



УДК 69.003.658

І.С. Нестеренко, канд. техн. наук, доцент

ОСНОВНІ ЧИННИКИ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ

АННОТАЦІЯ. Наведено основні чинники, які впливають на вартість землі, дана їх характеристика. Врахування різних факторів впливу при визначенні вартості землі дає можливість отримати реальну ціну як найбільш ефективного використання.

Ключові слова: земля, вартість землі, нерухомість, земельна ділянка, земельна рента, ринкові відносини, ефективне використання землі, місце розташування землі, фінансове обґрунтування, ринковий попит, ресурсна якість ділянки, технологічне обґрунтування.

АННОТАЦИЯ. Приведены основные факторы, которые влияют на стоимость земли, дана их характеристика. Учитывая разные факторы влияния при определении стоимости земли, дает возможность получить реальную цену как наиболее эффективного использования.

Ключевые слова: земля, стоимость земли, недвижимость, земельный участок, земельная рента, рыночные отношения, эффективное использование земли, место расположения земли, рыночный спрос, ресурсное качество земли, технологическое обоснование.

ANNOTATION. Basic factors which influence on the cost of earth are resulted, their description is given. Taking into account the different factors of influence at determination of cost of earth enables to get the real price as most the effective uses.

Key words: earth, cost of earth, real estate, lot land, land rent, market relations, effective of the use of earth, place of location of earth, market demand, resource quality of earth, technological ground.

Актуальність теми. Земельна власність громадян сьогодні продовжує існувати поза практикою оцінки, це пов'язано перш за все з відсутністю в нашій державі цілісної і загальнопризної концепції нерухомості, із якої в силу історичних обставин була виключена земля – першооснова будь-якої нерухомості. Сьогоднішня трактовка нерухомості як об'єкту оцінки носить обмежений характер, що не враховує такий важливий компонент, яким являється земля. За землею стійко зберігається статус природного ресурсу, користування яким хоч і носить платний характер, але базою для оцінки повинна бути не реальна її вартість, а сума прямих і побічних витрат, пов'язаних з оформленням документів права користування або власності земельної ділянки.

В дійсності вартість земельної власності визначається корисністю земельної ділянки: її доступністю, рівнем облаштування і характером використання, які забезпечують власнику землі чи землекористувачу економію коштів і часу, і як наслідок, отримання додаткового прибутку – земельної ренти. Можливість отримання цього прибутку і визначає цінність земельної власності, робить її об'єктом ринкових відносин, а значить і об'єктом оцінки.

Методика та результати досліджень. Теоретичною основою досліджень оцінки вартості землі являється принцип кращого і найбільш ефективного використання. «Таке використання, вибране серед розумних, можливих і законних альтернативних варіантів, яке являється фізично можливим, достатньо обґрунтованим і фінансово доступним і приводить до найвищої вартості землі» [1].

Варіант найбільш ефективного використання землі визначається взаємодією ряду факторів, які приведені на рис. 1.

Місце розташування землі має велике значення і являється основним фактором, який впливає на її вартість. Важливою характеристикою земельної ділянки являється те, яким чином вона відповідає переважному в даному районі типу землекористування та її доступність. Якщо доступність до ділянки складна, то і користь її невелика.

Аналіз ринкового попиту проводиться для того, щоб визначити доцільність використання земельної ділянки з точки зору ефективного використання земельної ділянки.

