

УДК 332.64:351.862.4

О. А. ШТАГЕР (аспірант)

Донецький національний технічний університет

**ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ ЯК ІНСТРУМЕНТ УПРАВЛІННЯ**

*Розглядаються засади визначення ринкової вартості земельної ділянки. Кожен суб'єкт господарювання і, особливо, держава, зацікавлені в проведенні об'єктивної грошової оцінки, яка буде враховувати комплекс науково – обґрунтованих чинників адаптованих до сучасних умов. Діючі методики мають певні недоліки, що, безумовно, негативно впливає на розвиток ринку землі та зменшує зацікавленість землевласників і землекористувачів щодо підвищення показників її стану. В статті досліджено принципи оцінки землі, зроблено аналіз факторів, що істотно впливають на розрахунок вартості та запропоновані нові, врахування яких на цей час носить досить латентний характер.*

**земельна ділянка, управління, фактор, показник, грошова оцінка, вартість**

*Постановка проблеми.* Головним питанням сьогодення залишається проблема визначення вартості землі. Зростання уваги в даному напрямку пов'язано з розвитком ринкових інструментів в Україні. Тривалий час у суспільстві панувала хибна думка, що земля є «безкоштовним» ресурсом і не має грошового виразу, що призвело до нераціонального використання і зниження її цінності. Земельні ділянки, що підлягають експлуатації, втрачають первісну вартість майже на кожному технологічному етапі. Ця особливість є дуже характерною для техногенних регіонів. Оціночна вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій, і, в залежності від комплексу факторів і вимог замовника, є завищеною або, навпаки, заниженою. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність врахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, в більшості, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що зумовлює зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче відношення до землі.

*Аналіз досліджень і публікацій.* Дослідженню теоретичних та методичних підходів визначення вартості землі присвячені наукові роботи багатьох вітчизняних і закордонних учених, серед яких: В. Горлачук [1], В. В'юн [1], Б. Данилишин [2], П. Кухтін [3], А. Мартин [4], М. Ступень [5], А. Третяк [6] та інші. Ними досліджені правові засади, переваги та недоліки проведення і визначення вартості земельної ділянки, напрями удосконалення і покращення еколого – економічної цінності.

*Постановка завдання.* Метою статті є аналіз діючих грошових оцінок землі та визначення їх методологічних засад.

*Виклад основного матеріалу.* Відповідно до Закону України «Про оцінку землі» [7] розрізняють наступні види грошової оцінки, що наведені на рисунку 1. В умовах ставлення ринкової економіки нормативна грошова оцінка повинна була стати дієвим економічним інструментом. На цей час процедура проведення оцінки земельних ресурсів виконується відповідно до наказів затверджених Держкомземом України від 27.01.2006 року № 18/15/21/11 «Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», № 19/16/22/11/17/12 «Про порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)» та № 2 від 09.01.2003 року «Порядок проведення експертної грошової оцінки» [8, 9, 10]. Але, на жаль, визначення вартості за методикою нормативної грошової оцінки є досить суб'єктивними, базуються на анахронічних даних, які потребують оновлення, перенасичена умовностями та припущеннями, що не дає змоги наблизити її до ринкової. В результаті чого виникла необхідність розробити нові методичні засади визначення грошової оцінки у зв'язку з розвитком ринку землі – експертну оцінку. Вона враховує індивідуальні особливості кожної земельної ділянки, умови використання, сукупність методичних підходів, оперує ринковими показниками, формує засади стимулювання раціонального використання і охорони земель тощо (рис. 2). Визначення вартості передбачає використання за обраними методичними підходами одного або декількох підходів, які наведено в табл. 1.

