянки, що робить оцінку недостовірною. Вартість права користування земельною ділянкою безпосередньо залежить від нормативної грошової оцінки, а це означає, що тільки через зміну користувача ділянки ціна може збільшитися в кілька разів.

**Ключові слова:** оцінка землі, права користування, кадастрова оцінка, земельна ділянка, поліпшення земельної ділянки, право оренди, плата за землю, ставка капіталізації, Земельний Кодекс.

*Karazhiya Eduard*

## ABOUT LAND ASSESSMENT IN UKRAINE

The article outlines some methodological problems of assessing land plots and certain aspects related to the assessment of the right to use the land plot. The article notes that the cost of land in Ukraine is formed on the bid price basis, which does not always reflect the market price. The land valuation officer cannot consider the engineering-geological factors affecting the land plot value, which makes the valuation unreliable. The

cost of the right to use the land plot directly depends on the normative monetary estimate, which means that the price can grow several times only because of the change of land plot user.

**Keywords:** land assessment, rights of use, cadastral assessment, land plot, land plot improvements, lease right, land charge, capitalization rate, The Land Code of Ukraine.

**Постановка проблемы в общем виде.** Земля, как объект рыночных отношений, занимает уникальное положение во всей системе предпринимательской деятельности людей и общества в целом, что обусловлено её невоспроизводимым характером и многофункциональным назначением. В современных условиях земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что определено следующими причинами: спецификой объектов оценки; недостатками нормативно-правовой базы; неоднозначностью регулирования земельного рынка.

**Анализ исследований и публикаций последних лет.** В настоящее время появилось большое количество литературы, которая посвящена методологическим проблемам оценки имущества, недвижимости, в том числе земли. Практически все они опираются на одни и те же основные положения, что существенно снижает возможности для практиков в выборе и принятии грамотных стратегических и управленческих решений. В Украине основные положения экспертной оценки земли достаточно хорошо разработаны благодаря трудам Дехтяренко Ю.Ф, Драпиковского А. И., Ивановой И. Б., Палехи Ю.Н., Третьяка А. Н., и др. Значительный вклад в оценку права пользования земельным участком внесли Стусенко А. Я., Туровская Л. В.

**Выделение нерешённых ранее частей общей проблемы.** При оценке земельных участков с использованием экономического метода и метода остатка для земли оценщики часто по ошибке вместо нахождения затрат на земельные улучшения определяют стоимость улучшений, используя сравнительный подход или капитализацию чистого операционного дохода, тем самым опосредованно включая в стоимость улучшений стоимость земельной компоненты. Хотя, согласно Методике экспертной денежной оценки земельных участков [6, п.35] и Порядку проведения экспертной денежной оценки

земельных участков [7, п.2.7] при применении экономического метода, метода остатка для земли, метода соотнесения или метода распределения дохода используется объединение двух методических подходов: сравнительный (доходный) для определения стоимости застроенного земельного участка и методический подход, основанный на учете затрат на земельные улучшения.

**Постановка проблемы.** В данной статье не ставится цель всесторонне описать некий методический прием, либо алгоритм решения какой-то конкретной задачи. Цель статьи – обратить внимание экспертов, специалистов на отдельные особенности, которые могут существенно повлиять на результат оценки.

**Изложение основного материала исследования.** Успех любой оценки земельной собственности зависит от наличия информации о сделках с этой собственностью. Однако в условиях Украины это не является аксиомой. Цена сделки, представленная в документах, может быть отличной от той, за которую объект действительно переходит в другие руки. Кроме этого, легально «добыть» такие документы достаточно трудно. Поэтому, в настоящее время, в практике оценки используется информация о ценах предложений, а это значит, что очень важно понимать, насколько цены предложения отличаются от цен реальных сделок.

Сегодня, в большинстве случаев стоимость участка (задекларированная продавцом к продаже) формируется от стоимости сотки, а не наоборот – стоимость сотки от стоимости целого участка. При этом игнорируется фактор наличия целого участка. Стоимость же сотки формируется по принципу «не дешевле, чем у соседа», без анализа индивидуальных характеристик участка. Однако реальный покупатель приобретает не сотку, а участок - со всеми его преимуществами и недостатками. Именно это делает его привлекательным или ущербным. Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что представленные в открытых и конфиденциальных источниках ценовые уровни на земельные участки часто не учитывают многие особенности этих участков и могут иметь необъективный характер.

