

УДК 332.2

## ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДУ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЧИСТОГО ОПЕРАЦІЙНОГО ТА РЕНТНОГО ДОХОДІВ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

**В. М. Федорчук**

здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня, група ГЗ-51м,  
навчально-науковий інститут агроекології та землеустрою

Науковий керівник – ст. викладач Я. А. Стахів

*Національний університет водного господарства та природокористування,  
м. Рівне, Україна*

**У результаті проведеного порівняльного аналізу застосування методичного підходу капіталізації чистого операційного і рентного доходів при проведенні експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на прикладі земель Демидівської територіальної громади встановлено доцільність його використання в сучасних економічних умовах розвитку ринку землі при управлінні і моніторингу земельними ресурсами.**

**Ключові слова:** земельні ресурси, оцінка земель, капіталізація доходів, моніторинг.

**As a result of the comparative analysis of the application of the methodical approach of capitalization of net operating and rental income during the expert monetary assessment of agricultural lands on the example of the lands of the Demidiv territorial community, the expediency of its use in the modern economic conditions of the development of the land market in the management and monitoring of land resources was established.**

**Keywords:** land resources, land assessment, income capitalization, monitoring.

**В сучасних економічних умовах** набуває важливого значення грошова оцінка земельних ділянок, як елемент оцінки майнового стану, база для оподаткування податком на землю, застава вартість при використанні земельної ділянки як заставного майна при кредитуванні, купівля-продаж земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення тощо.

Правильна оцінка вартості земельної ділянки є край необхідною для здійснення будь-яких правових дій з даною ділянкою, будь то купівля, продаж, дарування, успадкування, використання для підприємницької діяльності чи власного садівництва тощо. Від правильно встановленої вартості земельної ділянки, залежить сума податків на землю, з доходів фізичних осіб та інших видів оподаткування, які можуть виникати в процесі операцій з земельними ділянками. Тому дослідження методів оцінки земельних ділянок, їх точності та справедливої вартості є актуальним в наш час.

**Метою дослідження** є проведення порівняльного аналізу експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (ріллі) визначеної капіталізацією чистого операційного і рентного доходів на прикладі Демидівської територіальної громади.

**Згідно методики експертна** грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів: дохідного - капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма), зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок та підходу з урахуванням витрат на земельні поліпшення (метод залишку землі).

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Дохідний передбачає аналіз і прогнозування чистих прибутків, отриманих від експлуатації даного земельного наділу. Метод використовується в тому випадку, коли земля

здається в оренду або обробляється самим власником з метою отримання доходів. Зазвичай оцінку дохідним способом замовляють для того, щоб отримати кількісні підтвердження рівня прибутковості земельної бізнесу [5].

Порівняльний, у даному випадку оцінка ринкової вартості земельної ділянки проводиться за методом порівняння цін на близькі за якостями наділи. Дана методика є найбільш популярною серед замовників і найчастіше використовується в роботі експертів-оцінювачів. Перспективність порівняльного способу пояснюється максимальною орієнтацією на мінливу кон'юнктуру ринку – результати виходять найбільш достовірними. Разом з тим, оцінка землі для продажу, проведена шляхом порівняння з аналогами, на практиці пов'язана з безліччю проблем. Основні труднощі виникають з причини досить слабого розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення (угідь) в країні, відсутності номінальних значень коефіцієнтів, за допомогою яких можна коригувати вартість у залежності від ряду зовнішніх параметрів ділянки та стану кривої продажів на момент коли проводиться оцінка землі сільськогосподарського значення або з іншим статусом [2–4].

Методичний підхід залишку землі оцінки полягає в тому, що експерт детально розраховує фінансові витрати, які необхідно внести для здійснення запланованих власником поліпшення на земельній ділянці. Прикладом може служити розрахунок збитків у разі штучної заміни ґрунту, внесення добрив, меліорації ґрунту тощо. Спрощено оцінка нерухомості земельної ділянки в даному випадку проводиться наступним чином: з суми загального прибутку (за умови максимальної ефективності від її експлуатації) віднімається середньо-ринкова вартість заявлених клієнтом послуг [1].

Виходячи із встановлених умов на ринку сільськогосподарських земель експертну грошову оцінку доцільно виконувати методичним підходом капіталізації чистого операційного доходу та земельної ренти. При відсутності достатньої кількості статистичних даних з купівлі-продажу земельних ділянок методичний підхід, що базується на зіставленні цін подібних земельних ділянок застосувати проблематично. Тому в даній роботі ми розглядаємо методичний підхід прямої капіталізації чистого операційного та рентного доходу [4].

