

**Мельник Л.В.**, к.е.н., доцент,  
завідувач кафедри фінансів і економіки природокористування  
*Національний університет водного господарства  
та природокористування*

## МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЗА ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОЇ СФЕРИ

**Мельник Л.В. Методологічні основи оцінки об'єктів нерухомості за іпотечного кредитування аграрної сфери.** У статті виокремлено основні види оцінки нерухомості залежно від об'єкта застави в іпотечі. Дано характеристику витратному, порівняльному та дохідному підходам до оцінки нерухомості. Обґрунтовано доцільність використання даних методів залежно від виду застави. Проаналізовано переваги та недоліки методу нормативної грошової оцінки земель. Надано пропозиції щодо вдосконалення процесу оцінки об'єктів нерухомості за іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників.

**Ключові слова:** іпотека, метод, оцінка, земля, нерухомість, аграрне виробництво.

**Мельник Л.В. Методологические основы оценки объектов недвижимости при ипотечном кредитовании аграрной сферы.** В статье выделены основные виды оценки недвижимости в зависимости от объекта залога в ипотеке. Дана характеристика затратному, сравнительному и доходному подходам к оценке недвижимости. Обоснована целесообразность использования данных методов в зависимости от вида залога. Проанализированы преимущества и недостатки метода нормативной денежной оценки земель. Даны предложения по совершенствованию процесса оценки объектов недвижимости при ипотечном кредитовании сельскохозяйственных производителей.

**Ключевые слова:** ипотека, метод, оценка, земля, недвижимость, аграрное производство.

**Melnyk L.V. Methodological bases for the valuation of the real estate objects in the mortgage lending of agrarian sphere.** Following article outlines the main types of the real estate valuation depending on the mortgage object. The characteristics of cost, comparative and income approaches to real estate valuation has been given. The expediency of using these methods depending on the type of collateral has been given. The advantages and disadvantages of the method of normative monetary valuation of land has been analyzed. The proposals on improving the process of appraisal of real estate under the mortgage lending to agricultural producers are provided.

**Key words:** mortgage, method, estimation, land, real estate, agrarian production.

**Постановка проблеми.** Рушійною силою ефективного розвитку аграрної сфери економіки країни, як і будь-якої іншої галузі, є інвестиційні вкладення, спрямовані на інтенсифікацію виробничого процесу, вдосконалення засобів виробництва і праці. Іпотечне кредитування сільського господарства в багатьох розвинутих країнах виступає дієвим інструментом залучення вивільнених грошових коштів потенційних інвесторів для фінансування господарської діяльності суб'єктів аграрного підприємництва.

Обсяги вкладень у розвиток аграрного виробництва, залучені через систему іпотечного кредитування суб'єктів сільськогосподарського підприємництва, значною мірою залежать від оціночної вартості нерухомого майна, яке планується як застава під кредит. Адекватна, об'єктивна оцінка активів з урахуванням кон'юнктури та прогностичних тенденцій ринку нерухомості є основою процесу перетворення майна позичальників на функціональний капітал.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У різні часи проблемам оцінки майна та бізнесу в цілому були присвячені праці багатьох вітчизняних та зарубіжних

учених. В їх числі варто виділити В.О. Горемикіна, І.А. Єгерєва, О.О. Євтуха, С. Кручка, Л.М. Ковалю, А. Маршала, А.Б. Ніколаєва, Є.М. Носкову, О.В. Олійника, Л.М. Темпман, Я.Г. Ступічеву, В.П. Ситника та багатьох інших. Розгляд різноманітних методів оцінки земель для розрахунку їхньої вартості здійснювався у працях Ю.Ф. Дехтяренка, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Палехи, О.І. Гуророва, М.П. Додонова, І.Р. Михасюка, Г.С. Ніколенка.

Проте вибір найоптимальнішого методу оцінки земельних ресурсів для цілей іпотечного кредитування був і залишається однією з проблем розвитку аграрної, а також фінансово-кредитної сфери.

**Постановка завдання.** Метою статті є характеристика та аналіз наявних в Україні методів оцінки майна за іпотечного кредитування аграрної сфери для обґрунтування пропозицій щодо їх удосконалення, оскільки використання потенційним позичальником власних земель як застави для отримання довгострокової позики є дієвим способом вирішити власні фінансові проблеми.