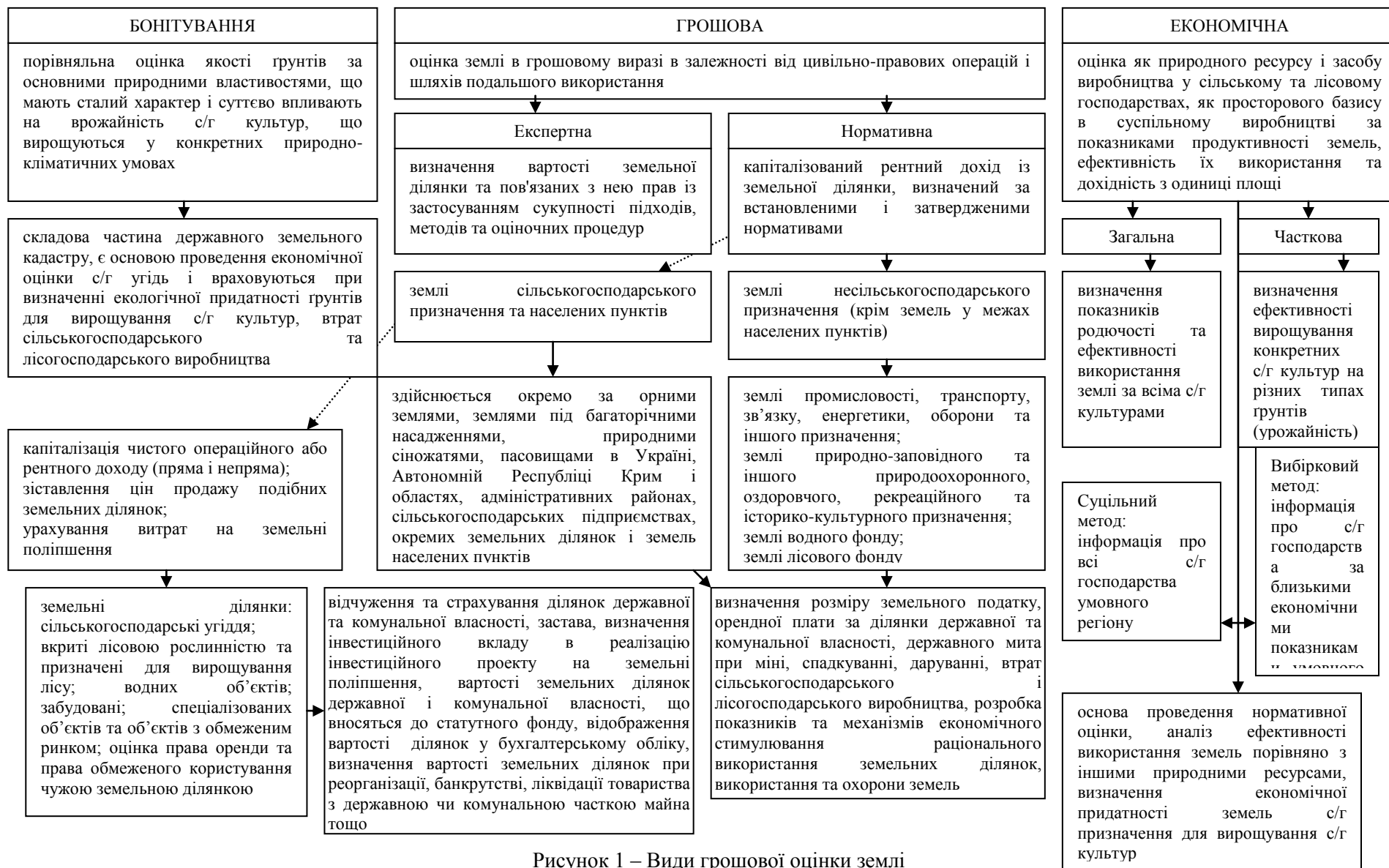


Рисунок 1 – Види грошової оцінки землі

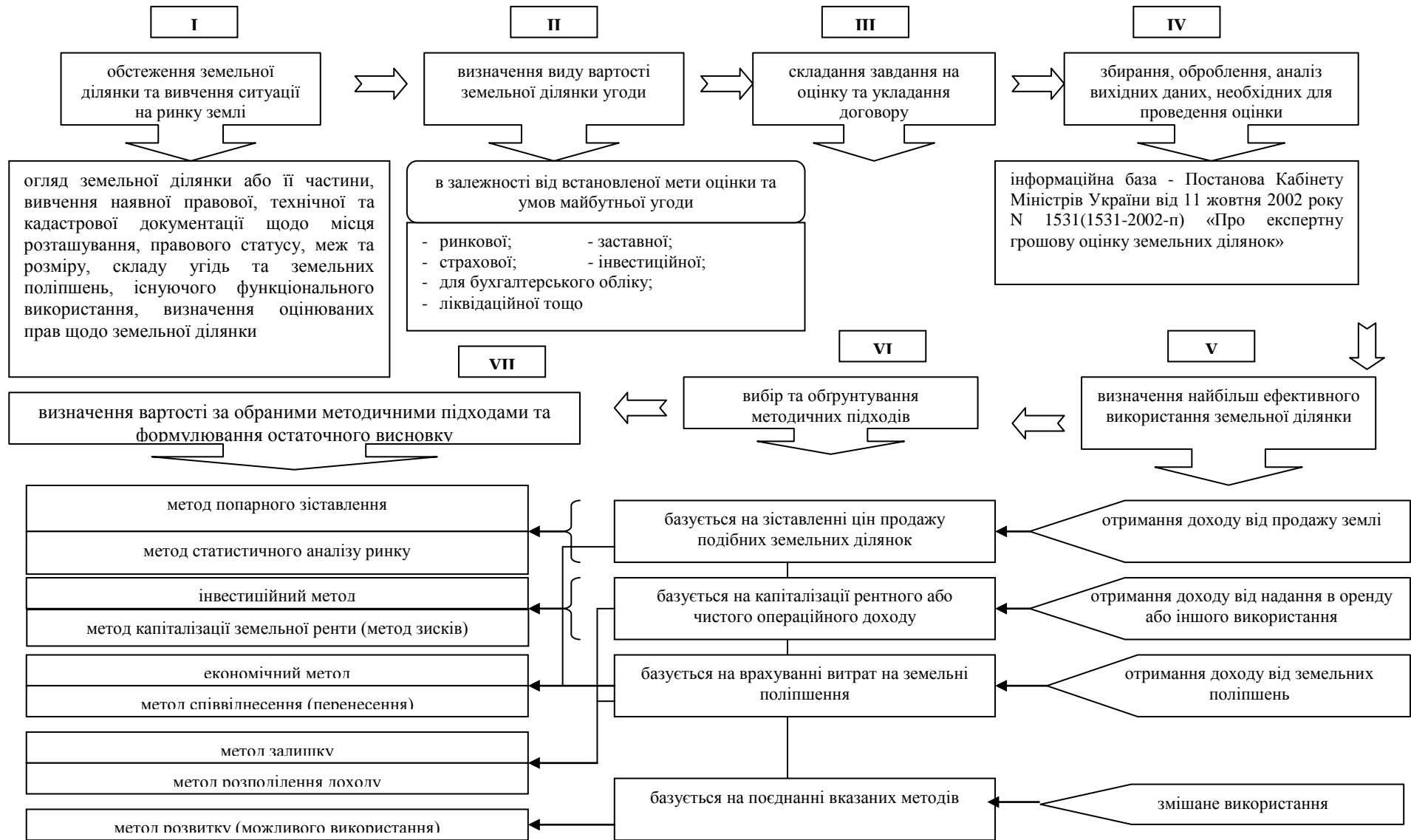


Рисунок 2 - Механізм проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки

Таблиця 1 – Визначення вартості земельної ділянки та показників при проведенні експертної грошової оцінки

Методичний підхід	Метод оцінки	Алгоритм визначення вартості землі
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	Попарного зіставлення	встановлюється на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість
	Статистичного аналізу ринку	
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)	Інвестиційний	визначається у розмірі капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду
	Капіталізації земельної ренти (метод зисків)	передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок + Врахування витрат на земельні поліпшення	Економічний	визначається як залишок між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора
	Співвіднесення (перенесення)	визначається як частка в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма) + Врахування витрат на земельні поліпшення	Залишку	визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень
	Розподілення доходу	визначення вартості землі 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. Очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень
Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок + Врахування витрат на земельні поліпшення + Капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)	Розвитку (можливого використання)	визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання

\* таблицю складено на підставі аналізу даних з джерела 10.

Слід звернути увагу, що всі види оцінок земельних ділянок проводяться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів, але бонітування ґрунтів здійснюється на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду, економічна оцінка земель на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності та нормативна і експертна грошова оцінка - на землях усіх категорій та форм власності.

В основу визначення нормативної грошової оцінки земель покладено рентний дохід, який формується на основі показників виробництва зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель. На цей час при проведенні нормативної оцінки використовують дані 80 – х років, що безумовно не відповідає сучасним показникам родючості, рентного доходу, урожайності зернових культур тощо.