Оцінювання проводимо ріллі з найбільш поширеними ґрунтами на території Демидівської територіальної громади.

Спершу оцінку проводимо прямою капіталізацією чистого операційного доходу за формулою [4].:

$$Ц_{кп} = \frac{D_o}{C_k}, \quad (1)$$

де  $C_{кп}$  – оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу ( грн.);

$D_o$  – річний чистий дохід (фактичний або очікуваний), в гривнях;

$C_k$  – ставка капіталізації (коефіцієнт).

На сьогодні чистий операційний дохід доцільно визначати на основі орендної плати за землю, яка склалась на ринку оренди. Відомо, що основою визначення орендної плати є нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь (ріллі), яка проведена за Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення від 16 листопада 2016 р. № 831 [1], результати якої на даний час є чинними. Під час проходження навчальної практики в відділі земельних відносин Демидівської селищної ради було визначено, що середня орендна ставка на ринку землі склалась на рівні 12% нормативної грошової оцінки.

Земельна ділянка підлягає під податкові зобов'язання орендодавця, які становлять 19,5% від орендної плати. Таким чином, чистий операційний дохід власника земельної ділянки становить 80,5% орендної плати. Відсоток ставки капіталізації приймається на рівні ставки Національного банку України в довоєнний час як такий, що є сприятливим для економічного розвитку країни і становить 10% (на сьогоднішні облікова ставка становить 25% через військовий стан в Україні).

Для визначення рентного доходу ми провели економічну оцінку земель (грунтів). Для цього необхідні дані з продуктивності ґрунтів, витрат на вирощування сільськогосподарської продукції та ринкових цін її реалізації. Поряд з географічними, економічним та іншими важливими критеріями стану основним критерієм цінності та вартості сільськогосподарських угідь є їхня продуктивність. Головною проблемою застосування даного критерію для задачі грошової оцінки угідь є не лише його комплексність, але й відсутність даних про продуктивність земельних ділянок. Виходом з даної ситуації є створення систем підтримки прийняття управлінських рішень (СППР), які дають змогу розраховувати продуктивність за доступними даними (як правило це дані агрохімічної паспортизації та дані моніторингу земель) у реальному часі для будь-якої формалізованої ділянки (агрогрупи ґрунтів) на будь-якій території [7; 8]. Величини витрат на вирощування продукції були одержані в одному з підприємств, яке функціонує на території Демидівської територіальної громади.

Величина критерію мети – продуктивності – функціонально залежить від чотирьох аргументів. Цю залежність у загальному неявному вигляді можна зобразити у вигляді функціоналу [6]:

$$y = f(g, l, t, b), \quad (2)$$

де  $y$  - продуктивність системи (агрогрупи);

$g$  - потенційна ґрунтова родючість і ґрунтові умови;

$l$  - рівень інсоляції (кількість сонячної енергії у даних зонально-кліматичних умовах);

$t$  - тепловий режим атмосфери і ґрунту;

$b$  - ботанічні, морфологічні та біологічні особливості рослини-індикатора (зазвичай характерної сільськогосподарської культури), або природної рослинної асоціації (фітоценозу).

В основі розрахунку  $y_t, y_l, y_p, y_s$  лежить універсальний принцип функції відгуку (на основі універсального для всіх біокосних природних систем закону толерантності).

Всі зазначені вище величини насправді складно залежать від динамічних, сезонних та багаторічних коливань і є функцією часу. Ми розраховували середню багаторічну продуктивність на кінець вегетації, оскільки саме вона цікавить нас і з практичних міркувань і з точки зору властивостей земель, а тому скористалися середніми багаторічними значеннями змінних і параметрів.

В нашому дослідженні ми провели визначення продуктивності озимої пшениці як найбільш поширеної культури, на ґрунтах, що складають ґрунтовий покрив території громади. Це дозволяє провести порівняльний аналіз цінності ґрунтів.

Рентний дохід ми визначали за формулою [2; 3]:

$$РД = ВД - ВВ - ВВ \cdot Н_p, \quad (3)$$

де  $РД$  – рентний дохід, грн./га;

$ВД$  – валовий дохід, грн./га;

$ВВ$  – витрати на вирощування, грн./га

$Н_p$  – норма рентабельності, %.

З метою порівняння рентний дохід ми визначали за різних норм рентабельності на капітал, а саме при 25%, 30% і 35%. Капіталізацію рентного доходу провели при ставці 10 %. Результати обчислень приведені в таблиці.

