

УДК 332.72

Пронько Л.М.*кандидат економічних наук,
доцент кафедри адміністративного
менеджменту та державного управління
Вінницького національного аграрного університету***Самборська О.Ю.***кандидат економічних наук,
доцент кафедри адміністративного
менеджменту та державного управління
Вінницького національного аграрного університету*

МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ БАЗОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Визначено сутність та необхідність здійснення грошової оцінки земельних ділянок. Проведений аналіз процедури виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Вирахувана середня (базова вартість) 1м² земель, відповідно до чинного законодавства.

Ключові слова: земельна рента, капіталізація землі, методи оцінки землі, порівняльний, витратний та прибутковий підходи.

Пронько Л.М., Самборская О.Ю. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Определены сущность и необходимость осуществления денежной оценки земельных участков. Проведен анализ процедуры выполнения нормативной денежной оценки земель населенных пунктов. Вычислена средняя (базовая стоимость) 1м² земли, в соответствии с действующим законодательством.

Ключевые слова: земельная рента, капитализация земли, методы оценки земли, сравнительный, расходный и прибыльный подходы.

Pronko L.M., Samborska O.Y. METHODOLOGY OF DETERMINATION OF BASE COST OF LANDS OF SETTLEMENT

Essence and necessity of realization of money estimation of lot lands are certain. Conducted analysis of procedure of implementation of normative money estimation of lands of settlements. The middle (base cost) is calculated a 1m² earth, in accordance with a current legislation.

Keywords: land rent, capitalization of earth, methods of estimation of earth, comparative, expense and profitable approaches.

Постановка проблеми. Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України (254к/96-ВР), Земельного кодексу України (2768-14), Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (2658-14), цього Закону, законів України, інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням оцінки землі, визначення її вартості та капіталізації займаються такі провідні вчені, як: В.Г. Андрійчук, О.М. Шпичак, О. Нів'євський, А.Барабаш, Г. Квітка, О.О. Стратілат, Н.М. Буняк, С. Феофілов тощо.

Досить багато незгодженостей серед вчених щодо доцільності визначення середньої вартості земель населеного пункту в умовах ринку, використовуючи метод нормативної грошової оцінки земель.

Метою статті є дослідження методів грошової оцінки земель населеного пункту.

Виклад основного матеріалу дослідження. Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», грошова оцінка 1м² земельної ділянки визначається за формулою 1:

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_f \times K_m, \quad (1)$$

де: C_n – нормативна грошова 1 м^2 земельної ділянки, (у грн.); B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м^2 (у гривнях); H_n – норма прибутку (6%); H_k – норма капіталізації (3%); K_f – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо); K_m – коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (B) включають відновну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабострумкових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_f), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності і встановлюється для певних категорій забудованих земель: житлової забудови, промисловості, гірничої промисловості та відкритих розробок, земель комерційного використання, громадського призначення, земель змішаного використання, транспорту та зв'язку, технічної інфраструктури, ландшафтно-рекреаційних територій та інших земель.

Переоцінка витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки (K_m), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід. Значення даного коефіцієнту обумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів і обчислюється за формулою 2:

$$K_m = K_{m_1} \times K_{m_2} \times K_{m_3}, \quad (2)$$

де: K_{m_1} – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення; K_{m_2} – зональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території населеного пункту (економіко-планувальної зони); K_{m_3} – локальний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначена «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

На першому етапі визначається базова, середня для даного населеного пункту, вартість 1 м^2 земель, яка залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва й розселення, рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базова вартість 1 м^2 земель диференціюється в межах населеного пункту за економіко-планувальними зонами, які встановлюються з

урахуванням факторів, котрі впливають на розмір рентного доходу, тобто:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища, різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

На заключному, третьому, етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення.

Результати нормативної грошової оцінки погоджуються відповідним органом Держземагентства шляхом проходження державної експертизи землевпорядної документації, результатом якої є позитивний висновок.

На прикладі земель населеного пункту м. Бершадь, що на Вінниччині, проведемо грошову оцінку земельних ділянок.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах міста Бершадь затверджується міською радою.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відділом Держземагентства у Бершадському районі Вінницької області.

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1 м^2 земель в середньому по населеному пункту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (розділ 3) базова вартість 1 м^2 земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення та визначається за формулою 3:

$$Ц_{nm} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{m_1}, \quad (3)$$

де: C_{nm} – базова вартість 1 м^2 земель населеного пункту (грн); B – витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на 1 м^2 (грн); H_n – норма прибутку (6%); H_k – норма капіталізації (3%); K_{m_1} – коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення.

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в місті Бершадь стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території міста Бершадь на 01.01.2013 року становить 175639.11 тис. грн., з яких основна частка припадає на електропостачання (56.6%) (таблиця 1).

