

оборудования повышенной опасности получает разрешение до принятия обязательств на поставку. {Часть ст. 21 в редакции Зак. № 1454-VI (1454-17) от 04.06.2009, № 3395-VI (3395-17) от 19.05.2011}. Порядок выдачи разрешений или отказа в их выдаче, переоформлении, выдаче дубликатов, аннулирования разрешений центральным органом исполнительной власти по надзору за охраной труда и его территориальными органами, а также перечни видов работ, машин, механизмов и оборудования повышенной опасности, проведение или эксплуатация (применение) которых требует получения разрешения, и предельные размеры тарифов на проведение экспертизы состояния охраны труда и безопасности промышленного производства субъекта хозяйствования, заключение которой является основанием для выдачи разрешений, устанавливаются Кабинетом Министров Украины (1107-2011-п).

2. П О С Т А Н О В Л Е Н И Е КМУ от 26 октября 2011 № 1107 «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на выполнение работ повышенной опасности и на эксплуатацию (применение) машин, механизмов, оборудования повышенной опасности».

ПОРЯДОК выдачи разрешений на выполнение работ повышенной опасности и на эксплуатацию (применение) машин, механизмов, оборудования повышенной опасности. Настоящий Порядок определяет процедуру выдачи или отказа в выдаче, переоформления, выдачи дубликатов, аннулирования Госгорпромнадзором и его территориальными органами разрешений на выполнение работ повышенной опасности и на эксплуатацию (применение) машин, механизмов, оборудования повышенной опасности (далее – разрешение).

Разрешение по форме согласно приложению 1 (указанного постановления КМУ) выдается: работодателю – на выполнение работ повышенной опасности, указанных в приложении 2, или на эксплуатацию машин, механизмов, оборудования повышенной опасности, указанных в приложении 3; Разрешение выдается: Госгорпромнадзором – на выполнение работ повышенной опасности, указанных в пунктах 1, 3 – 5 приложения 2, на эксплуатацию машин, механизмов, оборудования повышенной опасности иностранного производства, которые указаны в приложении 3, и на применение машин, механизмов, оборудования повышенной опасности, указанных в приложении 3; территориальным органом Госгортехнадзора – на выполнение работ повышенной опасности, кроме указанных в абзаце втором настоящего пункта, и на эксплуатацию машин, механизмов, оборудования повышенной опасности отечественного производства, указанных в приложении 3. При этом разрешение территориальным органом выдается по месту государственной регистрации юридического лица или физического лица – предпринимателя.

УДК 657.92

ЗАСТОСУВАННЯ ДОХОДНОГО ПІДХОДУ В ОЦІНЮВАННІ УГІДЬ, ЩО НАЛЕЖАТЬ ДО ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*Л. В. Туровська, засл. економіст України, FRICS
ППТ «Експерт-Рівне», м. Рівне*

Ключові слова: оцінка, дохідний підхід, землі сільськогосподарського призначення, рілля, бал бонітету, сівозміни

Згідно з Міжнародними стандартами оцінювання (IVSC-2007), фізичні та економічні характеристики сільськогосподарських земель відрізняються від аналогічних характеристик несільськогосподарських або міських земель за ступенем важливості. У міському середовищі використання нерухомості та/або її зручностей може залишатися незмінним протягом багатьох років і навіть гарантуватися договірними відносинами. Цього не скажеш про сільськогосподарські землі. Оскільки в одних випадках те ж саме використання може здійснюватися упродовж тривалого періоду, в інших – з огляду на економічні вигоди вирощування культур – їх використання змінюватиметься щорічно.

Для сільськогосподарської нерухомості ґрунт – основна складова виробництва. Доходи, пов'язані із сільськогосподарським майном, змінюються щорічно, залежно від типу організації сільгоспвиробництва, яке користується ним, а також отриманих продуктів і циклічної природи їх ринків.

Для оцінювання майна сільськогосподарського призначення фізичні аспекти та питання навколишнього середовища мають особливу важливість. Оцінювач бере до уваги все – місце

розташування, розмір і конфігурацію земельної ділянки, її геологічні параметри, клімат, ознаки і властивості ґрунтів, їх родючість, негативні властивості, які понижують родючість ґрунтів (заболоченість, перезволоження, еродованість, засоленість, крутизна схилу), типовий набір культур для місцезнаходження земельної ділянки тощо.