**Належний розвиток** експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є обов'язковою передумовою становлення цивілізованого земельного ринку. На даний момент використання різних методичних підходів до проведення експертної грошової оцінки с-г угідь є можливим при достатній експозиції статистичних даних на ринку. В іншому випадку результати оцінки можуть бути спотвореними. На нашу думку сьогодні найбільш доцільні методи, що базуються на методичному підході кап оцінки дозволяє автоматизувати розрахунки, що важливо в управлінні та моніторингу земельними ресурсами. Застосування методичного підходу прямої капіталізації дозволяє визначати вартість землі, виходячи з її дохідності.

Порівняльна таблиця значень капіталізованих рентного та чистого операційного доходів за різних умов

| № з/п | Шифри Агрогруп | Найменування агрогруп ґрунтів  | Бали бонітету | Капіталізований рентний дохід, грн/га |       |       | Капіталізований чистий операційний дохід, грн/га |
|-------|----------------|--|---------------|---------------------------------------|-------|-------|--|
|       |                |  |               | 25 %                                  | 30 %  | 35 %  |  |
| 1     | 5в             | Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті ґрунти на піщаних відкладах   | 30            | 45000                                 | 34800 | 24600 | 21897,40   |
| 2     | 10в            | Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глеюваті і неоглеєні ґрунти, підстелені карбонатними породами з глибини 0.5-1.0 м. | 25            | 36875                                 | 26950 | 17025 | 18247,83   |
| 3     | 30г            | Ясно-сірі і сірі опідзолені ґрунти на лесах, підстелених елювієм щільних карбонатних порід на глибині 0.5-1.0 м.           | 37            | 50625                                 | 39150 | 27675 | 27006,79   |
| 4     | 103в           | Чорноземи щебенюваті середньозмиті і дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід                         | 14            | 30000                                 | 20400 | 10800 | 10218,79   |
| 5     | 153            | Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, осушені  | 25            | 36250                                 | 26300 | 16350 | 18247,83   |
| 6     | 179г           | Дернові глейові осушені ґрунти легкосуглинкові   | 50            | 58750                                 | 45500 | 32250 | 36495,67   |
| 7     | 208г           | Намиті опідзолені і дерново підзолисті неоглеєні глеюваті ґрунти легкосуглинкові   | 46            | 57000                                 | 46680 | 36360 | 33576,01   |

Однак, застосування при капіталізації величини чистого операційного доходу і земельної ренти, призводить до різної вартості угідь, які використовуються в різних випадках. Капіталізована земельна рента більш доцільна при аналізі інвестиційної привабливості землі, тоді як капіталізований чистий операційний дохід доцільний при визначенні ринкової вартості землі за недостатньої експозиції статистичних даних по ринку землі. Ринковість вартості угідь визначеної капіталізацією чистого операційного доходу забезпечується тим, що чистий операційний дохід ми визначаємо через орендну плату, хоча вона визначається як відсоток від нормативної грошової оцінки. Це є певним недоліком в землеоцінювальній практиці.

**Одержані результати** експертної грошової оцінки вказують на досить низький рівень ринкової вартості угідь (співпадіння вартостей за двома методами при  $H_p=35\%$ ). Це визначає привабливість купівлі землі та її використання за призначенням. Низька ціна не є привабливою для продажу земель.

Виходячи з вище сказаного, землі комунальної та державної власності доцільно здавати в оренду, при чому через конкурс купівлі права оренди. Цей спосіб дозволяє наповнювати бюджети новостворених громад, і в той же час власність на землю зберігати за громадою.

1. Головатюк М. С. Нормативна та експертна грошова оцінка землі: Нормат.-прав. акти, коментар і роз'яснення / Під заг. ред. М. С. Головатюка. Київ: Вид. Паливода А. В., 2017. 332 с.
2. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ.: Профі, 2017. 624 с.
3. Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Вплив грошової оцінки на ринок земель: стан, проблеми та перспективи розвитку. *Землеустрій і кадастр*. 2016. № 2. С. 61.
4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні. URL: [http://geoknigi.com/book\\_view.php?id=1000](http://geoknigi.com/book_view.php?id=1000) (дата звернення: 09.06.2022).
5. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. В. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія. Харків, 2021. 222 с.
6. Манько І. П., Мартин А. Г. Деякі аспекти застосування методів економіко-статистичного моделювання при проведенні грошової оцінки земель. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 1. С. 83.
7. Мошинський В. С. Методи управління продуктивністю та екологічною стійкістю осушуваних земель. Монографія Рівне: НУВГП, 2005. 250 с.
8. Мошинський В. С., Бухальська Т. В. Управління земельними ресурсами: практикум. Рівне: НУВГП, 2010. 125 с.