**Виклад основних результатів.** В економічній літературі поняття оцінки нерухомого майна для

цілей іпотечного кредитування зводиться до вартісного вираження кількісних та якісних показників, що поліаспектно характеризують предмет застави. Систематизація результатів досліджень українських учених О.І. Гуторова та Л.М. Коваль [1; 2] дає змогу виокремити три основні види оцінки нерухомості залежно від об'єкта застави в іпотеці:

- оцінка земель сільськогосподарського призначення та інших земель із поліпшеннями;
- оцінка нерухомості суб'єкта аграрного підприємства, відмінної від земельних ділянок, до яких належать будівлі і споруди виробничого, загально-виробничого і невиробничого призначення;
- оцінка аграрного підприємства як цілісного майнового комплексу (агробізнесу та часток у них).

Таке розмежування, на нашу думку, дає змогу предметно застосовувати найбільш доцільний у кожному конкретному випадку метод оцінки нерухомості.

Професор О.І. Гуторов [1] розглядає об'єкти нерухомості, які формують аграрні підприємства, як нерозривно пов'язані між собою і такі, що в сукупності видають синергетичний ефект. Це, своєю чергою, впливає на вартість єдиного майнового комплексу в бік збільшення. Цієї ж точки зору дотримується і російський економіст Є.М. Носкова, яка стверджує, що варто здійснювати оцінку цілісного майнового комплексу аграрного підприємства або сільськогосподарських угідь, а не окремо взятих об'єктів нерухомості [3, с. 165].

Взагалі в класичній економічній теорії існує вчення про три підходи до оцінки нерухомості: витратний, порівняльний та дохідний. Вагомий внесок у вирішення питання оцінки нерухомості зробив англійський економіст Альфред Маршалл, який систематизував і конкретизував основні принципи, методи та терміни в даній галузі.

Інформація, що використовується за того чи іншого підходу до оцінки майна, відображає стан господарської діяльності суб'єкта аграрного виробництва в трьох часових аспектах: минулому (витратний підхід), теперішньому (порівняльний підхід) та майбутньому (дохідний підхід). Кожен із зазначених підходів оперує власним набором методів оцінки майна залежно від об'єкта застави.

Витратний підхід до оцінки передбачає визначення залишкової вартості об'єкта оцінки, тобто вартості його прямого відтворення або заміщення, що визначається шляхом вирахування з вартості об'єкта оцінки всіх видів зносу. До методів визначення вартості відновлення або заміщення об'єктів нерухомості належать: кошторисний метод (вартість об'єкта оцінки визначається на основі кошторисної вартості); поелементний метод (вартість об'єкта є арифметичною сумою вартості кожного складового елемента даного об'єкта); метод укрупнених одиничних показників (вартість об'єкта є добутком ціни одиниці площі, об'єму аналогічного об'єкта на певну дату та кількісних параметрів площі чи об'єму оцінюваного об'єкта) [1, с. 216].

Ми погоджуємося з точкою зору професора М.М. Могилової, що методи прямого відтворення та заміщення найбільш доцільно використовувати під час оцінки будівель і споруд виробничого призначення, а також земельних поліпшень на сільськогосподарських угіддях [4, с. 24]. За необхідності методи витратного підходу можливо застосовувати й у разі оцінки будівель і споруд загально-виробничого і невиробничого призначення.

Використання порівняльного підходу до оцінки нерухомості (у літературі зустрічається також назва «метод порівняння продажів») передбачає, насамперед, збір та аналіз даних щодо пропозиції на ринку порівняних об'єктів нерухомості; відбір найбільш наближених за характеристиками об'єктів; вибір методу визначення вартості об'єкта нерухомості, що підлягає оцінці; порівняльний аналіз вартості оцінюваного об'єкта із цінами на об'єкти-аналоги з подальшим коригуванням вартості об'єкта нерухомості; формування остаточної вартості об'єкта оцінки з урахуванням різниць між розрахунковою вартістю об'єкта та цінами продажу аналогів.

За методом порівняння продажів скоригована ціна продажу об'єкта нерухомості визначається за формулою:

$$C_{за} = C_a + \sum_{j=1}^m \Delta C_{aj},$$

де  $C_{за}$  – скоригована ціна продажу а-ої подібної земельної ділянки (грн.);

$C_a$  – фактична ціна продажу а-ої подібної земельної ділянки (грн.);

$m$  – кількість факторів порівняння;

$\Delta C_{aj}$  – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ої подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за  $j$ -м фактором порівняння [5, с. 76].

З огляду на те, що земельним ділянкам сільськогосподарського призначення притаманні специфічні особливості, спричинені їх фізико-хімічними властивостями, природно-географічними та соціально-економічними чинниками існування і розвитку, можуть виникнути складнощі у пошуку пропозиції щодо декількох подібних земельних ділянок. Тому під час оцінки сільськогосподарських угідь методи порівняльного підходу варто застосовувати в останню чергу. Проте метод порівняння продажів є корисним під час оцінки будівель і споруд виробничого, загально-виробничого та невиробничого призначення.