Вартість земельної ділянки за методикою нормативної грошової оцінки ґрунтується на врахуванні наступних показників (рис. 3).

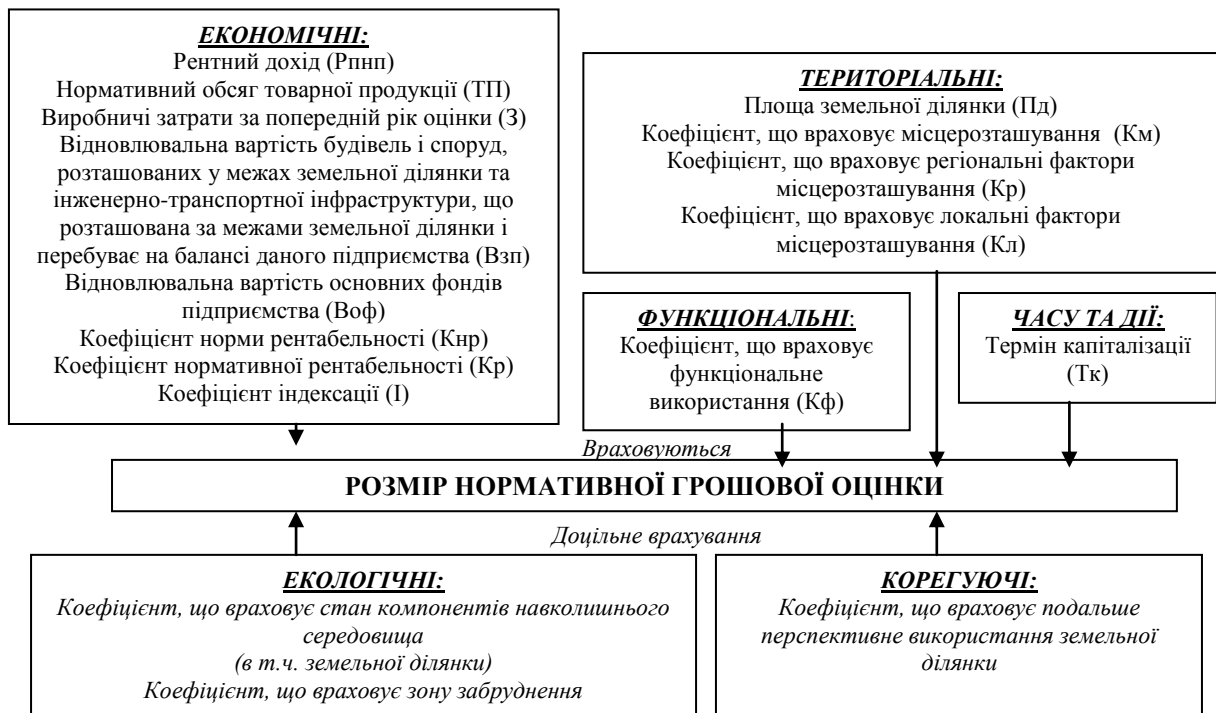


Рисунок 3 – Схема показників формування нормативної грошової оцінки [11]

Показники визначення вартості земельної ділянки повинні відповідати існуючим принципам оцінки. Принцип залишкової продуктивності землі базується на чотирьох складових виробництва: капітал, праця, управління, земля. Кожна з перелічених складових покривається за рахунок доходів підприємницької діяльності. Згідно з положенням економічної теорії Альфред Маршалл констатує: «Земля має остаточну вартість і певну цінність тоді, коли є залишок доходу після покриття трьох інших складових виробництва».

Таким чином, остаточна вартість землі виражається доходом на землю, після того, як сплачені витрати на працю, капітал і управління.

В основі принципу граничної продуктивності (принцип вкладу) лежить припущення про дохід, що залишився після покриття витрат, отриманий в результаті інвестицій. Зміст принципу: витрати на поліпшення якісних властивостей землі (внесення добрив, проведення рекультивациі тощо) дозволяють збільшити її вартість в розмірах, значно більших, ніж вкладені витрати. Розмір вкладу відповідатиме різниці між збільшенням ціни в результаті поліпшення якості земель і витратами на ці поліпшення.