У «Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок» оцінка ділянок сільськогосподарського призначення представлена розділом III «Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя». Ринкова вартість сільськогосподарських угідь формується під впливом факторів, що складають основу оцінки об'єктів нерухомості. Відповідно, визначаючи ринкову вартість сільськогосподарських земель, використовують загальні принципи і методи оцінки нерухомості, але з урахуванням особливостей ведення сільськогосподарського виробництва.

До речі, результати оцінки, отримані методами порівняльного підходу, країни з розвинутим земельним ринком вважають найнадійнішими й найдостовірнішими. В умовах нерозвинутого земельного ринку, через неповноту інформаційної бази про угоди з подібними земельними ділянками, непрозорість ринку сільгоспземель, існування мораторію на їх продаж, українські оцінювачі більшою мірою користуються не порівняльним, а доходним підходом.

В основі оцінки ринкової вартості земель сільгосппризначення лежить теорія земельної ренти або надлишкового доходу, який утворюється при використанні землі. Земельна рента виникає внаслідок кращої якості або кращого місця розташування земельних ділянок.

Оцінка сільськогосподарських угідь з використанням методів доходного підходу може проводитися як на основі прямої капіталізації орендних платежів за землю, так і за допомогою капіталізації земельної ренти, яка утворилася під час виробництва сільськогосподарської продукції. У першому випадку величина чистого операційного доходу визначається за доходами, одержаними від орендних платежів за користування сільгоспугідь. У другому випадку земельна рента розраховується як середньозважена величина рентного доходу, визначена з урахуванням ротації і структури основних культур при сівозміні, яка склалася.

Методи дисконтування грошового потоку застосовують для оцінки сільськогосподарського майна, термін використання якого обмежений, наприклад, для оцінки товарних ферм, тваринницьких комплексів, багаторічних насаджень, а також для оцінки угідь, що облаштовані меліоративними спорудами.

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.

Як зазначалося, вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна визначити як співвідношення рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$B = D_{rent} / R_o \quad (1)$$

Формула 1 справедлива, якщо:

I. На земельній ділянці щороку сіють одну і ту ж культуру. Вирощування сільгоспкультури на одній і тій ділянці поспіль виснажує ґрунти, знижує їх продуктивність. За таких умов зростає ризик розвитку хвороб, масової появи шкідників. Сівозміна необхідна для поновлення поживних якостей ґрунту, отримання більш високих урожаїв, збереження здорового довкілля. Культури сівозміни розміщують на полях таким чином, щоб кожна з них поверталася на колишнє місце не раніше, ніж через 3 – 4 роки. Період, протягом якого культури проходять через кожне поле в певній послідовності, називається ротацією сівозміни.

II. Ґрунти земельної ділянки належать до однієї агровиробничої групи (що можливо на невеликих за площею ділянках).

III. Ґрунти земельної ділянки належать до різних агровиробничих груп, але при визначенні вартості ділянки оцінювач застосовує середньозважені величини: середньозважену врожайність культури, середньозважений річний рентний дохід і середньозважені витрати при вирощуванні і зборі культури.

Приклад для випадку II. Розглянемо трипільну ґрунтозахисну сівозміну. Припустимо, що три поля мають рівновеликі площі і однакову структуру ґрунтів (одну агровиробничу групу) (табл. 1).

Трипільна ґрунтозахисна сівозміна

| Рік | 1-ше поле | 2-ге поле | 3-тє поле |
|-------|------------|------------|------------|
| 1-й | Культура 1 | Культура 2 | Культура 3 |
| 2-й | Культура 2 | Культура 3 | Культура 1 |
| 3-й | Культура 3 | Культура 1 | Культура 2 |
| 4-й | Культура 1 | Культура 2 | Культура 3 |
| | | | |

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

$$D_{\text{рент } k} = D_{k1} + D_{k2} + D_{k3},$$

де $D_{\text{рент } k}$ – рентний дохід від продукції за k -рік сумарно із трьох полів;

D_{kg} – рентний дохід від продукції за k -рік з g -поля (перший індекс – рік урожаю, другий індекс – номер поля);

$$D_{\text{рент } 1} = D_{11} + D_{12} + D_{13};$$

$$D_{\text{рент } 2} = D_{21} + D_{22} + D_{23};$$

$$D_{\text{рент } 3} = D_{31} + D_{32} + D_{33}.$$

При однаковій структурі ґрунтів (одній агропромисловій групі) можна стверджувати, що на кожному полі будь-яка з трьох культур даватиме однаковий урожай: $D_{11} = D_{23} = D_{32}$; $D_{12} = D_{21} = D_{33}$; $D_{13} = D_{22} = D_{31}$.

Відповідно: $D_{\text{рент } 1} = D_{\text{рент } 2} = D_{\text{рент } 3} = \dots = D_{\text{рент}}$.