К таким особенностям можно отнести следующие: рельеф участка, его форма, функциональное назначение и особенно инженерно-геологические условия, которые либо никак не

проявляются, либо проявляются в ценах предложений на достаточно больших выборках, в отличие от таких основных характеристик участков как месторасположение и временной фактор.

Инженерно-геологические условия крупных незастроенных земельных участков могут иметь критический характер при определении его стоимости. Затраты на специальную подготовку территории под строительство (устройство противооползневых сооружений различных видов, устройство дренажей, устройство свайных фундаментов, устройство креплений котлованов и т.д.) в ряде случаев могут превышать стоимость строительства всего объекта, расположенного выше отметки фундаментов. К сожалению, часто оценщики формально подходят к этому факту или просто его игнорируют.

Иногда при выборе наиболее эффективного использования предлагается демонтаж части существующих зданий. В этом случае часто оценщики, используя метод распределения дохода, при определении ожидаемого дохода от сохраненной (согласно наилучшего экономического использования) части земельных улучшений ошибочно подменяют стоимость этой части ( $C_{стр} + C_{инв}$ ) общими затратами  $C_{затр}$ , в которую включены затраты на демонтаж и компенсации.

Иногда оценщики ошибочно отождествляют ставку капитализации для застроенного участка со ставкой капитализации для участка, свободного от застройки (ставкой для улучшений). Или определяют ставку капитализации для застроенного земельного участка ( $R_0$ ) как сумму ставок капитализации  $R_L$  и  $R_B$ , не понимая смысла формулы:

$$R_L = R_0 - B \times H \quad (1)$$

где  $B$  – удельный вес стоимости земельных улучшений,  
 $H$  – норма возврата капитала.

Не учитывают, что земля обеспечивает постоянное получение дохода, неограниченное во времени. Поскольку земля существует вечно, то инвестиции в землю не подлежат возвращению. Поэтому ставка капитализации для земли равна ставке дохода на капитал  $R_L =$

У. Земельные же улучшения генерируют доход лишь за время их экономической жизни.

Часто оценщики принимают некорректные предположения, которые противоречат одно другому. Например, определяют норму возврата капитала через остаточный срок жизни улучшений, а денежный поток для застроенного земельного участка определяют на неограниченном промежутке времени. Т.е., с одной стороны, предполагают неизменность денежного потока, получение от улучшенного земельного участка доходов равными суммами на протяжении неограниченного промежутка времени, а с другой стороны, ограничивают использование улучшений конкретным сроком времени. Но, если при прогнозе оценщика доходы от улучшенного земельного участка равновелики и будут поступать на достаточно длительном промежутке времени, то коэффициент капитализации принимается равным доходу на капитал (ставке дохода на инвестиции):  $R = Y$ .

Или при прогнозе уменьшения стоимости капитала предполагают, что доходы за период экономической жизни будут равны между собой. В то же время при определении ставки капитализации применяется метод Ринга, который используется лишь в случае, когда доходы со временем уменьшаются, убывают. Капитализация равновеликих доходов с учетом прямолинейного возвращения капитала приводит к занижению стоимости объекта оценки. В данном случае при потоке равновеликих доходов для определения нормы возврата капитала можно было бы воспользоваться методом Инвуда.

Многие оценщики, применяя экономический метод, метод остатка для земли или метод распределения дохода, забывают, что техника остатка для земли используется лишь в тех случаях, когда здания и сооружения относительно новые или еще не достроены. Соответственно, не замечают различия между сравнительно длинным и коротким периодом экономической жизни улучшений.

Прежде чем начать рассмотрение вопросов, касающихся оценки права аренды земельного участка, необходимо остановиться на возможных вариантах пользования участком исходя из правовых реалий законодательства.

