

ТЕМА 3. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ТА ЦІНА ЗЕМЛІ ПРИ ШПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ

3.1. Загальні положення оцінки землі

Українське законодавство розрізняє нормативну та експертну грошові оцінки земельних ділянок.

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

1) органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;

2) юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

3) фізичні особи – підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

4) фізичні та юридичні особи – розробники документації із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій».

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

1) бонітування ґрунтів (є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат лісгосподарського виробництва);

2) грошова оцінка земельних ділянок.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна оцінка – це масова оцінка земельних ділянок з метою їх оподаткування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- 1) визначення розміру земельного податку;
- 2) визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- 3) визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- 4) визначення втрат лісогосподарського виробництва;
- 5) розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- 6) відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- 7) проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- 1) розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- 2) розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Експертна оцінка проводиться з метою визначення найбільш імовірної ціни продажу землі та з метою оцінки забезпечення зобов'язань (позички тощо).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- 1) відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;
- 2) передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- 3) визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

4) визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

5) визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

б) виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

7) визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

8) рішення суду.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

3) \врахування витрат на земельні поліпшення.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

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

Землеоціночна діяльність є обов'язковою умовою створення та функціонування ринку землі. Із становленням земельного ринку потреба в такій діяльності не тільки не відпаде, а, навпаки, посилиться, оскільки трансакції земельних ділянок передбачають визначення найбільш імовірних цін їх продажу, виходячи з яких укладатимуться угоди щодо володіння, користування та розпорядження цими ділянками. Оцінка земельної власності є обов'язковим елементом іпотечної діяльності.

Землеоціночна діяльність включає оцінку:

споживчих властивостей земель (родючості, зручності для обробітку, розташування, екологічного стану тощо);

перспектив розвитку бізнесу з урахуванням можливих обмежень (використання ділянки для виробництва сільськогосподарської продукції, відведення її під забудову та ін.);

проведених поліпшень землі (меліоративних заходів тощо);

необхідних майбутніх витрат на облаштування земельної ділянки (розробки проекту облаштування, інженерної підготовки території тощо);

□ прав і наявних правових обтяжень (можливих реституційних претензій, боргів, пов'язаних із земельною ділянкою тощо).

3.2. Земельна рента та її визначення

Земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю.

Оскільки капіталізована земельна рента є основою при визначенні ціни на землю, важливо вивчити всі суттєві фактори, які впливають на її величину.

Земельна рента поділяється на абсолютну та диференційну:

$$ЗР = АР + ДР, \quad (3.1)$$

де ЗР – земельна рента;

АР – абсолютна земельна рента;

ДР – диференційна земельна рента.

Абсолютна земельна рента – це дохід, який дає землевласнику земельна ділянка незалежно від її якісних характеристик (родючості, місце розташування тощо).

Диференційна рента – додатковий, понад абсолютну ренту, дохід, який дає землевласнику земельна ділянка за рахунок кращих якісних характеристик: вищої родючості, зручності для обробітку, вигіднішого місце розташування.

Особливості експертної оцінки цих угідь полягають у наступному:

1. Основним методом оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім присадибних ділянок) є метод вартості доходу (МВД), допоміжним – метод порівняльної вартості (МПВ). МПВ – єдиний метод оцінки присадибних ділянок.

Розміщена на земельних ділянках сільськогосподарського призначення нерухомість, створена людиною (плодові багаторічні насадження, гідротехнічні споруди тощо), може також оцінюватися методом визначення вартості на основі витрат (МВВ).

2. Оцінка сільськогосподарських угідь за МВД передбачає оцінку земельної ділянки на основі визначення можливої (нормативної) ренти та оцінку розміщеної на ній нерухомості (багаторічних насаджень, споруд тощо) на основі визначення можливого (нормативного) прибутку, що припадає на цю нерухомість.

3. Нормативний дохід (нормативна рента, нормативний прибуток) можуть визначатися на основі параметричної оцінки сільськогосподарських угідь в умовних одиницях (балах).

4. Параметрична оцінка сільськогосподарських угідь може використовуватися при застосуванні МПВ у разі неповної аналогії між порівнюваними земельними ділянками.

3.3. Оцінка земель несільськогосподарського призначення

За офіційною Методикою (тимчасовою) грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки населених пунктів,

$$\text{ЦН} = \text{В} * \text{НП} / \text{НК} + \text{КФ} + \text{КМ}, \quad (3.2)$$

де В – норматив витрат на освоєння та облаштування території земельної ділянки в розрахунку на квадратний метр, грн;

НП – норма прибутку;

НК – норма капіталізації;

КФ – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

КМ – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

3.4. Особливості застави та оцінки нерухомості, що розвивається

Кредити під заставу нерухомості, що розвивається, надаються позичальникам, які фінансуватимуть цей розвиток за рахунок наданих кредитів. Тобто метою такого кредитування є зростання та розвиток власного капіталу позичальника без пошуку інших, вже розвинених предметів застави.

Отже, предметом іпотеки в такому разі є нерухоме майно, що розвивається. Найважливіша особливість такої іпотеки полягає в тому, що предмет застави лише частково існує (або не існує взагалі) на момент надання кредиту і поступово упродовж строку дії кредитної угоди підвищується в ціні. Ця особливість зумовлює *підвищену ризиковість кредитування*.

При оцінці нерухомого майна, що розвивається, використовуються ті самі методи, що й при оцінці іншої нерухомості, тобто, метод вартості доходу (МВД), метод порівняльної вартості (МПВ) та метод визначення вартості на основі витрат (МВВ). *Специфіка оцінки нерухомості, що розвивається, полягає не в застосуванні якихось особливих методів (таких методів немає і вони не потрібні), а у підвищенні обережності застосування загальноприйнятих методів* виходячи з тієї обставини, що в цьому разі оцінюється не наявне, а *уявне* майно.

Особливістю іпотеки нерухомого майна, що розвивається, є зміщення акцентів у процесі визначення кредитоспроможності потенційного позичальника. Визначення такої кредитоспроможності передбачає, зокрема, оцінку застави; застава при цьому є *основним гарантом* повернення кредиту, своєрідним страхувальним поясом, який мінімізує кредитні ризики, в тому числі пов'язані з можливими неточностями в оцінці фінансового стану боржника, його бізнес-плану (бізнес-проекту) тощо.