***А. В. Дивнич,*** *судовий експерт;*

***О. А. Нестеренко,*** *заступник директора*

*Полтавський науково-дослідний експертно-криміналістичний центр МВС України*

## ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОГНОЗНИХ ВЕЛИЧИН ДОХОДНОСТІ ПРИ ВИЗНАЧЕННІ ВАРТОСТІ ДІЛЯНОК РІЛЛІ У ЗВ’ЯЗКУ З ЇХ ВИКУПОМ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ

**ПОТРЕБ ЧИ ПРИМУСОВИМ ВІДЧУЖЕННЯМ**

У період реформування національної економіки одним з найважливіших напрямів є удосконалення земельних відносин. На теперішній час сільськогосподарські угіддя становлять 70,8 % загальної земельної площі України, у складі яких домінує рілля – її частка становить 76,2 % [1, c. 63].

Зараз правовий режим можливих напрямів використання ріл- лі передбачає суттєві обмеження, що здійснюють прямий вплив на результати оцінки відповідної земельної ділянки. Трансакції з відчуження таких ділянок наразі можливі при визначенні вар- тості ділянок ріллі у зв’язку з їх викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності. Для вказаних цілей Законом Закону України «Про оцінку зе- мель» [2] передбачено застосування методичного підходу капі- талізації (прямої або непрямої) чистого операційного або рент- ного доходу від використання земельних ділянок, що потребує обґрунтування оціночних параметрів. Чистий операційний до- хід, згідно із спеціалізованою методикою [3], визначається шля- хом аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постій- ність та незмінність грошового потоку від використання земель- ної ділянки. Водночас, значна чутливість результатів ведення рослинництва від змін вихідних параметрів часто ототожню- ється з імовірнісним характером виробничих результатів та еко- номічним ефектом [4, с. 45]. Тому метод прямої капіталізації на-

віть за умови стабілізації національної економіки апріорі може вважатися недоцільним.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обме- женість та змінність грошового потоку від використання земель- ної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку [3]. При цьому вартість земельної ділянки визнача- ється як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

*t*

*Д оі*

*і* 1 *1 С*

*і*

*Р*

к

*Ц*кн

, (1)

де *Ц*кн – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях);

*С*к – ставка капіталізації;

*Д*оi – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за *і*-й рік (у гривнях);

*Р* – поточна вартість реверсії;

*t* – період (у роках), який враховується при непрямій капіта- лізації чистого операційного або рентного доходу.

Класичним способом визначення ставки капіталізації за ме- тодом пошуку характерного співвідношення між чистим опера- ційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок в умовах відсутності легального ринку земель сільськогосподар- ського призначення доводиться знехтувати. Ставку капіталізації можливо розрахувати на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням зміни вартості грошей у часі.

Враховуючи, що пріоритетів у застосуванні показників чис- того операційного, чи рентного видів доходу, не встановлено, розрахунки слід здійснювати залежно від наявності та повноти відповідної інформації.

Оскільки динаміка грошових потоків упродовж предикатив- ного строку (їх величина, ритмічність надходжень тощо) детер- мінує також вартість реверсії об’єкта оцінки, слід здійснити до- слідження таких надходжень (фактичних – із урахуванням рет-

роспективного аналізу, чи очікуваних – на основі розрахункових даних) з обґрунтуванням прогнозної величини.

Відповідно до п. 24 національного стандарту № 2 [5], для ви- значення рентного доходу із ділянок ріллі, враховується типо- вий для даної місцевості набір культур. Враховуючи, що склад культур повинен забезпечувати ефективне використання, дотри- мання сівозміни і збереження родючості землі, при оцінці слід враховувати вимоги нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах [6], що визначають структуру посівних площ та періодичність вирощування культур на одному і тому самому полі.

Розмір очікуваного валового доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком типового урожаю сільськогос- подарських культур та цін його реалізації на ринку. Враховуючи наявність тісного зв’язку між кон’юнктурою внутрішнього рин- ку та світових цін, при обґрунтуванні цін реалізації нами реко- мендовано здійснювати прогноз цін за середньосвітовими зна- ченнями.