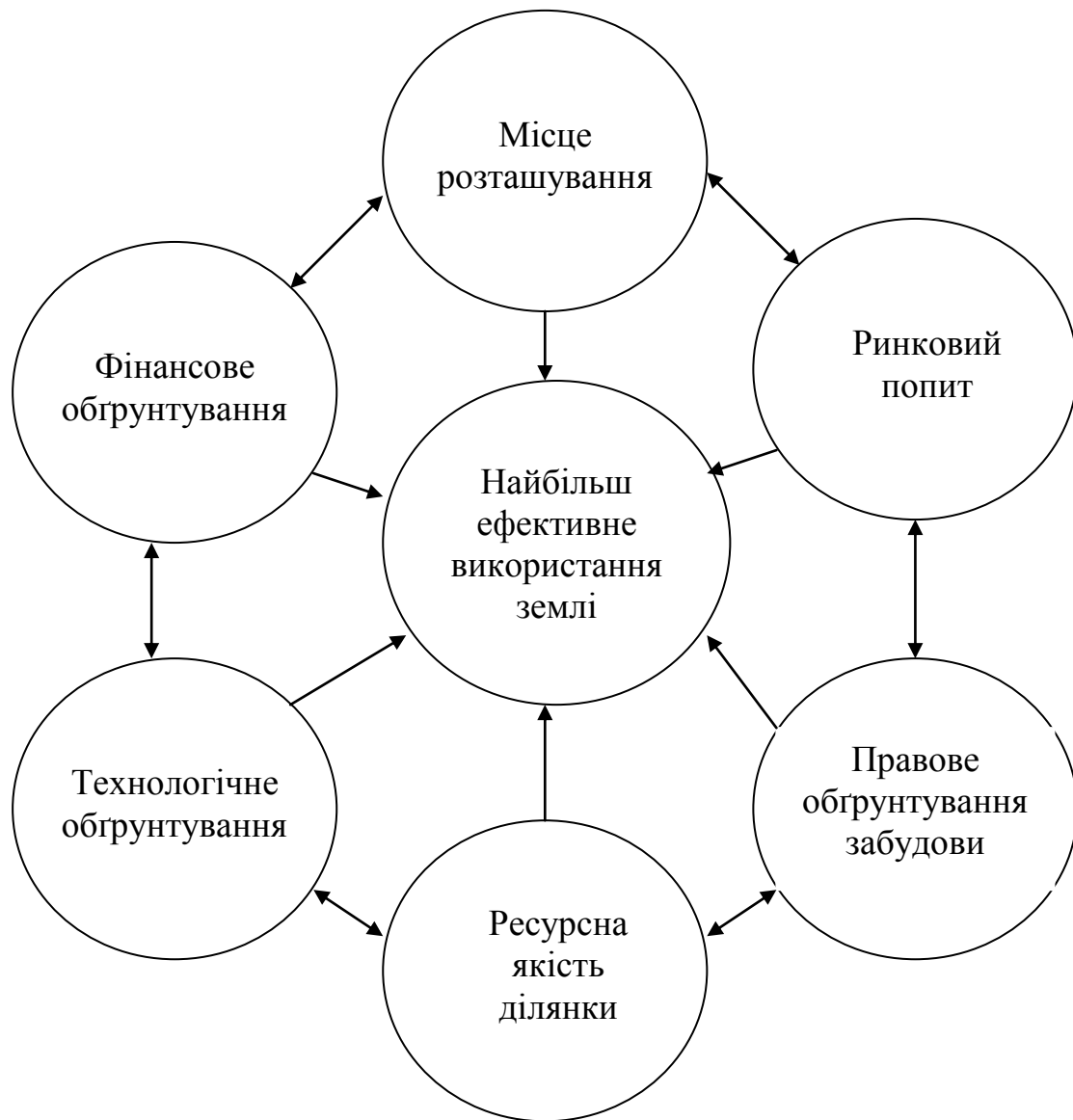


Рисунок 1. Фактори, які визначають варіант найбільш ефективного використання землі.

Ринковий аналіз може бути поділений на чотири функціональні задачі: польовий аналіз, кількісний аналіз, якісний аналіз і синтез. Головне завдання полягає у визначенні таких факторів попиту і пропозицій, які впливають на вартість конкретного варіанта землекористування. В ході ринкового аналізу виявляються конкуруючі об'єкти, описуються і оцінюються їх переваги та інші характеристики.

Уважно вивчається правове обґрунтування забудови і обмеження, пов'язані з реалізацією даного об'єкта. До обмежень відносяться: правила зонування, закони по охороні довкілля, вимоги до планування та будівництва. Крім цього аналізуються різні види податків та їх тенденції, нормативи енерго- та газопостачання і таке інше.

Ресурсна якість земельної ділянки функціонально пов'язана з її ємкістю і ефективністю в поєднанні з іншими факторами виробництва. Ємкість являється показником того, скільки факторів може бути використано до ділянки. При вивченні ресурсної якості ділянки визначається на скільки вона може бути використана фізично і які існують фізичні обмеження на різні варіанти забудови. Для цього проводяться обстеження ділянки з метою вивчення її форми, розмірів, рельєфу, можливість підтоплення і таке інше.



Технологічне обґрунтування проекту визначається його реалізацією в межах установленого терміну при умові досягнення відповідності між вартістю і якістю будівництва.

Фінансове обґрунтування полягає у перевірці проекту щодо забезпечення грошового потоку в достатній кількості, необхідної якості і тривалості, що дозволить інвесторам повернути вкладений капітал і отримати необхідну і очікувану ним ставку доходу.

Для оцінки ринкової вартості земельної ділянки можливо використовувати такі моделі:

- метод порівнювання продаж;
- метод розподілу;
- метод виділення;
- метод розбивки (розподілу) на ділянки;
- метод залишку для землі;
- капіталізація земельної орендної плати.

