

УДК 332.624

## ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК БАЗИС ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ЇЇ ВАРТОСТІ

*Богаčov С.В.* \*, д.е.н.

*Таран О.П.* \*\*

*\*Інститут економіко-правових проблем НАН України,*

*\*\*Донецький національний технічний університет*

Однією з необхідних умов функціонування ринку землі в Україні є прозоре та обґрунтоване ціноутворення. Вартість земельних ділянок визначається в результаті проведення їх грошової оцінки. В цій статті здійснена систематизація принципів, методів та механізмів грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення та обґрунтована необхідність їх вдосконалення.

Transparent determination of prices is one of the essential conditions of the Ukrainian land market's existence. Land parcel's value is determined according to the results of the monetary appraisal. This article is devoted to the systematization of principles, methods and mechanisms of monetary appraisal of non-agricultural land. The necessity of their improving is also proved.

*Ключові слова:* земельна ділянка, вартість, ціноутворення, нормативна, експертна грошова оцінка, методи, механізми.

**Актуальність проблеми.** Земельні ресурси є основним національним багатством нашої держави. Вони забезпечують функціонування будь-якого виробництва та умови проживання людей. Особливе значення земля має для суб'єктів підприємницької діяльності: вони постійно зіштовхуються з необхідністю використовувати земельні ділянки для розміщення промислових об'єктів, офісів, торговельних приміщень тощо. Отже в багатьох випадках невід'ємною частиною ділового починання є викуп земельної ділянки. Одразу виникає питання – за якою ціною? Це питання турбує не тільки потенційного покупця, але і органи виконавчої влади та місцеві органи самоврядування, якщо мова іде про викуп ділянки із земель державної або комунальної власності.

Відомо, що визначення вартості земельної ділянки та встановлення стартової ціни у разі виставлення її на аукціон здійснюється за

результатами проведення грошової оцінки цієї ділянки. Отже для обґрунтованого та прозорого ціноутворення на ринку землі важливим є ефективне функціонування механізму її грошової оцінки. Зважаючи на те, що земельні відносини в Україні знаходяться на етапі свого розвитку і механізми, які діють на ринку землі, не є досконалыми, актуальним залишається питання оптимізації цих механізмів, зокрема механізму грошової оцінки земельних ділянок.

**Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.** За останні роки проблемі грошової оцінки землі присвячено значну кількість наукових праць. Вагомий внесок в розвиток теорії оцінювання землі зробили Манько І.П., Кручок С.І., Хвесик М.А., Кілочко В.М., Лихогруд Ю.М., Веденічев П.В. та ін. Так, Манько І.П. здійснила факторний аналіз формування ринкової ціни на землю несільськогосподарського призначення, визначила тісноту кореляційного зв'язку соціально-економічних, екологічних та інших характеристик земельної ділянки з її експертною грошовою оцінкою та ринковою ціною продажу. Кручок С.І. зробив внесок у розвиток методології експертної грошової оцінки землі. Хвесик М.А. та Збагерська Н.В. приділили увагу грошовій оцінці всієї наявної маси земельних ресурсів, якими володіє країна, тобто макроекономічній оцінці землі. Нормативною грошовою оцінкою займається Кілочко В.М., власним внеском якого є розробка оціночних шкал для проведення нормативної грошової оцінки в межах сільських населених пунктів. В той же час, залишається багато проблем, пов'язаних з проведенням грошової оцінки в Україні.

**Метою даної статті** є систематизація принципів, методів та механізмів грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Зарубіжний та вітчизняний досвід оціночної практики свідчить про застосування двох видів грошової оцінки земель – експертної та нормативної. В Законі України «Про оцінку земель» [1] зазначено, що ці види оцінки відрізняються одна від одної призначенням та порядком проведення. Експертна грошова оцінка застосовується з метою визначення вартості земельної ділянки або прав на неї і використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо

земельної ділянки, у тому числі при здійсненні купівлі-продажу. Нормативна грошова оцінка призначена для встановлення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Крім того нормативна грошова оцінка є основою для встановлення стартової ціни земельної ділянки, що виставляється на аукціон.

Як зазначено в [2] нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються між собою масштабом проведення та контролем якості.