Принцип прибутковості, що зростає або зменшується, полягає в тому, що збільшення капіталовкладень в основні складові виробництва зумовлює пропорційне збільшення темпів зростання прибутку лише до певної межі, після чого приріст прибутку стає менше, ніж приріст капіталовкладень. Дана межа відповідає максимальній вартості, для визначення якої необхідно проаналізувати різні варіанти використання земельної ділянки за розміром прибутку (створення зони рекреації, будівництво об'єктів нерухомості, гідрологічних об'єктів). В результаті співвідношення складових виробництва за декількома проектами визначається один за максимальною прибутковістю.

Принцип оптимальної економічної величини полягає в тенденціях, що склалися на ринку - більший попит має певна (оптимальна) величина об'єкту.

Суть принципу оптимального розподілу полягає у розділенні та сполученні майнових прав таким чином, щоб збільшити загальну вартість об'єкту: розділення прав на повітряний простір, на поверхню землі і її надра, земельного масиву на окремі ділянки, різні види оренди, майбутні майнові права, права володіння, термінового або безстрокового користування, розпорядження, довічного (успадкованого) володіння.

Принцип збалансованості (принцип пропорційності) полягає в тому, що складові виробництва повинні поєднуватися між собою в певній пропорції та встановлювати економічний зв'язок землі з



капіталом, працею і управлінням. Оптимальне поєднання всіх чотирьох складових виробництва приведе до максимального доходу і високій вартості оцінки.

Згідно з принципом залежності, на вартість землі впливають різні чинники зовнішнього та внутрішнього середовища: кліматичні, геологічні, регіональні, соціальні, економічні, екологічні, юридичні, демографічні тощо. Залежно від міри впливу чинники розподіляють на основні та додаткові. Наприклад, до основного чинника відноситься місце розташування земельної ділянки відносно об'єктів інфраструктури, до додаткових – культурний рівень.

Залежність вартості земельної ділянки під впливом чинників реалізується у вигляді зв'язків. Зв'язки вимірюються витратами часу, грошовими коштами або відстанню. Вплив чинника можна розрахувати як різницю між вартістю об'єктів, що порівнюються. Якщо порівняти вартість земельних ділянок однакової площі, але за різною відстанню до адміністративного центру, різниця між вартістю дорожчої та дешевшою земельною ділянкою і буде грошовим виміром впливу.

Принцип відповідності полягає у відповідності земельної ділянки ринковим вимогам, потребам регіону, типу землекористування, що зумовлює високу оціночну вартість.

Одним з головних вважається принцип попиту та пропозиції – чим вище попит, тим вища вартість земельної ділянки. Попит та пропозиція на земельному ринку обмежуються діючим законодавством і нормативно-правовими актами [12].

*Висновки.* На підставі проведених досліджень слід зробити наступні висновки:

1. Проведений аналіз різних видів грошової оцінки земельних ділянок вказує на широкомасштабне врахування наступних показників формування вартості: функціональне використання земельної ділянки, рентний дохід, термін капіталізації, чистий операційний дохід, особливості місцерозташування, площа земельної ділянки, родючість, бонітет, чисельність населення, фактори економіко-планувального регіону.

2. Діючі методики не враховують: минуле і майбутнє використання земельної ділянки, сучасну родючість з одиниці площі, реальний екологічний стан і вплив екстерна лій, перспективи розвитку регіону, особливості територіально – економічних зон.

3. Під час проведення грошової оцінки головної уваги слід приділити вибору методичного підходу та методу оцінки, який залежить від наявності та повноти даних щодо оцінки земельної ділянки (максимальне врахування факторів і показників оцінки). Більшість показників економічної оцінки потребує поновлення та удосконалення методик оцінки.

4. Необхідно розробити єдину методику проведення грошової оцінки землі, переглянути терміни оновлення та збільшити перелік джерел фінансування на її проведення.

5. Ефективне використання земельних ресурсів за рахунок проведення «справедливої» грошової оцінки землі в межах державної системи управління зможе стабілізувати фінансово-економічний стан країни, створити умови подолання дефіциту бюджетів, обумовити об'єктивні засади стимулювання діяльності в сфері землекористування на засадах раціонального та збалансованого природокористування.