Всі зазначені методи ґрунтуються на трьох базисних підходах до оцінки вартості. Метод порівнювання продаж і метод капіталізації доходу земельної орендної плати можуть прямо використовуватись до оцінки вартості землі. Розподіл і виділення оснований на витраченому методі і методі порівняння продаж. Метод залишку для землі ґрунтується на витраченому методі і методі капіталізації доходу. Метод розбивки на ділянки базується на всіх трьох підходах оцінки нерухомості.

Метод порівняння продаж. При наявності необхідної інформації метод порівняння продаж являється найкращим. Після збору ринкової інформації і вибору одиниці порівняння ціни продаж, порівнюваних земельних ділянок, проводиться коригування за такими елементами порівнянь: право власності, умови фінансування, умови продажу, умови ринку, місце розташування, фізичні характеристики, доступні комунальні послуги, умови зонування, найбільш ефективного використання.

Оцінку землі можна проводити за порівняннями декількох елементів, коригуючи вартість кожного з них і отримуючи в кінці декілька значень вартості, які визначають діапазон вартості.

Метод розподілу ґрунтується на принципі балансу або внеску, який підтверджує, що для кожного типу нерухомості існує нормальне співвідношення між вартістю землі і вартістю будівель. Найбільш достовірне таке співвідношення для нових поліпшень, які відображають найкраще використання землі. Зі збільшенням віку будівель відношення вартості землі до загальної вартості власності збільшується. Даний метод не дає точного значення ринкової вартості, але він може використовуватися для наближеної оцінки в умовах недостатньої інформації про продаж вільних ділянок землі.

Метод виділення є різновидом методу розподілу. Вартість землі виділяється із вартості власності вилученням вартості поліпшена з урахуванням її зносу. Цей метод пропонується тільки для оцінки недавно побудованої нерухомості, для якої внесок поліпшень малий і легко визначається. В інших випадках метод виділення не дозволяє отримати величину, яка визначає ринкову вартість землі.

Метод розбивки на ділянки використовується у випадках, коли земельна ділянка має велику площу і така розбивка дає найбільш ефективного використання землі. При цьому ціну продажу окремої ділянки можна визначити методом порівняння продаж. Першим кроком метода розбивки являється визначення кількості і розмірів ділянок, виходячи із фізичних і юридичних можливостей та економічної доцільності. Наступний крок – визначення потенціальної виручки від продажу або здачі в оренду підготовлених ділянок. Основою для розрахунку являється вартість однієї ділянки, яка може визначитися методом порівняння продаж з урахуванням коригування на відмінність. Вартість земельного масиву визначається чистою виручкою від продаж, тобто різницею між потенціальною виручкою від продаж і сумою всіх витрат на поліпшення і влаштування ділянок.

Витрати на поліпшення включають: витрати на розбивку і планування ділянок; витрати на будівництво шляхів, інженерних мереж, дренажу тощо; податки, страховка, гонорари; витрати на маркетинг; прибуток і накладні витрати підрядчика; прибуток підприємця.

Освоєння території займає деякий час і виручка від продаж поступає не одночасно, а тому дійсна вартість земельного масиву визначається дисконтуванням потоку чистої виручки від продаж з урахуванням періодичності надходжень і передбаченої норми віддачі проекту.

Метод залишку використовується для визначення вартості земельної ділянки при наявності таких даних:

- вартість будівлі;
- чистий операційний прибуток всієї власності;
- коефіцієнт капіталізації для землі і будівель.

Вартість будівлі може бути визначена як для нового або об'єкту що проектується, який представляє найбільш ефективне використання.

Використання даного методу проводиться у такій послідовності: визначаються поліпшення, які дають ефективне використання; на основі ринкової ренти і передбачених операційних витрат визначається чистий операційний прибуток всієї власності; визначається частина чистого операційного доходу, що відноситься до будівлі; визначається вартість землі шляхом капіталізації частини доходу, який відноситься до землі.

Капіталізація земельної орендної плати. Земельна орендна плата – це сума, отримана за право користуватися земельною ділянкою і відповідає зацікавленості землевласника в землі. Як регулярний потік прибутку, земельна орендна плата може капіталізуватися у вартість ділянки на коефіцієнт капіталізації для землі, який визначається із аналізу ринка. Вихідні дані для капіталізації отримують із порівняння продаж орендованої землі і величин орендної плати.

Висновок. Розглянуто ряд підходів до визначення вартості землі. Їх об'єднує головна теза, що вартість земельної власності завжди конкретна і повинна визначатися за допомогою її корисності в термінах юридичних, фізичних, функціональних, економічних і екологічних факторів, визначаючих продуктивність землі.

Література

1. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995. – 461 с.