Дійсно, нормативна грошова оцінка є загальнообов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Для земель несільськогосподарського призначення вона здійснюється не рідше, ніж один раз у 7-10 років. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, тоді як експертна грошова оцінка відбувається на підставі договору, укладеного зацікавленими особами.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає обов'язковій державній експертизі. Державна експертиза звітів з експертної грошової оцінки проводиться лише для ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу. Звіти з експертної грошової оцінки інших категорій земель підлягають рецензуванню, яке є обов'язковим лише в окремих випадках, визначених Законом [1]. Отже контроль якості нормативної грошової оцінки земель є більш жорстким, аніж експертної.

Згідно законодавства процес грошової оцінки земельних ділянок в Україні відбувається за певними принципами, а саме:

- принцип законності;
- принцип єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- принцип безперервності процесу оцінки земель;
- принцип доступності використання даних з оцінки земель;
- принцип рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Автори статті [3] доповнюють цей перелік принципом усунення суб'єктивних факторів в оцінці землі – таких як, наприклад, ставлення людини до земельних ресурсів. Автор статті [4] навпаки наполягає на необхідності повноти врахування різноманітних факторів. Окрім цього принципу він виділяє наступні:

- принцип адекватності врахування факторів, тобто врахування факторів методами, що забезпечують адекватність отриманого результату оцінки реальній ситуації і належну міру впливу кожного фактору на результат оцінки;
- принцип прозорості методів оцінки та наочності результатів;
- принцип внутрішньої несуперечності результатів оцінки;

З викладеного вище випливає, що грошова оцінка землі повинна відбуватися на законній основі за допомогою єдиних прозорих методів з урахуванням усіх вагомих факторів з метою отримання наочних, несуперечних результатів, адекватних реальній ситуації та доступних для використання зацікавленими особами.

Результати грошової оцінки, метою якої є визначення ринкової вартості земельної ділянки, повинні відповідати таким принципам:

- принцип корисності – ринкову вартість мають ті земельні ділянки, які можуть задовольняти потреби користувача;
- принцип попиту та пропозиції – ринкова вартість земельної ділянки залежить від попиту та пропозиції на ринку, а також характеру конкуренції продавців та покупців;
- принцип заміщення – ринкова вартість земельної ділянки не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання об'єкту еквівалентної корисності;
- принцип очікування – ринкова вартість земельної ділянки залежить від очікуваної величини, терміну та вірогідності отримання доходу від земельної ділянки за певний період часу при найбільш ефективному її використанні без урахування доходів від інших факторів виробництва, що залучаються на земельній ділянці для підприємницької діяльності;
- принцип змінення – ринкова вартість земельної ділянки змінюється у часі і визначається на конкретну дату;
- принцип зовнішнього впливу – ринкова вартість земельної ділянки залежить від її місця знаходження та впливу зовнішніх факторів;

- принцип найбільш ефективного використання – ринкова вартість земельної ділянки визначається виходячи з найбільш вірогідного її використання, яке є фізично та фінансово можливим, економічно обґрунтованим і законним.

Для визначення вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення шляхом проведення експертної грошової оцінки можливо використання трьох методичних підходів, які ґрунтуються на:

- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок (порівняльний підхід);

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (доходний підхід);

- врахуванні витрат на земельні поліпшення (витратний підхід) [5].

З аналізу вітчизняних законодавчих та наукових джерел випливає, що в рамках методичних підходів та їх комбінацій існує можливість використання різних методів експертної грошової оцінки земельних ділянок. Сутність цих методів у систематизованому вигляді наведена в табл. 1.

Вказані методи експертної оцінки орієнтовані на індивідуальний підхід до кожної окремої земельної ділянки. Вибір та обґрунтування методичних підходів і методів проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення здійснюється на підставі обраного варіанту її використання на ринку нерухомості. Так, порівняльний підхід застосовується тоді, коли найбільш ефективно використання ділянки полягає в отриманні доходу від її продажу. Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від надання їх в оренду, застосовується доходний підхід. Для поліпшених земельних ділянок застосовується витратний підхід визначення вартості [6].