Дохідний підхід до оцінки майна передбачає використання методів прямої і непрямої капіталізації. За цього підходу визначається станом на поточну дату величина доходу, який буде отриманий у процесі використання об'єкта нерухомості в майбутніх періодах. Таке формулювання доходного підходу зумовлене вченням про взаємозалежність між теперішньою вартістю об'єкта нерухомого майна та величиною доходу, який може принести даний об'єкт за період своєї корисної експлуатації.

У рамках методу прямої капіталізації доходу систематизується інформація щодо орендної плати за аналогічними об'єктами нерухомості, на основі якої визначається величина майбутнього доходу від експлуатації оцінюваного об'єкта. Важливу роль у цьому методі відіграє процедура визначення ставки капіталізації доходу, яка залежить від рівня інфляції, ліквідності, вартості інвестування (управління кредитом), ризиковості.

Таким чином, як зазначає А.О. Кошель, вартість об'єкта нерухомого майна аграрних підприємств, що підлягає оцінці, можна розрахувати за формулою:

$$V = I : R,$$

де  $V$  – вартість нерухомого майна,  $I$  – чистий дохід,  $R$  – ставка капіталізації [6, с. 30].

Очевидно, що чим вища ставка капіталізації, тим нижчою є теперішня вартість нерухомих об'єктів, і навпаки. Своєю чергою, на показник капіталізації впливають величина ризиків та розмір інфляції: чим вони вищі, тим вища ставка капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу ґрунтується на розрахунку актуальної вартості об'єкта оцінки з урахуванням дисконтованих чистих майбутніх доходів від використання його в господарській діяльності [7, с. 193].

Вважається, що дохідний підхід до оцінки нерухомості доцільно застосовувати під час визначення вартості будівель і споруд загальнопромислового й невиробничого призначення. На нашу думку, його також варто використовувати і під час оцінки вартості аграрного підприємства як цілісного майнового комплексу.

Стосовно оцінки даними методами земельних ділянок із поліпшеннями, вважаємо за потрібне зауважити, що застосування прямої та непрямой капіталізації доходів поширене в країнах із розвинутим ринком землі, де функціонують інститути з інформаційного забезпечення операцій із землею. В Україні ці методи застосовуються у спрощеній формі, що в принципі не дає можливості повною мірою здійснити адекватну оцінку нерухомого майна, яке виступає як потенційна застава для цілей іпотечного кредитування.

Залежно від мети та обсягів здійснення оцінки розрізняють індивідуальну та масову оцінку нерухомості. В обох випадках експерти-оцінювачі використовують однакові методи збору інформації шляхом статистичних спостережень, групування та ранжування результатів, а також їх аналізу для підготовки обґрунтованих висновків щодо вартості об'єктів оцінки. Проте індивідуальна оцінка здійснюється тоді, коли існує необхідність довести винятковість конкретного об'єкта оцінки, його відмінність від інших подібних об'єктів нерухомого майна за певними характеристиками, які, своєю чергою, можуть вплинути на кінцеву вартість оцінюваного майна. За умов необхідності здійснити оцінку великої кількості нерухомих об'єктів у стислі терміни індивідуальна оцінка порівняно з масовою є надзвичайно ускладненою та затратною.

Масова оцінка нерухомості здійснюється переважно для цілей оподаткування, що дає змогу визначити вартість нерухомості за короткий період часу й отримати адекватні результати з високим показником надійності.

Оцінка якості результатів проведення індивідуальної та масової оцінки здійснюється на основі статистичних методів, а саме: більшість отриманих показників вартості об'єктів оцінки повинна знаходитися у заданому діапазоні відхилень від усередненої ціни продажу аналогічних об'єктів нерухомості. Подальше корегування отриманих результатів здійснюється шляхом експертного контролю, що дає змогу усунути наслідки нестачі інформації щодо ринкових угод.

Проаналізувавши наявні ринкові методи оцінки вартості нерухомого майна для цілей іпотечного кредитування, можемо зробити висновок про те, що застосування того чи іншого методу зумовлюється характером використання та видом нерухомості, що виступає як застава. Головним недоліком застосування більшості розглянутих вище методів оцінки в сучасних умовах є недосконалість наявного в Україні нормативно-правового регулювання та інформаційного забезпечення ринку нерухомості, зокрема в аграрній сфері.