Тоді вартість земельної ділянки обчислюється за формулою:

$$V = \frac{D_{\text{рент}}}{R_0}.$$

Приклад для випадку III. Розглянемо випадок, коли ґрунти земельної ділянки належать до різних агропромислових груп. Використаємо таблицю 1 з попереднього прикладу. У цій ситуації врожайність і витрати на одну і ту ж культуру на різних полях будуть природно відрізнятися: $D_{11} \neq D_{23} \neq D_{32}$; $D_{12} \neq D_{21} \neq D_{33}$; $D_{13} \neq D_{22} \neq D_{31}$. Відповідно: $D_{\text{рент } 1} \neq D_{\text{рент } 2} \neq D_{\text{рент } 3}$.

Враховуючи положення п. 7 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок про те, що «пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки», оцінювач при нерівномірному грошовому потоці може застосовувати непряму капіталізацію (дисконтування грошових потоків):

$$V = \frac{D_{\text{рент}1}}{(1+i)} + \frac{D_{\text{рент}2}}{(1+i)^2} + \frac{D_{\text{рент}3}}{(1+i)^3} + \frac{D_{\text{рент}4}}{(1+i)^4} + \frac{D_{\text{рент}5}}{(1+i)^5} + \dots \quad (2)$$

Якщо використовується трипільна сівозміна, можна зробити висновок про періодичність (повторення) величин рентних доходів через кожні три роки:

$D_{\text{рент } 1} = D_{\text{рент } 4} = D_{\text{рент } 7} = \dots$, у свою чергу: $D_{\text{рент } 2} = D_{\text{рент } 5} = \dots$, і т. д. і т. п.

Відповідно, формулу (2) можна буде спростити:

$$V = \left(\frac{D_{\text{рент}1}}{(1+i)^1} + \frac{D_{\text{рент}2}}{(1+i)^2} + \frac{D_{\text{рент}3}}{(1+i)^3} \right) \times \frac{1}{1 - \frac{1}{(1+i)^3}}$$

Але для обчислення вартості земельної ділянки, ґрунти якої належать до різних агрогруп, можна скористатися і формулою прямої капіталізації за умови застосування **середньозважених** величин.

Варіант 1. Земельна ділянка невелика, чергування сільськогосподарських культур відбувається **лише в часі**. Площа ділянки – S . Ґрунти земельної ділянки належать до різних агропромислових груп: А, В, С, відповідно: $S = S_A + S_B + S_C$.

Для вибору культур у сівозміні в розрізі ґрунтових різновидів готується перелік усіх сільськогосподарських культур, які можна вирощувати на даній ділянці, і проводиться їх

порівняння з тими культурами, які вирощувалися раніше. В даному випадку обрано схему сівозміни із трьох культур.

Таблиця 2

| Рік | Земельна ділянка |
|-------|------------------|
| 1-й | Культура 1 |
| 2-й | Культура 2 |
| 3-й | Культура 3 |
| 4-й | Культура 1 |
| | |

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. А очікуваний дохід від культури, одержаної з 1 га земельної ділянки, є добутком урожайності культури та ціни її реалізації на ринку:

$$D_{n\ 1га} = Y_n \times C_n,$$

де $D_{n\ 1га}$ – очікуваний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № n ;

C_n – ціна реалізації культури № n на ринку;

Y_n – середньозважена врожайність культури № n з 1 га земельної ділянки;

$Y_{x(n)}$ – врожайність культури № n для ґрунтів агрогрупи X , скоригована за врожайністю даної культури в базовому господарстві на бал бонітету агрогрупи.

$$Y_{x\ гр} = Y_{б.г.} \times \frac{B_{x\ гр}}{B_{б.г.}}$$

де $Y_{x\ гр}$ – врожайність культури для ґрунтів агровиробничої групи X ;

$Y_{б.г.}$ – врожайність культури по базовому господарству;

$B_{б.г.}$ – бал бонітету угідь базового господарства;

$B_{x\ гр}$ – бал бонітету ґрунтів агровиробничої групи X ;

Для визначення нормального (типового) урожаю можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах оцінюваної земельної ділянки, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

S_X – площа частини ділянки, яка відповідає ґрунтам агрогрупи X ; $X \in \{A, B, C\}$;

n – число культур.

Обчислимо середньозважену врожайність культури № n з 1 га оцінюваної земельної ділянки:

$$Y_n = \frac{Y_{A(n)} \times S_A + Y_{B(n)} \times S_B + Y_{C(n)} \times S_C}{S}$$

Очікуваний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № n : $D_{n\ 1га} = Y_n \times C_n$.