Представляє науково-практичний інтерес зіставлення вітчизняної методології експертної грошової оцінки земельних ділянок з російською, оскільки Російська Федерація знаходиться на такому ж етапі реформування земельних відносин як і Україна при значно більших обсягах земельних ресурсів. Як випливає з [7] Міністерство майнових відносин Російської Федерації рекомендує застосовувати шість методів при визначенні ринкової

Таблиця 1. Методи експертної грошової оцінки земельних ділянок, що застосовуються в Україні

Методичний підхід	Метод	Сутність методу
Порівняльний підхід	метод попарного зіставлення	передбачають визначення вартості земельної ділянки на рівні цін раніше проданих земельних ділянок з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість
	метод статистичного аналізу ринку	
Доходний підхід	інвестиційний метод	передбачає визначення вартості земельної ділянки як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду
	метод капіталізації земельної ренти	передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем
Витратний підхід + Порівняльний підхід	економічний метод	передбачає визначення вартості земельної ділянки як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора
	метод співвіднесення	передбачає визначення вартості земельної ділянки як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки
Витратний підхід + Доходний підхід	метод залишку для землі	передбачає визначення вартості земельної ділянки як різниці між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень
	метод розподілення доходу	передбачає визначення вартості земельної ділянки як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал
Витратний підхід + Доходний підхід + Порівняльний підхід	метод розвитку (метод можливого використання)	передбачає визначення вартості земельної ділянки як різниці між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання

вартості земельної ділянки (табл. 2), які також відповідають розглянутим вище методичним підходам.

Таблиця 2. Методи експертної грошової оцінки земельних ділянок, що застосовуються в Російській Федерації

Методичний підхід	Метод	Сутність методу
Порівняльний підхід	метод порівняння продаж	передбачає визначення вартості земельної ділянки шляхом зіставлення її подібним земельним ділянкам (аналог українських методів попарного зіставлення та статистичного аналізу ринку)
	метод виділення	передбачає зіставлення цілісного об'єкту нерухомості, який включає в себе земельну ділянку, подібним об'єктам нерухомості та визначення вартості земельної ділянки як різниці між вартістю цілісного об'єкту нерухомості та вартістю заміщення або відтворення поліпшень земельної ділянки
	метод розподілення	передбачає зіставлення цілісного об'єкту нерухомості, який включає в себе земельну ділянку, подібним об'єктам нерухомості та визначення вартості земельної ділянки шляхом множення вартості цілісного об'єкту нерухомості на найбільш ймовірне значення долі земельної ділянки у його вартості
Доходний підхід	метод капіталізації земельної ренти	передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (аналог українського методу капіталізації земельної ренти)
Витратний підхід + Доходний підхід	метод залишку	передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки та враховує поліпшення земельної ділянки, які приносять доход. Можливо також визначення вартості цілісного об'єкту нерухомості шляхом капіталізації чистого операційного доходу за певний період часу, а потім визначення вартості земельної ділянки як різниці між вартістю цілісного об'єкту нерухомості та вартістю заміщення або відтворення поліпшень земельної ділянки
Витратний підхід + Доходний підхід + Порівняльний підхід	метод можливого використання	передбачає визначення вартості земельної ділянки шляхом дисконтування всіх майбутніх доходів та витрат на дату проведення оцінки за визначеною оцінником ставкою дисконтування (аналог українського методу можливого використання)

Якщо методики експертної грошової оцінки земельних ділянок мають рекомендаційний характер, то алгоритм проведення нормативної грошової оцінки чітко встановлений нормативно-правовими документами держави. Зокрема проведення нормативної грошової оцінки міських земель в Україні визначається Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [8]. Згідно з ним, в основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природнокліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Оцінювачами з експертної грошової оцінки можуть бути і фізичні особи – громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок [1].

Кваліфікована робота оцінювачів земельних ділянок має важливе значення для функціонування ринку землі в Україні. Проте їх діяльність не є відокремленою. Існують певні інститути, так або інакше пов'язані з проведенням грошової оцінки землі. На підставі аналізу законодавчих джерел розроблені схеми взаємозв'язку цих інститутів, представлені на рис. 1, 2. Діяльність у сфері грошової оцінки землі здійснюють державні органи і установи та приватні структури. Державне регулювання проводиться Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також іншими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. До приватного сектору належать юридичні особи, які мають ліцензії на проведення землевпорядних робіт, та фізичні особи, що одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Взаємозв'язок зазначених державних та