Земельный кодекс Украины делит право пользования землей на:

- право постоянного пользования земельным участком - право владения и пользования земельным участком, который находится в государственной или коммунальной собственности, без установленного срока;

- право аренды земельного участка - срочное платное владение и пользование земельным участком, основанное на договоре.

Для оценки права аренды земельного участка (стартовой цены на аукционе) применяют два методических подхода согласно [6, п.42]:

- подход «сопоставления цен продаж прав аренды», который в силу ограниченного банка данных о ценах продаж прав аренды земельных участков сегодня почти не используется;

- подход «капитализации дополнительного дохода от земельного участка арендатором земельного участка».

Согласно методическому подходу, базирующемуся на капитализации дохода [6, п.44], стоимость права аренды определяется как текущая величина будущего дополнительного дохода для арендатора.

Дополнительный доход вычисляется как разность между чистым операционным (или рентным) доходом и арендной платой, определенной договором аренды. Т.е., во время определения стоимости права аренды предполагается возможность предоставления арендатором земельного участка в субаренду. Арендванный земельный участок может по согласию арендодателя передаваться арендатором во владение и пользование другому лицу (субаренда) [1, гл.15, ст.93, п.4].

Согласно [9, с.155], плата за землю, установленная договором аренды (контрактная, договорная, арендная плата), не всегда будет отвечать арендной плате, которая сложилась на рынке. Это и предопределяет отличие между рыночной стоимостью полного права собственности и стоимостью прав на земельный участок конкретного арендодателя (кроме государственной и коммунальной собственности). Собственно разность между стоимостью этих прав и образует стоимость права арендатора, которая учитывается путем сопоставления двух денежных потоков, которые формируются рыночной и договорной арендной платой. Если бы арендатор передал свое право пользования землей субарендатору, то, чтобы право

арендатора приобрело стоимость, арендатор должен получать от субарендатора большую плату, чем договорная арендная плата, т.е. такую, которая будет больше арендной платы, которую он платит владельцу земельного участка.

Согласно Методике [8, п.48], при определении стоимости права постоянного пользования применяется метод прямой капитализации ожидаемого дополнительного дохода.

$$\text{Спр. польз} = D_L \text{ доп} / R_L \quad (2)$$

В данном случае землепользователь, имеющий право постоянного пользования земельным участком, не является владельцем, значит не может передать земельный участок в аренду. С другой стороны, он и не является арендатором, т.е. не может передать земельный участок в субаренду. Возникает вопрос: откуда же появится дополнительный доход и кто его получает?

При этом, чтобы право арендатора приобрело стоимость, арендатор должен получать прибыльную арендную плату, то есть такую, которая будет превышать основную арендную плату, которую он платит собственнику земельного участка [9, с.155]. Но, если арендатор, не может взять плату за субаренду выше чем арендную плату согласно [3, р. III, ст.21], то стоимость права пользования таким участком равна нулю или отрицательна.

Данный вывод заставляет глубже проанализировать суть оценки нематериальных активов, к которым относится и право пользования земельным участком. Обобщенно, оценка нематериального актива доходным подходом проводится согласно таким моделям:

- 1) получение дохода при передаче прав на актив другому лицу;
- 2) экономия затрат, обусловленная наличием данного нематериального актива. Существующий правоустанавливающий документ на пользование землей дает арендатору преимущество в прибыли благодаря экономии затрат. Дополнительный доход арендатора, по сути, является разницей в затратах - между рыночной арендной платой за землю и договорной арендной платой (земельным налогом).



Такой подход позволяет не опираться на особенности субаренды и специфику украинского земельного законодательства, а оперировать общепринятыми оценочными категориями и дать объективное стоимостное выражение существующим у арендатора выгодам.

Сама же ставка капитализации для земли определяется [6, п.7]:

- характерным соотношением между чистым операционным доходом и ценой продажи подобных земельных участков;
- путем расчета на основе нормы отдачи на инвестированный в земельный участок капитал, с учетом изменений в стоимости денег;
- как разность между общей ставкой капитализации для улучшенного земельного участка и нормой возврата капитала с учетом удельного веса стоимости земельных улучшений.

