

ОБЛІКОВО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ: СТАН І ПРОБЛЕМИ

Досліджено систему правового регулювання методичних підходів щодо визначення експертної грошової оцінки земель, розкрито їх вплив на облікове забезпечення земельних відносин

Постановка проблеми. Визнання приватної власності на землю в процесі здійснення земельної реформи в Україні стало поштовхом для дослідження різноманітних земельно-облікових проблем. Земля була віднесена до нерухомого майна та включена в оборот на підставі оренди, міни, ренти, дарування, успадкування та інших правочинів, що призвело до процесу формування облікового механізму забезпечення здійснення оціночної діяльності земель. Але визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність та посідає найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин. Ринок земельних відносин в Україні тільки розвивається і роль експертної грошової оцінки землі постійно зростає, оскільки без інформації про ринкову вартість землі неможливе успішне проведення трансакцій із земельними ділянками. Серед проблемних моментів сфери земельних відносин є те, що нормативно-правові акти з експертної грошової оцінки земель мають суттєві недоліки, їм властива множинність, вони містять повтори, а також між ними існують суперечності. Але не зважаючи на це господарюючим суб'єктам необхідно знати та приймати економічно обґрунтовані рішення, а також мати в своєму розпорядженні об'єктивну інформацію про вартість земельних ділянок. Тому проведення достовірної експертної оцінки землі стає необхідністю.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Фундаментальні основи теорії оцінки земель були досліджені в роботах таких вчених, як П.Ф. Веденічева, Д.І. Гнаткевича, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, В.В. Докучасва, С.І. Дорогонцова, І.В. Замули, В.М. Месель-Веселяка, І.Р. Михасюка, Б.Й. Пасхавера, І.А. Розумного, П.Т. Саблука, М.Г. Ступіня, В.М. Трегобчука, А.М. Третьяка, М.М. Федорова, Б.З. Харченка, М.А. Хвесика, Ю.М. Хвесика, О.М. Шпичака та інших. Але не розробленість окремих аспектів експертної грошової оцінки земель потребує подальших досліджень за цією тематикою.

Метою дослідження є розкриття особливостей нормативно-законодавчого регулювання методичних підходів щодо експертної грошової оцінки земель та визначення їх впливу на відображення в бухгалтерському обліку вартості земельних ділянок та прав на них.

Викладення основного матеріалу. Експертна оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Вона є одним із різновидів грошової оцінки земель і застосовується при встановленні вірогідної ціни купівлі (продажу) окремих земельних ділянок незалежно від типу їх використання та категорії ґрунтів. Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди. Оскільки реальний ринок землі ще не сформувався та об'єктивно неможливо забезпечити конкурентоспроможність продажу та інші ринкові умови, то й ціни на земельні ділянки, які визначаються в процесі експертної оцінки, не можуть у повному обсязі відповідати загальноприйнятій концепції ринкової вартості. Тому їх часто називають "умовно ринкові", "ринкова вартість з урахуванням обмежень економічного і цивільно-правового характеру" [12, с. 116].

Методичні підходи, які застосовуються при експертній оцінці є розвитком основних напрямів нормативної грошової оцінки. Якщо нормативна грошова оцінка в першу чергу оперує з рентними доходами від земельної ділянки, включаючи групу коефіцієнтів, які відображають вплив на вартість ділянки групи найважливіших рентоформуючих факторів, то експертна грошова оцінка розглядає можливість найефективнішого комерційного використання конкретної земельної ділянки. В основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок закладені неринкові механізми формування вартості. Ця оцінка є перехідним варіантом бази для оподаткування земельної власності. Експертна грошова оцінка, розроблена для умов української економіки, містить інструментарій, що включає декілька методів оцінки земельних ділянок, заснованих на комбінації різних підходів до оцінки майна. Порівняльні характеристики нормативної та експертної оцінки земель наведені на рис. 1