### Бібліографічний список:

1. Управління земельними ресурсами : підручник / [В. В. Горлачук, В. Г. В'юн, І. М. Песчанська та ін.] ; за ред. В.В. Горлачука. — 2-ге вид., випр. і переробл. — Львів : Магнолія 2006, 2007 . — 443с.
2. Економіко-правові та екологічні аспекти земельних відносин / Ред.: Б.М. Данилишин // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: Матеріали міжнар. наук. конф. (Київ, 13 - 14 квіт. 2006 р.): У 2-х ч. ; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України, Київ. міськдержадмін., Київ. ін-т земел. відносин. — К.: РВПС України НАНУ, 2006. - Ч. 2.— 274 с.
3. Управление земельными ресурсами : учебное пособие / [Кухтин П. В., Левов А. А., Лобанов В. В., Семкина О. С.].- СПб: Питер, 2005. — 384 с.: ил.- (Серия «Учебное пособие»).
4. Мартин А.Г. Ринкова ціна землі в Україні: факторний аналіз / А.Г. Мартин, І.П. Манько // Економіка та держава. — 2005. — №1. — С. 33-37.
5. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навчальний посібник / [Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. та ін.] ; за заг. ред. М. Г. Ступеня. — 2-ге вид., стер. — Львів : Новий Світ - 2006. — 336с.
6. Третьяк А. М. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник / А. М. Третьяк, О. С. Дорош; за ред. проф. А. М. Третьяка. — Вінниця: Нова Книга, 2006. — 360 с.
7. Закон України «Про оцінку землі»: станом на 15. 12. 2009 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Режим доступу до Закону: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15>
8. Про порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів): станом на 27. 01. 2006 р.: наказ від 27. 01. 2006 р. № 19/16/22/11/17/12 / [Державний комітет

- України по земельних ресурсах. Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України та ін.]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=z0389-06>
9. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: станом на 27. 01. 2006 р.: наказ від 27. 01. 2006 р. № 18/15/21/11 / [Державний комітет України по земельних ресурсах. Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України та ін.]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0388-06>
  10. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: станом на 18. 06. 2004 р.: наказ від 09. 01. 2003 р. № 2 / [Державний комітет України по земельних ресурсах]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0396-03>
  11. Штагер О. А. Державне регулювання розвитку земельних орендних відносин / О. А. Штагер // Збірник наукових праць ДонДУУ: Держава та економіка: розподіл функцій та особливості сучасної взаємодії : Серія Державне управління. – 2009. – Т. X. - Вип. 135. – С. 470 – 482.
  12. Оценка земли [Электронный ресурс]/ [Румянцев Ф. П., Хавин Д. В., Бобылев В. В., Ноздрин В. В.]. - Нижний Новгород, 2003. – 288 с. – Режим доступа: [http://www.pravo.vuzlib.net/book\\_z2187\\_page\\_1.html](http://www.pravo.vuzlib.net/book_z2187_page_1.html)

Надійшла до редакції 01.11.2010

О. А. Штагер

#### **ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ**

*Рассматриваются принципы определения рыночной стоимости земельного участка. Каждый субъект хозяйствования и, особенно, государство заинтересованы в проведении объективной денежной оценки, которая будет учитывать комплекс нынешних научно – обоснованных факторов. Действующие методики имеют определенные недостатки, что, безусловно, отрицательно влияет на развитие рынка земли и снижает заинтересованность землевладельцев и землепользователей относительно повышения показателей ее состояния. В статье исследованы принципы оценки земли, сделан анализ факторов, которые существенно влияют на расчет стоимости, и предложены новые, учет которых на данный момент носит достаточно скрытый характер.*

*земельный участок, управление, фактор, показатель, денежная оценка, стоимость*

O. Shtager

#### **MONETARY ESTIMATION OF THE EARTH AS A MANAGEMENT TOOL**

*The fundamentals of the market value of a land lot are considered. Each economy entity and, especially, the state are interested in conducting an objective monetary estimation, which will take into account the complex of the science-based factors adapted to modern conditions. Existing methods have certain drawbacks, which certainly negatively affect the development of the land market and reduce the interest of landowners and land users to improve the performance of its condition. The principles of land valuation are described in the article, the analysis of the factors that significantly affect the value is done and the new factors the consideration of which is of a rather latent character at present are suggested to be taken into account.*

*land lot, administration, factor, indicator, monetary estimation, value*

© Штагер О.А., 2010