Таблиця 1
Витрати на освоєння та облаштування території міста Бершадь

Назва показників	2013 р.			
	од. вим.	натуральний показник	відновна вартість (тис. грн)	%
Водопостачання			35464.52	20.2
Інженерні мережі (100 мм)	км	23.1	7408.93	
Насосні станції, резервуари	тис. м ³ /добу	1.6	4481.71	
Місцеві артезіанські вузли	тис. м ³ /добу	31.5	23573.88	
Каналізація			4746.85	2.7
Інженерні мережі (100 мм)	км	12	4618.56	
Насосна станція перекачки побутових і виробничих вод	тис. м ³ /добу	0.75	128.29	
Теплопостачання			14246.96	8.1
Інженерні мережі (100 мм)	км	4.8	7492.32	
Опалювальні котельні, що працюють на газі (резерв мазут)	Гкал/год	8.1	6754.64	
Електропостачання			99363.48	56.6
ЛЕП повітряна	км	46.01	4131.94	
ЛЕП кабельна	км	9.89	1621.97	
ТП закритого типу	Од.	12	5193.31	
ТП комплектна	Од.	1	108.19	
Розподільчий пункт	Од.	51	88308.06	
Телекомунікації та зв'язок			5331.63	3.0
Телефонні інженерні мережі	км	16.2	273.65	
АТС (без витрат на обладнання)	номер	4150	5057.98	
Вулично-дорожня мережа			16485.68	9.4
Вулиці (25 м)	км	3	16485.68	
Разом			175639.11	100.0

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунок на 1 м² є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території міста Бершадь у встановлених межах.

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури міста наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. У зв'язку з цим для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувалися натуральні показники.

Розрахунок площі здійснювався на основі форми 6-Зем на 01.01.2013 року (таблиця 2).

До забудованих земель віднесено землі під житловою забудовою (присадибна ділянка за мінусом сільськогосподарських угідь), землі промисловості, інфраструктури і т. д. (таблиця 2). Не включені в

Таблиця 2
Перелік наявних земельних ділянок населеного пункту м. Бершадь

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	737,0
Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м ² земель населеного пункту, у тому числі:	391,02
Забудовані землі, з них:	
- землі під житловою забудовою	153,32
- землі промисловості	94,5173
- землі комерційного використання	34,2265
- землі громадського призначення	19,5469
- землі змішаного використання	18,8749
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	20,2987
- землі технічної інфраструктури	5,6722
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	43,8435
- господарські двори	0,72
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (крім їх частин під житловою забудовою)	
Інші землі	
Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м ² земель населеного пункту	21,4105
сільськогосподарські угіддя	203,87
лісові площі	-
під водою	113,16
інші землі	28,95

забудовані землі лісові площі, яри, ставки, болото, а також сільськогосподарські угіддя загального користування.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території міста Бершадь складають:

$$175639.11 \text{ тис. грн} : 3910200 \text{ м}^2 = 44.92 \text{ грн/м}^2.$$

Згідно з «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», значення коефіцієнту $K_{м1}$ є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції,
- Вхідження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше,
- Наявність у населеного пункту статусу курорту,
- Вхідження до зон радіаційного забруднення.

Для території міста Бершадь $K_{м1} = 1$.

Таким чином, середня (базова вартість) 1 м² земель міста Бершадь, обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», становить:

$$C_{нм} = \frac{44.92 \text{ грн/м}^2 \times 6}{3} \times 1 = 89,84 \text{ грн/м}^2$$

Як бачимо, вартість одного квадратного метра земельної ділянки у м. Бершадь становить майже 90 грн., що вдвічі перевищує витрати на її освоєння та облаштування.

Висновки з проведеного дослідження. Враховуючи результати проведеного дослідження, варто зазначити, що нормативна грошова оцінка землі враховує фактори, що впливають на розмір рентного доходу, тобто: доступність до центру населеного

пункту, громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень забезпечення та благоустрою, екологічна якість території; наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо. Але досить важливим є і врахування ринкової ціни, що формується під впливом попиту, пропозиції та якісних властивостей будь-якої земельної ділянки. Врахування таких факторів дасть можливість збільшити її вартість, підвищити рівень конкурентоспроможності та рентного доходу.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Бурденюк В. Земельні реформи на теренах України. Чого вчать здобутки та прорахунки? / В. Бурденюк // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 1. – С. 16.
2. Земельний Кодекс України. – Х. : Одиссей, 2002. – 112 с.
3. Податковий Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI (Редакція станом на 03.04.2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
4. Закон України «Про оцінку земель» Закон від 11.12.2003 № 1378-IV (Редакція станом на 09.12.2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
5. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213), з урахуванням змін, внесених згідно постанови Кабінету Міністрів України від 5.07.2004 р. № 843.
6. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затверджений спільним Наказом Держкомзему, Мінбудархітектури, Мінагрополітики України та Української академії аграрних наук № 18/15/21/11 від 25.01.2006 р.).