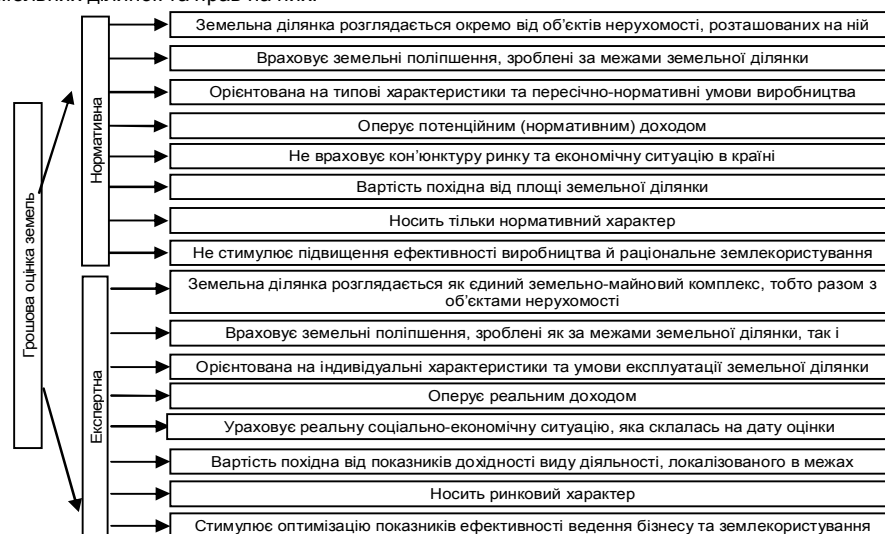


Рис. 1. Порівняльні характеристики нормативної та експертної оцінки земель

Як визначає М.Г. Ступень, на відміну від нормативної грошової оцінки, в межах експертної оцінки земельні ділянки розглядаються, передусім, як основна складова нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, – ринки яких в достатній мірі сформувались в багатьох регіонах

України. Це дозволяє при визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники [11]. Крім того, оцінка внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в якому

акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її межах діяльності і економічна ситуація, що склалася в населеному пункті та в країні загалом на момент оцінки.

Вартість земельної ділянки визначається її специфічною корисністю, унікальністю, довговічністю, місцем розташуванням, а також кількістю ринкових пропозицій. При цьому слід зазначити, що алгоритм визначення вартості землі тісно переплітається з юридичними процедурами, які формують, визначають, регламентують та обслуговують відносини власності на неї.

Правове регулювання експертної грошової оцінки земель здійснюється відповідно до Земельного кодексу України [4], Закону України "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [3]; Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 р. № 2658-III [1]; постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10 вересня 2003 р. № 1440 [9]; постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна" від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [10]; Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531[8]; Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженому наказом Державного комітету України по земельних ресурсах України 09.01.2003 р. № 2 [6]; Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджених наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 12 листопада 1998 р. № 118 [5].

Слід звернути увагу на те, що Земельний кодекс України є непослідовним щодо визначення поняття грошової експертної оцінки земельної ділянки. Так, відповідно до п. 8 ст. 128 Земельного кодексу [4], вартість земельної ділянки визначається на підставі її грошової та експертної оцінки, яка проводиться за методикою, визначеною Кабінетом Міністрів України. Отже, в ст. 128 Земельного кодексу розрізняється грошова та експертна оцінка як два самостійні види оцінки земельних ділянок. Разом з тим, у ст. 201 Кодексу зазначено, що експертна оцінка земельних ділянок – це підвид грошової оцінки і що експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок згідно з методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України. Таким чином, у ст. 128 Земельного кодексу некоректно поділено на окремі види грошову та експертну оцінки. Адже будь-яка експертна оцінка земельної ділянки разом з тим є й грошовою оцінкою, про що фактично і зазначено у ст. 201 Земельного кодексу.

Головною метою проведення експертної оцінки є визначення справедливої, ринкової вартості землі. Для її достовірного визначення необхідно встановити ті фактори, які впливають на її формування. На підставі аналізу нормативно-законодавчої бази, існуючих методичних підходів, а також сьогоденних умов господарювання можна виділити та згрупувати наступні фактори: 1) цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки; 2) правовий режим земельної ділянки; 3) умови продажу (вільний продаж, вимушений продаж); 4) дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов); 5) місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природно-кліматичних зонах, населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних місто-планувальних і економіко-планувальних зонах згідно з містобудівною документацією); 6) фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна); 7) використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довілля); 8) кон'юнктура ринку землі та нерухомості, прогнозування його еволюції та аналіз інвестиційної політики.