Для первого способа необходимо иметь достаточно полную базу данных не только по цене продажи земельных участков, но и по доходам от этих же земельных участков. Такая база хотя и создана, но не только не полная, но и преимущественно содержит данные первичного, а не вторичного рынка. Второй способ «на основе нормы отдачи» требует от оценщика провести обоснованный анализ и определить доход на инвестиции: компенсацию, которая должна быть выплачена инвестору за стоимость вложенных денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями, т.е. определить процент, который выплачивается за пользование денежными средствами [10, с. 71-72].

В большинстве случаев оценщики пользуются третьим способом - определяют ставку капитализации для земельного участка как производную от общей ставки капитализации для улучшенного земельного участка:

$$CL = C_0 - H \times B \quad (3)$$

где  $H$  – норма возврата капитала,

$B$  – удельный вес стоимости земельных улучшений.

Норма возврата капитала должна отвечать характеру дохода, который прогнозируется. Метод прямолинейного возврата капитала предполагает, что доход, который приписывается улучшениям со

временем постепенно убывает. Если же прогнозируется получение равновеликих доходов от улучшений, то нужно применять аннуитетный метод возврата капитала, т.е. норма возврата капитала определяется по фактору фонда возмещения.

Согласно письму ФГИУ [8, п.12], в случае объективного отсутствия рыночных данных, необходимых для расчета дополнительного дохода арендатора за 1-й год, «стоимость права пользования земельным участком» определяется путем капитализации фактически начисленной годовой арендной платы или годового земельного налога за пользование земельными участками, если арендная плата установлена на уровне размера земельного налога». Стоимость права пользования землей становится функцией от нормативной денежной оценки. А величина нормативной денежной оценки зависит от коэффициента, который характеризует функциональное использование земельного участка (Кф).

Коэффициент Кф для земель общественного назначения (земли государственного управления и местного самоуправления, обороны, образования, культуры, общественных и религиозных организаций т.п.) равняется 0,70. Коэффициент Кф для земель коммерческого использования - 2,50. Т.е. для одного и того же земельного участка при изменении пользователя нормативная денежная оценка может отличаться в 3,5 раза. Соответственно в 3,5 раза отличается и стоимость права пользования землей.

**Выводы.** Оценка земли – задача комплексная и многогранная, требующая знаний, навыков не только в земельных отношениях, но и связанных с её улучшениями. Углублённые знания одной из составляющих не компенсируют недостатков в понимании оценки второго компонента. На украинском рынке оценщики формируют свою базу, вопреки правилам, на основании цены предложения, так как информацию о достоверной цене получить практически невозможно. Кроме того, в большинстве случаев формирования цены не учитываются инженерно-геологические факторы, влияющие на стоимость земельного участка. Как правило, стоимость участка (задекларированная к продаже) формируется от стоимости сотки, а не наоборот – стоимость сотки от стоимости целого участка и без анализа индивидуальных характеристик участка. Поэтому представленные в открытых и конфиденциальных источниках ценовые уровни на земельные участки часто не учитывают многие

особенности этих участков и имеют необъективный характер. А это означает, что в случае подмены величины затрат на земельные улучшения стоимостями, полученными сравнительным или доходным подходом, оценщик для объекта, расположенного в больших населенных пунктах, явно занижает стоимость земельного участка под улучшениями, а в малых - наоборот завышает.

Часто оценщики принимают некорректные предположения, которые противоречат одно другому, ошибочно отождествляют ставку капитализации для застроенного участка со ставкой капитализации для участка, свободного от застройки (ставкой для улучшений), совершают другие ошибки.

Конечно, совершенству нет предела, и всех проблем в данной статье не осветить, но чем больше мы будем говорить о неточностях объективного или субъективного характера в оценочной деятельности, тем ближе мы будем к реальной правильно определённой рыночной цене, тем будет больше соответствия на рынке как материальных так и нематериальных активов.

