

Н. В. Кузін, к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет
Л. В. Дмитренко, Сумський національний аграрний університет

В умовах формування ринку землі суттєво зросли потреби в проведенні нормативної та експертної грошової оцінки земель. В статті висвітлені окремі питання оцінки земель, методи та методичні підходи щодо її виконання, проблемні питання земельно-оціночних робіт.

Постановка проблеми в загальному вигляді. В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та платності землекористування, формування ринку землі та нерухомості, становлення земельно-іпотечного кредитування обсяги проведення робіт з оцінки земель за останній час значно зросли, а сфера їх застосування - розширилась. Разом з тим нормативна грошова оцінка потребує корегування її показників, удосконалення методичних підходів та удосконалення законодавчої бази на новій інформаційній основі з урахуванням ринкових умов.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Питання оцінки земель в Україні знайшли відображення у працях таких науковців як Д.І. Гнаткович, Д.С. Добряк, Л. Я. Новаковський, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковський, І. Б. Іванова, О.О. Кучер, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, Д.І. Солярчук, А.Я. Сохнич, М.Г. Ступень, В.М. Кілочко та інші. Але багато аспектів досліджуваної проблеми залишаються дискусійними і потребують більш глибоких наукових досліджень і обґрунтувань.

Формування цілей статті. Метою дослідження є висвітлення основних проблем проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земельно-оціночні роботи на території України мають давню історію, пов'язану з пануванням царської Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії, Чехословаччини. Необхідність проведення оцінки землі обумовлена інтересами держави і практичними потребами власників землі.

У Російській імперії, до складу якої входила сучасна Україна, земельно-оціночні роботи проводилися, в першу чергу, з метою оподаткування. Виникнення цих робіт відноситься до писцевих описів земель, тобто до часів царювання Івана Грозного. З часом, з скасуванням кріпосного права, почалися масові переділи земель, земля почала продаватися і купуватися, зароджувалась оренда землі, і, як наслідок, виникла необхідність нових підходів до оцінки земель. Таку методику запропонував російський вчений-грунтознавець В. В. Докучаєв. Його науковий напрям включав два методи оцінки землі: природно-історичний і статистико-економічний. Суть першого полягає в класифікації ґрунтів та їх оцінці за природними

властивостями, для чого проводились масові обстеження і лабораторні аналізи. В результаті було виділено 8 типів ґрунтів. Для їх оцінки складена 100-бальна шкала бонітування ґрунтів Нижегородської губернії. Докучаєв оцінював ґрунти не тільки як природно-історичне тіло, але й як засіб виробництва. Суть другого методу оцінки земель – статистико-економічного, - полягає в тому, що на всіх визначених ґрунтах визначався чистий дохід від використання землі. Порівняння даних бонітування ґрунтів з їх економічною оцінкою дозволяло визначати дохідність землі.

Науково-методичні положення загальносоюзної методики земель (1976 р.) були покладені в основу сучасної методики оцінки, а в 1980 році вперше були проведені земельно-оціночні роботи на всій території колишнього Радянського Союзу, в тому числі і в УРСР. Таким чином, на кінець 80-х років ХХ ст. певною мірою був сформований зміст та порядок виконання оцінки землі.

З метою створення необхідних умов для економічного регулювання земельних відносин, в 1995 році була затверджена «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова)», а в жовтні цього року - «Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Тож, починаючи з 1995 року в Україні проводиться нормативна грошова оцінка земель, в тому числі і в населених пунктах.

На сьогоднішній день в Україні нормативно-правовою базою грошової оцінки земель є Земельний кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», які визначають засади земельно-оціночної діяльності, Закон України «Про оренду землі», що регламентує сферу застосування результатів проведення оцінки; а також спеціальні методики: Методика оцінки вартості майна під час приватизації, Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок; та порядки: Порядок прове-

дення експертної грошової оцінки, Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, Порядок нормативної грошової оцінки земель не-сільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів).

Грошова оцінка земельних ділянок (згідно статті 201 ч. 2 Земельного кодексу України) в залежності від призначення поділяється на нормативну та експертну. Нормативну грошову оцінку земель використовують для визначення розміру земельного податку, мінімального розміру орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, згідно із статті 1 Закону України «Про оцінку земель» є «...капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами».

Незважаючи на достатню законодавчу базу та тривалий історичний розвиток оцінки землі, все ж існують деякі неузгодженості та недоліки в методиці визначення вартості земель в населених пунктах.

Нормативна грошова оцінка земель в населених пунктах опирається на місце розташування об'єкта оцінки і його інженерно-транспортне та природоохоронне облаштування. Якщо з територіальним показником, який виражається добутком спеціальних коефіцієнтів суперечностей не виникає, то при розрахунку витрат на облаштування території виникають проблеми. Інформаційною базою для них служать дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні й вартісні показники, надані службами комунального господарства, містобудівна документація, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими (селищними) службами, та опорного плану, виконаного в складі генерального плану розвитку населеного пункту. Показником, який відображає сукупність витрат на облаштування території, є відновна (первісна) вартість, що являє собою сукупність витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки. В реальних умовах не завжди вдається отримати дані про вартість інфраструктури, а наявні дані можуть викликати сумніви. Тому для визначення витрат на облаштування користуються збірниками «Укрупнених показників відновної вартості і споруд окремих інженерно-комунальних об'єктів» (УПВВ Держбуду СРСР) для окремих видів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури, які мають бути проіндексовані на поточний термін виконання оцінки.

В процесі розрахунку відновної вартості елементів інженерної інфраструктури виникає також питання про включення, або не включення окремих споруд до розрахунку. В першу чергу це

стосується інфраструктури виробничих підприємств, які повністю, чи частково обслуговують сільбищну забудову, а також тих об'єктів інфраструктури, які обслуговують населений пункт, але територіально розташовані за його межами.