Крім того привабливість земель, їхня кількість і обмеженість формують справедливу вартість через такі фактори, як: попит, пропозиція, корисність об'єктів, відчуженість об'єктів, а також потенційні варіанти

використання. Дійсно ринкова вартість залежить від потенційних варіантів використання, а не лише тільки від поточного варіанта землекористування. Цей фактор найбільш наглядний у випадку неосвоєної земельної ділянки, вартість якої буде визначатися потенційними можливостями її використання. Чим більші доходи може принести використання цієї землі, тим вищими будуть попит і ринкова вартість. Тому закономірно, що неосвоєна земля в межах міста завжди має більшу ціну, ніж аналогічна ділянка в сільській місцевості.

Як фактор і умова виробництва земля, має ряд особливостей, які впливають на специфіку її грошової оцінки. Перш за все вона не є результатом людської праці, просторово обмежена, має постійне місцезнаходження, не замінюється іншими засобами виробництва, має фізичну довговічність і при правильному використанні не зношується, забезпечує стабільну прибутковість і менший комерційний ризик порівняно з альтернативними варіантами капітальних вкладень. Практично в усіх сферах економічної діяльності земля виступає в якості просторового базису і нерозривно пов'язана з об'єктами, які на ній розташовані: будівлями, спорудами, шляхами, передавальними пристроями та іншими матеріальними елементами, які відповідно до нормативних документів прийнято називати поліпшеннями.

Відповідно до ст. 5 Закону України "Про оцінку земель" [3] експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених законодавством України. На підставі аналізу нормативно-законодавчих актів [3, 5], діючої юридичної та облікової практики підприємств, установ, організацій було згруповано випадки, коли проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок є обов'язковим:

1) відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності. Так, відповідно до ч. 8 ст. 128 Земельного кодексу [4] України ціна земельної ділянки державної чи комунальної форми власності визначається за експертною грошовою оцінкою. Слід зазначити, що Закон України "Про оцінку земель" [3] прямо не передбачає, але експертна грошова оцінка земельної ділянки обов'язково також проводиться при укладенні договорів купівлі-продажу земельних ділянок і приватної форми власності. При цьому ціна договору може не відповідати визначеній експертній грошовій оцінці, але сума податків, що підлягають до сплати, вираховується, виходячи з ціни договору, проте не менше експертної грошової оцінки;

2) застави земельної ділянки. Для передачі земельної ділянки в заставу також необхідно провести її експертну грошову оцінку. З проведеної оцінки визначиться і сума державного мита, яка сплачується при посвідченні договору застави;

3) визначення інвестиційного внеску в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення. Тут слід розглядати випадки, коли земельні ділянки виступають внеском до інвестиційного проекту згідно з Законом України "Про інвестиційну діяльність" [2]. Якщо цим інвестиційним проектом будуть земельні поліпшення, то для визначення вартості внеску, яким буде земельна ділянка, необхідно проводити її експертну грошову оцінку;

4) визначення вартості об'єктів земельної власності, що передаються до статутного капіталу господарських товариств та спільних підприємств. У цьому випадку для визначення вартості внеску, яким буде земельна ділянка, проводиться експертна грошова оцінка;

5) формування ціни продажу земельної ділянки, що приватизується разом з об'єктами нерухомості, включаючи об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, які приватизовані або приватизуються (підлягають приватизації) відповідно до чинного законодавства;

6) формування стартової ціни земельних ділянок у разі проведення приватизації на конкурентних засадах;

7) при передачі права власності або користування земельною ділянкою при укладенні відповідних цивільно-правових угод з земельними ділянками;

8) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності;

9) формування ціни купівлі (продажу) або обміну об'єкта земельної власності на вторинному ринку;