Рентний дохід з 1 га земельної ділянки, одержаний від культури № n обчислюється за формулою: $D_{рент\ (n)1га} = D_{n\ 1га} - Z_{n\ 1га}(1 + \Pi)$, де

$D_{рент\ (n)1га}$ – рентний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № n ;

Z_n – середньозважені витрати на 1 га ділянки при вирощуванні і збиранні культури № n та підтримання родючості ґрунтів.

Π – прибуток виробника, визначений як відсоток загальних витрат виробництва або очікуваного доходу від реалізації продукції, отриманої на земельній ділянці.

Середній рентний дохід з 1 га земельної ділянки для обраної сівозміни становить:

$$D_{рент\ 1га} = 1/n \times \sum_{k=1}^n D_{рент\ (k)1га}.$$

(У нашому випадку: $D_{рент\ 1га} = 1/3 \times (D_{рент\ (1)1га} + D_{рент\ (2)1га} + D_{рент\ (3)1га})$)

Середній рентний дохід з оцінюваної земельної ділянки (S га):

$$D_{rent} = S/n \times \sum_{k=1}^n D_{(k)1ga}$$

Вартість земельної ділянки с/г призначення (рілля):

$$B = \frac{D_{rent}}{R_0}$$

Варіант 2. Чергування сільськогосподарських культур і парів відбувається **і в часі, і на території**. Ґрунти земельної ділянки належать до різних агровиробничих груп: *A, B, C*. Обрана схема сівозміни з *n* культур (для конкретного прикладу – чотири культури: № 1, 2, 3, 4).

Визначено структуру посівних площ: № 1 – 20 %, № 2 – 10 %, № 3 – 60 %, № 4 – 10 %.

Площа ділянки – *S*, $S = S_A + S_B + S_C$

S_X – площа частини ділянки, яка відповідає ґрунтам агрогрупи *X*, де $X \in \{A, B, C\}$.

Схема сівозміни – набір сільськогосподарських культур і пар у порядку їх науково обґрунтованого чергування в сівозміні.

Структура посівних площ – процентне відношення посівних площ окремих сільськогосподарських культур.

Обчислимо середньозважену врожайність культури № *n* з 1 га оцінюваної земельної ділянки:

$$Y_n = \frac{Y_{A(n)} \times S_A + Y_{B(n)} \times S_B + Y_{C(n)} \times S_C}{S}$$

Очікуваний дохід з 1 га земельної ділянки від культури № *n*: $D_{n 1ga} = Y_n \times U_n$.

Рентний дохід з 1 га земельної ділянки, одержаний від культури № *n*, обчислюється за формулою: $D_{rent (n)1ga} = D_{n 1ga} - Z_{n 1ga}(1 + \Pi)$.

Середньозважений рентний дохід з 1 га земельної ділянки (для конкретного прикладу при визначеній структурі посівних площ) становить:

$$D_{rent 1ga} = 0,2 \times D_{rent (1)1ga} + 0,1 \times D_{rent (2)1ga} + 0,6 \times D_{rent (3)1ga} + 0,1 \times D_{rent (4)1ga}$$

Середньозважений рентний дохід з оцінюваної земельної ділянки (*S* га):

$$D_{rent} = S \times [0,2 \times D_{rent (1)1ga} + 0,1 \times D_{rent (2)1ga} + 0,6 \times D_{rent (3)1ga} + 0,1 \times D_{rent (4)1ga}]$$

Вартість земельної ділянки с/г призначення (рілля):

$$B = \frac{D_{rent}}{R_0}$$

У статті порушено питання визначення вартості угідь на прикладі ріллі. Але до сільськогосподарських угідь належать багаторічні насадження, і сіножаті, і пасовища, і перелogi. Це – окрема тема, яка чекає свого розкриття.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМ України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України, 2002, № 42 (01.11.2002 р.).
2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади майна і майнових прав», затверджений постановою КМ України від 10.09.2003 № 1440 // Офіційний вісник України, 2003, № 37 (26.09.2003 р.).
3. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою КМ України від 28.10.2004 № 1442 // Офіційний вісник України, 2004, № 44 (19.11.2004 р.).
4. Міжнародні стандарти оцінки. – Вид. 8, 2007. – К., АртЕк, 2008.
5. Методичні рекомендації щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України, затверджені Наказом Міністерства аграрної політики України та Української академії аграрних наук від 18.07.2008 р. № 440/71.