Недоліком при визначенні відновної вартості об'єктів інфраструктури є ще й те, що при їх оцінці не враховується фізичний знос та моральна і архітектурна цінність. А дані УПВВ розроблені у 1969 році роках, навіть проіндексовані, не відображають реальну вартість облаштувань. Це також пов'язано з тим, що кошти на об'єкти інфраструктури (телефон, газ, воду, каналізацію) часто виділялись не з місцевих та державних бюджетів, а проводились за власні кошти громадян. Такі витрати не включаються у загальну вартість будівництва та проведення об'єктів інфраструктури. І, як наслідок, грошова оцінка земель населених пунктів є заниженою.

Однією, не менш важливою проблемою в тому числі і нормативної грошової оцінки земель в населених пунктах, є застарілий планово-картографічний матеріал. Досить часто при проведенні нормативної грошової оцінки використовується планово-картографічний матеріал 70-80-х років. Кожні 5 років планово-картографічний матеріал потрібно поновлювати. З розвитком автоматизованої системи Державного земельного кадастру планово-картографічний матеріал необхідно викреслюватись за допомогою таких програм як Digital, AutoCad та інші. Нажаль, на даний час така вимога виконана лише частково. У зв'язку з відсутністю коштів на повторне виконання зйомок використовується застарілий планово-картографічний матеріал, а це, в свою чергу, робить процедуру виконання земельно-оціночних робіт не достовірною.

Що стосується експертної грошової оцінки, то вона є результатом визначення вартості земельної ділянки із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту (стаття 1 Закону України «Про оцінку земель»). Застосовується вона при здійсненні цивільно-правових угод, предметами яких є земельні ділянки. Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення. Для визначення вартості земельної ділянки методичними підходами використовують наступні методи оцінки: метод попарного порівняння, метод статистичного аналізу ринку, інвестиційний метод, метод капіталізації земельної ренти, економічний метод, метод співвіднесення, метод залишку для землі, метод розподілення доходу, метод розвитку.

В результаті здійснення експертної грошової

оцінки земельних ділянок визначається їх оцінна вартість, яка враховується під час встановлення ціни продажу земельної ділянки та стартової ціни продажу земельної ділянки. Оцінна вартість земельної ділянки визначається виходячи з її характеристики та властивостей, правового режиму, місцезнаходження, а також з урахуванням кон'юнктури ринку.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних. Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється. За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Метод зіставлення цін продажу, що максимально зорієнтований на кон'юнктуру ринку, є найбільш привабливим. Однак в Україні складність його застосування полягає у недостатньо розробленій техніці внесення поправок при співставленні існуючих продажів, відсутність належного обґрунтування кількісних значень коригуючих коефіцієнтів. Особливо це стосується сільських населених пунктів, де ринок землі слабо розвинений і виникає необхідність вибирати аналоги земельних ділянок, що розташовані у сусідніх населених пунктах, а іноді і сусідніх районах.

Метод капіталізації чистого доходу застосовується для оцінки ділянок, які є дохідною власністю, виходячи з принципу найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень. Дохід, що може бути одержаний від володіння земельною ділянкою в ринкових умовах – це дохід у вигляді орендної плати або участі в доходах чи в інших формах, що може бути одержаний власником при передачі ділянки в оренду.

Недолік методу капіталізації чистого доходу полягає в тому, що в даний час в Україні ще не

сформовані орендні відносини на землі. А у світлі розробки та прийняття проекту Закону України "Про ринок земель", орендні відносини набудуть нового змісту. Фактично укладених договорів оренди між суб'єктами підприємницької діяльності вкрай мало. Договори оренди, де в якості орендодавця виступає уповноважений місцевими радами орган, визнати такими, які укладені в ринкових умовах можна лише з достатньою долею припущення. Саме тому метод капіталізації чистого доходу не можна віднести до достатньо об'єктивного методу визначення вартості земельної ділянки.

При оцінці земельної ділянки під великими промисловими об'єктами на території населених пунктів, з використанням методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу основну роль при ціноутворенні відіграє прибутковість виду діяльності, яка ведеться на тій чи іншій земельній ділянці. Однак, через недбале ставлення до землі, її нерациональне використання, що в подальшому призводить до забруднення шкідливими речовинами, - і як наслідок її вилучення та консервація, прибуток може бути досить низьким або взагалі діяльність може мати збитковий характер. Тож, використання таких даних є необ'єктивним при визначенні вартості земельної ділянки, оскільки вона буде заниженою.

В умовах України найбільш придатним для оцінки вартості земель населених пунктів є метод врахування витрат на земельні поліпшення на земельні ділянки. Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями. Він найбільш характерний для невеликих об'єктів, споруджених в ринкових умовах сьогодення, з виконанням умов найбільш ефективного використання. Та в більшості випадків для визначення вартості будівель та споруд використовують збірники УПВВ, які, як уже зазначалося вище, не дають точної вартості об'єктів нерухомості, що розміщені на земельній ділянці, що є суттєвим недоліком при визначенні грошової оцінки.

Висновок. Обсяги здійснення земельно-оціночних робіт в умовах сучасного реформування земельних відносин постійно збільшуються, а сфера застосування результатів оцінки – розширюється. Разом з тим, збільшується кількість проблемних питань, пов'язаних з визначенням ціни земельних ресурсів в цілому і окремої земельної ділянки. Тому актуальним є вдосконалення і законодавчо-нормативної бази, і методичних підходів до оцінки землі.

Список використаної літератури:

1. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. – К.: УАДУ при Президенті України, 1997. – 52 с.
2. Кілочко В.М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні, - К.: ТОВ "ЦЗРС". – 170с.