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

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

12) відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками в бухгалтерському обліку (визначення вартості землі або ставки орендної плати за використання ділянки, внесенні до статутного капіталу, переоцінки, безоплатного отримання основних засобів, якими є земля, визначенні справедливої вартості при товарообмінних операціях з подібними та неподібними активами, визначенні чистої вартості реалізації відповідно до П(С)БО 7 [7], при об'єднанні підприємств). Крім того для переведення бухгалтерської звітності на міжнародні стандарти обліку;

13) визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках нанесення шкоди;

14) для прийняття економічно обґрунтованих управлінських рішень при операціях купівлі-продажу земельних ділянок;

15) у всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін. Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається зацікавленими особами, а також рішення суду.

Процедура здійснення експертної оцінки – це впорядкований процес, який передбачає формулювання задачі, обґрунтування методики, інформаційної бази та визначення, враховуючи вказані складові, реальної вартості ділянки. Серед названих найважливішими складовими є визначення інформаційної бази та вибір доцільних методичних підходів оцінки.

Основні правила здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок законодавчо сформовані в Законі України "Про оцінку земель" [3], Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок [8] та в Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [6]. Відповідно до цих документів експертна грошова оцінка земельної ділянки визначається за допомогою одного з деяких методичних підходів або їх поєднання. Вибір та обґрунтування методичних підходів

Таблиця 1. Характеристика методичних підходів щодо визначення експертної грошової оцінки земель*

№ з/п	Методичний підхід	Характеристика
1	2	3
1	Капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)	<p>Методичний підхід передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обмежень та обмежень. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника. Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.</p> <p>Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:</p> $Ц_{кп} = \frac{До}{Ск},$ <p>де $Ц_{кп}$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях); $До$ - чистий операційний або рентний дохід (у гривнях); $Ск$ - ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).</p> <p>Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:</p> $Ц_{кн} = E \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1 + Ск)^i} + P,$ <p>де $Ц_{кн}$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях); $До_i$ - очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i-й рік (у гривнях); P - поточна вартість реверсії; t - період (у роках), який враховується при непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу. E - сума.</p> <p>Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.</p> <p>Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.</p>

здійснюються від положення земельних ділянок за вибраними варіантами використання на ринку, а саме:

– для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективне використання яких полягає в одержанні доходу від їх продажу, застосовується підхід, який базується на співставленні цін продажу подібних об'єктів. При цьому може застосовуватися метод попарного співставлення або статистичного аналізу ринку. У відповідності з цими методами вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з врахуванням відмінностей в характері угод та властивостях земельних ділянок, які впливають на їх вартість;

– для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких можна вважати одержання доходу від надання їх в оренду або використання іншим чином, застосовується підхід, який базується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу. При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків). Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду. Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем. Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів;

– для поліпшених земельних ділянок застосовується підхід, який базується на розрахунку витрат на земельні поліпшення.

Характеристика та порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок на підставі визначених методичних підходів згруповані в таблиці 1.

В Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [6] крім визначених вище методичних підходів передбачений ще метод розвитку, який поєднує використання усіх трьох методичних підходів: капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок, зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, врахування витрат на земельні поліпшення. При цьому методі вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Продовження табл. 1.

1	2	3
2	Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	<p>За цим методичним підходом, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що урахують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:</p> $Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \text{дельта } Ц_{aj}$ <p>де $Ц_{за}$ - скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); $Ц_a$ - фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях); m - кількість факторів порівняння; дельта $Ц_{aj}$ - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння. Е - сума. Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів. За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється. За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики</p>
3	Враховання витрат на земельні поліпшення	<p>Методичний підхід використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:</p> $Ц_v = Ц_o - \text{Вос}$ <p>де $Ц_v$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях); $Ц_o$ - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях); Вос - витрати на земельні поліпшення (у гривнях). Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків. Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки</p>
4	Витратний (майновий – для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та у формі фінансових інтересів)	<p>Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення). Особливості застосування майнового підходу встановлюються відповідними національними стандартами щодо оцінки об'єктів у формі цілісних майнових комплексів та у формі фінансових інтересів. Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах</p>
5	Дохідний	<p>Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню. За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо. Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання. Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації. Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості. Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо). Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.</p>
6	Порівняльний	<p>Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям: 1) умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості; 2) продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати; 3) умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані. Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування</p>

