

ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДУ ПОРІВНЯННЯ ПАРАМИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

С.С. Радомський, к.е.н., доцент, Львівський національний університет природокористування, м. Львів, Україна

Основою ринкової оцінки є факт, що земля є необхідним для людини і одночасно кількісно обмеженим даром природи. Історично склалось так, що володіють землею тільки окремі особи, а ті, які землі не мають, але мають таку потребу, змушені її купити. З цього погляду з давніх часів до сьогодні земля була, є і буде предметом ринкового обігу. [1]

Крім попиту і пропозиції, на ціну землі впливають якість ґрунту і вид угідь. З цього випливає, що кожна ціна, отримана за відповідну ділянку в конкретному місці і часі, а не іншу ділянку, не може бути безпосередньо умовою для встановлення ціни на інші ділянки, навіть у цій самій місцевості.

Найпростіший варіант застосування методу порівняння парами різних земельних ділянок зводиться до загальної порівняльної характеристики кожної порівнюваної ділянки, включаючи й оцінювану, між собою. На основі цього визначається привабливість (цінність) конкретної земельної ділянки, яка слугує основою для встановлення ціни оцінюваної земельної ділянки за формулою: [2]

$$Ц_о = (П_о : П_п) \times Ц_п \times S, \quad (1)$$

де $Ц_о$ – ціна 1 га оцінюваної земельної ділянки;

$Ц_п$ – ціна 1 га порівнюваної (середньої з порівнюваних ділянок, проданої недавно або розташованої найближче) земельної ділянки;

$П_о, П_п$ – відповідно привабливість (цінність) оцінюваної і порівнюваної земельної ділянки;

S – площа оцінюваної земельної ділянки.

Цінність кожної земельної ділянки встановлюється на основі суми розподілення коефіцієнтів для кожної пари. При цьому цінність землі для кожної пари приймається рівною 1.

Приклад розрахунку цінності різних земельних ділянок наведено в табл. 1.

Таблиця 1. Порівняння парами за цінністю різних земельних ділянок

Ділянка	Порівнювана 1	Порівнювана 2	Порівнюва на 3	Оцінювана
Порівнювана 1	X	0,48	0,47	0,45
Порівнювана 2	0,52	X	0,49	0,47
Порівнювана 3	0,53	0,51	X	0,49
Оцінювана	0,55	0,53	0,51	X
Сума	1,60	1,52	1,47	1,41
Ціна 1 га, тис. грн	31,2	27,4	25,9	33,8

Виходячи з того, що площа оцінюваної земельної ділянки становить 1,3 га, її ціна може складати:

- 1) порівняно з найбільш подібною ділянкою (ділянка 3):

$$Ц_о = (1,41 : 1,47) \times 25,9 \times 1,3 = 32,3 \text{ тис. грн};$$

- 2) порівняно із земельною ділянкою недавно проданою (ділянка 2):

$$Ц_о = (1,41 : 1,52) \times 27,4 \times 1,3 = 33,0 \text{ тис. грн};$$

- 3) порівняно із середніми якостями всіх порівнюваних земельних ділянок:

$$Ц_о = (1,41 : \frac{1,6 + 1,52 + 1,47}{3}) \times (\frac{31,2 + 27,4 + 25,9}{3}) \times 1,3 = 33,8.$$

Таким чином, можна стверджувати, що ціна оцінюваної ділянки землі може коливатись у межах від 32,3 до 33,8 тис. грн. Більш конкретна ціна може бути встановлена між продавцем і покупцем земельної ділянки, але очевидно, що не повинна виходити за встановлені нижню і верхню границі. Можливість досить швидкого встановлення ціни оцінюваної земельної ділянки на основі запропонованого методу дозволяє авторіві назвати його експрес-методом.

Не виключено, що встановлення ціни землі може потребувати відповідного користування, наприклад зі сторони експерта. Тоді запропонована формула кінцевої ціни землі (C_k) може мати вигляд:

$$C_k = C_o \times (1 \pm 0,01r), \quad (2)$$

де r – поправочний коефіцієнт, наприклад, експерта.

Застосування пропонованої методики може бути корисним для різних видів земельних угідь. Однак треба зазначити, що це потребує збору достатньої інформації та правильного обґрунтування встановлених різниць між ознаками різних об'єктів. [4].

Разом з тим, як зауважує О. Микула, “в умовах України не всі загальноприйняті у світовій практиці оцінки можуть бути застосовані ” [3]. На думку автора, з чим цілком можна погодитися, “це особливо стосується ринкового методу ”. Зокрема, це відсутність достатньої інформації про продаж та її достовірність, а також ”відсутність розроблених поправок, які б враховували відмінності оцінюваних земельних ділянок ”.

Можна вважати, що найвірогіднішу ціну земельних ділянок можна одержати з [3] за методичними підходами, що ґрунтуються ”на капіталізації чистого доходу та врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці та базуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості ” [3].

Пропонований автором підхід дозволить значно спростити, а в окремих випадках прийняти термінові рішення щодо експертної оцінки земель, що може мати вагоме значення для покращення трансакційних процесів.

Запропоновано методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок на основі застосування порівняльно-цінового методу та методу порівняння парами, включаючи експрес-метод оцінки землі, використання яких дозволить забезпечити здійснення трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення. Пропонований автором підходи

дозволять значно спростити, а в окремих випадках прийняти термінові рішення щодо експертної оцінки земель, що може мати вагоме значення для покращання трансакційних процесів.

Література.

1. Паньків З.П. Земельні ресурси: Навчальний посібник. – Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. – 272 с.
2. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. – 454с.
3. Микула О. Я. Прогноз використання земель Закарпатської області / О. Я. Микула, В. Ю. Пересоляк, С. С. Радомський // Вісник Львівського національного аграрного університету : землевпорядкування і земельний кадастр. – 2006. – № 9.
4. Методика та організація наукових досліджень : Навч. посіб. /С. Е. Важинський, Т. І. Щербак. – Суми: СумДПУ імені А. С.Макаренка, 2016. – 260 с.