Встановлення рівня типових величин урожайності в розрізі сільськогосподарських культур по сівозміні, розміру виробни- чих та загальногосподарських витрат (їх питома вага в собівар- тості), а також прибутку виробника (рентабельність господарю- вання в рослинництві) потребує нормалізації вказаних показни- ків шляхом виключення екстремальних (випадкових) коливань в окремі роки (унаслідок різноманітних чинників: несприятливих погодних явищ, коливань цін на енергоносії, добрива тощо). У зв’язку з цим нами рекомендовано застосовувати згладжування статистичних даних з використанням ковзної середньої за пе- ріод тривалістю не менш ніж 5 років.

Сучасне рослинництво – високотехнологічна та одна з найка- піталоємніших галузей національної економіки. Показник нор- ми рентабельності тут набуває оптимального значення лише за умови збалансованої структури виробничого та фінансового ка- піталу, забезпечення розширеного відтворення на інноваційній основі. Тому важливо співставляти величину валового доходу (віддачі на авансований капітал) у розрахунку на одиницю пло- щі в розрізі агроформувань з масштабами виробництва, органі-

заційно-правовими формами, що складають безпосереднє ото- чення земельної ділянки – об’єкта дослідження.

Найбільш обгрунтованим розрахунком поточної вартості ре- версії нами вважається модель Гордона:

*I*

*Ln*

1 *g*

*Y g*

*Vrev*

де *Vrev* – вартість реверсії;

, (2)

*ILn* – чистий операційний доход із землі, що очікується в ос- танній прогнозний період;

*Y* – ставка дисконтування;

*g* – щорічний темп зростання чистого операційного доходу із землі.

Застосування даної моделі базується на припущенні, що чистий операційний дохід (а) має тенденцію до зростання; (б) вказане зростання передбачається з постійною швидкістю [7, с. 300]. З огляду на переважно нормативний (відносно не- гнучкий) характер формування орендної плати за користування землею, а також перманентне зростання величини нормативної грошової оцінки земель в Україні, при розрахунку поточної вартості реверсії найбільш коректним є застосування саме вка- заної моделі.

Таким чином, за результатами опрацювання теоретичних та практичних аспектів виконання оціночних процедур доведено, що унаслідок значної чутливості результатів ведення рослин- ництва від змін вихідних параметрів виробничо-економічної системи господарювання рекомендовано до застосування саме метод непрямої капіталізації. Враховуючи наявність тісного зв’язку між кон’юнктурою внутрішнього ринку та світових цін, при обґрунтуванні розміру очікуваного валового доходу від про- дукції рекомендовано здійснювати прогноз за середньосвітови- ми значеннями цін на продовольство.

### Список використаних інформаційних джерел

1. Сільське господарство України 2016 [Електронний ресурс] : статистичний збірник. – Київ : Державна служба статистики

України, 2017. – 246 с. – Режим доступу: http://www.ukrstat. gov.ua/druk/publicat/kat\_u/2017/zb/08/Ukr\_cifra\_2016\_u.zip (дата звернення: 06.07.2017). – Назва з екрана.

1. [Про оцінку земель](http://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15) [Електронний ресурс] : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. Дата оновлення: 28.06.2015. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 01.09.2017). – Назва з екрана.
2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. Дата оновлення: 10.12.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/ 1531-2002-п](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/%201531-2002-%C3%90%C2%BF) (дата звернення: 02.09.2017). – Назва з екрана.
3. Dyvnych A. The development of sustainable land as a strategic priority of modern agriculture. *Economics for Ecology*: Papers presented at 19th International Scientific Conference (30 april- 3 may 2013, Sumy State Universty). Sumy: SSU, 2013. P. 45–46.
4. Оцінка нерухомого майна [Електронний ресурс] : Національ- ний стандарт № 2, затверджений постановою Кабінету Мі- ністрів України від 28.10.2004 № 1442. Дата оновлення: 15.04.2015. – Режим доступу: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/ show/1442-2004-п](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/%20show/1442-2004-%C3%90%C2%BF) (дата звернення: 01.09.2017). – Назва з екрана.
5. Нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмі- нах в різних природно-сільськогосподарських регіонах, за- тверджені постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2010 № 164. Дата оновлення: 12.07.2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/>laws/ show/164-2010-п (дата звернення: 02.06.2017). – Назва з екрана.
6. Драпіковський О. І. Оцінка нерухомості / О. І. Драпіков- ський, І. Б. Іванова, Ю. В. Крумеліс. – Київ : СІК Груп Украї- на, 2015. – 424 с.