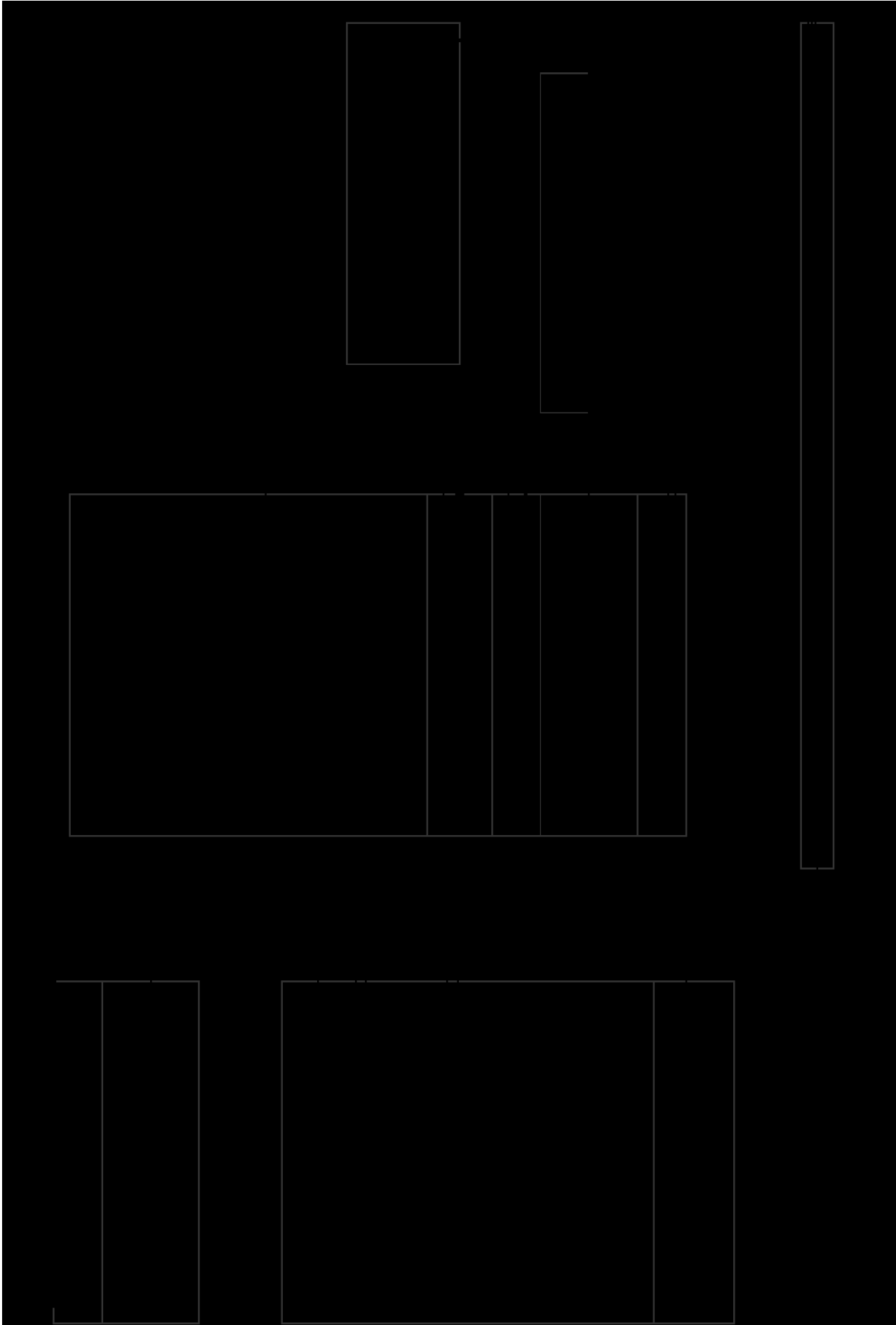


--	--	--	--	--	--	--	--

--

--	--

--	--	--	--	--	--	--	--



приватних інститутів утворює механізми експертної та нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

**Висновки.** Таким чином, проведений аналіз та систематизація принципів, методів і механізмів грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення є підставою для подальшого вдосконалення механізму ціноутворення на ринку землі, на меті якого має стати прозоре та обґрунтоване, соціально-справедливе визначення вартості землі.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Законі України «Про оцінку земель» № 1378-XV від 15.07.2004 р.
2. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук. – К., 2004. – 23 с.
3. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Методологічні аспекти оцінки земельних ресурсів як основної складової національного багатства України // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – С. 96-99.
4. Ромм А.П. Основные принципы оценки городских земель // Аудиторские ведомости. – 1999. – № 3.
5. Кручок С.І. Методи грошової оцінки земельних ділянок // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – С. 38-43.
6. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» № 2 від 09.01.2003 р.
7. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» №568-р от 06.03.2002 г.
8. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».