Нині в Україні для цілей оподаткування широко використовується метод нормативної грошової оцінки земель, у тому числі сільськогосподарського призначення. Також застосування нормативної грошової оцінки здійснюється для визначення вартості земельних ділянок під час урегулювання процесів передачі їх у власність, спадщину, з метою передачі як застави, під час реалізації землі та права їх оренди, ціноутворення, а також із метою визначення величини внеску до статутного фонду акціонерних товариств та кооперативних утворень [1, с. 294].

Порядок здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в аграрній сфері регулюється «Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [8].

В основі підходу, що відображений у цій Методиці, лежить метод визначення вартості земель сільськогосподарського призначення на основі розрахунку капіталізованого рентного доходу від використання таких земель. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.

Відповідно до зазначеної Методици, вартість земельної ділянки за нормативною грошовою оцінкою розраховується за формулою:

$$\Gamma_{зд} = \Sigma (\Pi_{агр} \times \Gamma_{агр}) + \Pi_{несг} \times \Gamma_{несг}$$

де  $\Gamma_{зд}$  – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн.;

$P_{арп}$  – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

$\Gamma_{арп}$  – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн./га;

$P_{несг}$  – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), га;

$\Gamma_{несг}$  – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн./га [8].

Своєю чергою, нормативна грошова оцінка агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) визначається за формулою:

$$\Gamma_{арп} = \Gamma_y \times B_{арп} / B,$$

де  $\Gamma_y$  – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, грн./га;

$B_{арп}$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$B$  – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя [8].

Згідно зі ст. 18 Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснюється не рідше, ніж раз на п'ять-сім років [9].

Багаторічний практичний досвід застосування методу нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення зарекомендував себе у сфері оподаткування сільськогосподарських земель, під час визначення витрат аграрного виробництва, потреби виділення земельних ділянок у натурі та ін.

До недоліків даного методу слід віднести той факт, що розрахована нормативна вартість земель окремого району не враховує реального стану угідь кожного конкретного землевласника чи орендаря, що розташований у даному районі, тобто вона може бути або завищеною, або ж заниженою відносно потенційної ринкової вартості даної земельної ділянки. Невідповідність оціночної вартості земель, своєю чергою, під час застави підвищує ризики кредитора, що може впливати на ціну іпотечного кредиту в бік збільшення.

Одним зі шляхів усунення даного недоліку в наявних умовах нормативно-правового регулювання аграрної сфери, на нашу думку, є реалізація державних програм підвищення відповідальності землекористувачів стосовно земель сільськогосподарського призначення, які вони експлуатують. Така програма повинна обов'язково передбачати заходи щодо підвищення культури, безпеки та екологічної ефективності експлуатації сільськогосподарських угідь.

**Висновки.** Таким чином, урахувуючи наявність складнощів зі збором необхідного комплексу інформації для здійснення оцінки нерухомого майна підприємств аграрної сфери з метою іпотечного кредитування, вважаємо за доцільне використовувати такі методи оцінки: метод прямого відтворення (заміщення) – для будівель та споруд, методи капіталізації – для цілісного майнового комплексу, метод нормативної грошової оцінки – для земель сільськогосподарського призначення. При цьому обов'язково слід урахувувати специфіку аграрного сектору, де земля є специфічним ресурсом, який у процесі виробництва сільськогосподарської продукції одночасно виступає як чинником, так і засобом виробництва. А тому існує потреба в розробленні методичних рекомендацій з експертної оцінки саме сільськогосподарського майна і агробізнесу.

### Список літератури:

1. Гуторов О.І. Оцінка земельних ресурсів та ефективності інвестицій. Харків, 2006. 370 с.
2. Коваль Л.М. Інвестиційне кредитування підприємств аграрного сектору. Економіка АПК. 2015. № 1. С. 35–40.
3. Носкова Е.М. Системный подход оценки производственной недвижимости сельскохозяйственных предприятий в Пермской области. Вестник Оренбургского государственного университета. 2005. Т. 1. № 10. С. 165–171.
4. Могилова М.М. Удосконалення оцінки основних засобів сільськогосподарського призначення при діагностиці інвестиційної привабливості та кредитоспроможності аграрних підприємств. Інвестиції: практика та досвід. 2016. № 5. С. 22–27.
5. Григорук І.О. Удосконалення грошової оцінки об'єктів іпотеки при кредитуванні підприємств АПК. Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. 2014. Вип. 3(30). С. 70–86.
6. Кошель А. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землепорядний вісник. 2014. № 11. С. 28–31.
7. Запорожець С.В. Методичні основи оцінки вартості об'єктів нерухомого майна та їх вплив на розвиток іпотечних відносин. Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки. 2007. Вип. 12. Ч. 2. С. 190–194.
8. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016> (дата звернення: 12.10.2018).
9. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 12.10.2018).