*узагальнено на підставі [3, 6, 8, 9, 10]

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення). Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора. Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу. Відповідно до методу залишку для землі вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень. Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим

операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

В Національному стандарті № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" [9] та Національному стандарті № 2 "Оцінка нерухомого майна" [10] перелічені методи взагалі не визначаються, а розглядаються інші методичні підходи до оцінки земель, а саме витратний (майновий – для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та у формі фінансових інтересів), дохідний та порівняльний. Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Він передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Він передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

Сучасне законодавство передбачає велику кількість операцій, які проводяться з землею та нерухомістю, і дуже часто при цьому потрібно знати її ринкову (справедливу) вартість, тому що саме по результатах оцінки вартості землі приймаються рішення про купівлю-продаж землі, а, отже, про доцільність і вигідність проведення операції. Визначення ринкової вартості землі можливе через здійснення експертної грошової оцінки землі. На сьогодні існує декілька методичних підходів, які ґрунтуються на: капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок, зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, врахуванні витрат на земельні поліпшення. Крім цих методичних підходів також законодавчо встановлені витратний (майновий – для оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та у формі фінансових інтересів), дохідний та порівняльний. Але ці методичні підходи, які визначені законодавством, не дають достовірної, стосовно сьогоденних умов, ціни землі, оскільки економічні чинники (операційний та рентний дохід, а також очікуваний дохід від продажу поліпшеної ділянки) є прогнозними та в багатьох аспектах не відображають реальної картини стану земель як сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, так і земель населених пунктів, крім того ринок земель в Україні є ще не достатньо розвинутим, щоб використовувати методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних об'єктів. Тому зберігають актуальність подальші дослідження методичних підходів визначення експертної грошової оцінки земель, яка формує справедливу вартість необхідну для відображення вартості земельних ділянок та прав користування земельними ділянками в бухгалтерському обліку та звітності.

Список використаної літератури:

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні": за станом на 12 липня 2001 р. № 2658-III [Електронний ресурс]:

Законодавство України. – Режим доступу: http://realty.inkharkov.com/laws_129.html. 2. Закон України "Про інвестиційну діяльність": за станом на 18 вересня 1991 р. № 1560-XII [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>. 3. Закон України "Про оцінку земель": за станом на 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15>. 4. Земельний кодекс України: за станом на 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [2768-14] [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://www.ecoleague.net/5623003-167-1284.html>. 5. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах "Про затвердження Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок": за станом на 12 листопада 1998 р. № 118 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0118219-98>. 6. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах "Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок": за станом на 09 січня 2003р. № 2 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>. 7. Наказ Міністерства фінансів України "Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби"" за станом на 27 квітня 2000 р. № 92 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00>. 8. Постанова Кабінету Міністрів України "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок": за станом на 11 жовтня 2002 року № 1531 [Електронний ресурс]: Законодавство України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p>. 9. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"" за станом на 10 вересня 2003 р. № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd>. 10. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна"" за станом на 28 жовтня 2004 р. № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uvecon.in.ua/?mod=content&page=nb_8&lang=ukr. 11. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М.Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: "Новий Світ-2000", 2006. – 336 с. 12. Федонін О.С. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навч.- метод. посібник для самост. вивч. дисц./ Федонін О.С., Репіна І.М., Олексюк О.І. – К.: КНЕУ, 2005. – 261 с.

ОСТАПЧУК Тетяна Петрівна – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри бухгалтерського обліку Житомирського державного технологічного університету.

Наукові інтереси:

- облікове забезпечення земельних відносин в Україні;
- облік інвестиційної діяльності;
- облік в бюджетних установах.

Стаття надійшла до редакції 07.03.12 р.