### *Литература*

1. Земельный кодекс Украины. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Закон Украины «О плате за землю». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.
3. Закон Украины «Об аренде земли». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
4. Закон Украины «О государственном бюджете Украины на 2008 год и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/107-17>.
5. Методика экспертной денежной оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения, утверждённая постановлением Кабинета Министров Украины от 16 июня 1999г. № 1050.
6. Методика экспертной денежной оценки земельных участков, утверждённая постановлением Кабинета Министров Украины от 11 октября 2002 г. № 1531.

7. Порядок проведения экспертной денежной оценки земельных участков, приказ Госкомзема Украины от 9 января 2003 г. №2.

8. Разъяснение некоторых положений Методики оценки имущества. Письмо ФГИУ от 2.01.2004г. № 10-36-835.

9. Драпиковский А.И. Иванова И.Б. Оценка земельных участков. – Б., «Ега-Басма», 2003г.

10. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: «Дело», 1997г.

11. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні».

1. Zemel'nyy kodeks Ukrainy. [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

2. Zakon Ukrainy «O plate za zemlyu». [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.

3. Zakon Ukrainy «Ob arende zemli». [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

4. Zakon Ukrainy «O gosudarstvennom byudzhete Ukrainy na 2008 god i o vnesenii izmeneniy v nekotoryye zakonodatel'nyye акты Ukrainy». [Elektronnyy resurs]. – Rezhim dostupa: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/107-17>.

5. Metodika ekspertnoy denezhnoy otsenki zemel'nykh uchastkov nesel'skokhozyaystvennogo naznacheniya, utverzhdenaya postanovleniyem Kabinetа Ministrov Ukrainy ot 16 iyunya 1999g. № 1050.

6. Metodika ekspertnoy denezhnoy otsenki zemel'nykh uchastkov, utverzhdenaya postanovleniyem Kabinetа Ministrov Ukrainy ot 11 oktyabrya 2002 g. № 1531.

7. Poryadok provedeniya ekspertnoy denezhnoy otsenki zemel'nykh uchastkov, prikaz Goskomzema Ukrainy ot 9 yanvarya 2003 g. №2.

8. Raz'yasneniye nekotorykh polozheniy Metodiki otsenki imushchestva. Pis'mo FGIU ot 2.01.2004g. № 10-36-835.

9. Drapikovskiy A.I. Ivanova I.B. Otsenka zemel'nykh uchastkov. – Б., «Ега-Басма», 2003г.

10. Fridman Dzh., Orduy Nik. Analiz i otsenka prinosyashchey dokhod nedvizhimosti. Per. s angl., - М.: «Дело», 1997г.

11.Dekhtyarenko YU.F., Likhogrud M. G., Mantsevich YU.M.,  
Palekha YU.M. – «Metodichni osnovi groshovoї otsinki zemel' v Ukraїni».

*Рецензент: Ковальов А.І. д.е.н., професор, проректор з  
наукової роботи Одеського національного економічного університету  
29.08.2017*

УДК 303.71:330.33(477)

*Карпов Володимир, Комарницька Вікторія*

## **ОЦІНКА ДИНАМІКИ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ ВИНОРОБНИХ ПІДПРИЄМСТВ УКРАЇНИ**

На основі розробленої авторами методики, в статті виконано кількісний аналіз динаміки основних показників розвитку виноробних підприємств України. Представлена модель аналізу циклічності конкурентоспроможності виноробних підприємств як складова імплементації процесу їх антикризової реструктуризації. Представлена модель дозволяє: оцінити час старту процесів підвищення конкурентоспроможності виноробних підприємств; виявити тренд зміни фінансових показників, що аналізуються; визначити критичні точки, які служать вказівкою на необхідність проведення перетворень; прогнозувати значення активів підприємства і приймати відповідні управлінські рішення, тобто сценарії підвищення конкурентоспроможності. У методиці використані методи побудови трендових моделей, що засновані на Фур'є-аналізі часових рядів. Як інструмент програмного забезпечення застосовані програми AttesStat і блок аналізу MS Office.

**Ключові слова:** економічна система, економічний і соціальний розвиток, конкурентоспроможність, метод найменших квадратів, Фур'є-аналіз, тренд, екстраполяція.