

УДК 332.3

**УТОЧНЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ
ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

В.М. Будзяк, доктор економічних наук

Розкрито зміст існуючих методичних підходів щодо визначення вартості земель несільськогосподарського призначення. Встановлено особливості формування вартості земель. Запропоновано напрями удосконалення економічної оцінки земель несільськогосподарського призначення.

Вартість земель, землі несільськогосподарського призначення, рентний дохід.

Прискорений розвиток ринкових відносин у несільськогосподарській сфері в Україні виявив чимало проблем та недоліків. Зокрема, більшість трансакцій з нерухомістю і, в першу чергу, із земельними ділянками несільськогосподарського призначення, мають на сьогодні якщо не спекулятивний то, принаймні, суб'єктивний характер.

Також потребують певного удосконалення й існуючі нині підходи щодо нормативної та експертної грошової оцінки власне земель несільськогосподарського призначення. Дані методичні підходи здебільшого не враховують всіх чинників щодо формування об'єктивної або нормативної вартості земель того чи іншого цільового призначення. Все це, у свою чергу, гальмує як процес ефективного використання, так і ефективного управління землями несільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Більшість науковців розглядають нині затратний та дохідний методичний підходи щодо визначення вартості земель несільськогосподарського призначення. Лише окремі науковці присвячують свої праці рентному підходу щодо даної оцінки. Натомість поза увагою залишаються методичні підходи, які б вдало поєднували різні методи нормативної або експертної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення. При цьому, в одному випадку йдеться про методичні підходи, які б сприяли розвитку ринку земель несільськогосподарського призначення [1], а в іншому – які б сприяли прискореному економічному обороту тих самих земель [2, 3].

Мета дослідження – визначити найоптимальніші напрями та підходи щодо грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. В основі нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення лежать два основні методичні підходи. Перший пов'язаний із визначенням рентного доходу від цільового використання таких видів земель, як землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо.

Другий підхід охоплює решту земель несільськогосподарського призначення, а саме: землі природно-заповідного, природно-охоронного, рекреаційного, історико-культурного, оздоровчого, лісогосподарського та водогосподарського призначення і базується на визначенні відповідного економічного ефекту від цільового використання зазначених земель. Тобто, перший підхід, пов'язаний із дохідним методом щодо визначення вартості земель, а другий – зі змішаним дохідно-затратним методом.

Оскільки йдеться власне про нормативну грошову оцінку, то відповідно визначаються і нормативні показники. У першому випадку таким нормативним показником є рентний дохід, тобто нормативний дохід. У другому йдеться про нормативний економічний ефект від використання земель. При цьому, в обох випадках беруться до уваги їх середньорічні величини.

До того ж, у першому випадку крім цільового використання земель до уваги береться дохід від встановлення відповідних земельних поліпшень, тобто, загальний дохід складається з двох основних частин [4]. Аналогічно повинно відбуватися і при визначенні економічного ефекту. Проте він сьогодні розраховується лише при цільовому використанні земель і практично не враховує ефект від тих же земельних поліпшень, або існуючі умови щодо використання земель.

Перша складова доходу, а саме: дохід від цільового чи функціонального використання земель, повинен враховувати, насамперед, дохід від

ступеня придатності земель для відповідного несільськогосподарського використання та їх місця розташування. Відповідно, для уточнення величини нормативного рентного доходу та нормативного економічного ефекту від використання земель необхідно обчислити багаторічну величину чистого прибутку (збитку) певних промислових підприємств, а також рентабельність їхньої роботи (табл. 1).

1. Основні показники роботи підприємств несільськогосподарської сфери України за станом на 1.01.2011 р.*

Напрями діяльності	Основні засоби виробництва, млн, грн. та грн./м ²	Введення в дію нових основних засобів виробництва, млн. грн. та грн./м ²	Операційні витрати з реалізованої продукції (робота і послуги) млн, грн. та грн./м ²	Загальна площа земель, тис. га
Промисловість	1101199/191	42053/7,3	1022768,9/177,7	575,4
Транспорт і зв'язок	3816055/594,2	17475/2,7	184641,2/28,8	642,2
Охорона здоров'я та соціальна сфера	62377/12,64	3619/0,7	6849,8/1,4	493,3
Надання комунальних та індивідуальних послуг	270216/37,89	1788/0,3	21888,5/3,1	713,2

*Джерело: складено і розраховано за даними [7, с. 83, 88, 91, 94].

Такі розрахунки слід проводити як на рівні країни, так і на рівні регіону, принаймні, за останні 5–10 років з відповідною поправкою на соціально-економічний стан кожного регіону. Власне дані щодо нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення повинні заноситися в державний земельний кадастр та враховуватися при здійсненні заходів щодо розвитку системи землеустрою в країні.

Важливим питанням при нормативній грошовій оцінці земель несільськогосподарського призначення досі залишається уточнення терміну капіталізації цих земель. Сьогодні даний термін встановлено для земель лісгосподарського призначення (земель лісового фонду) на рівні 50 років, а для решти земель несільськогосподарського призначення – на рівні 33 років [5].

Враховуючи термін капіталізації земель несільськогосподарського призначення та величину середньорічного рентного доходу на даних землях, визначимо величину мінімальної вартості земель за рентним доходом (табл. 2). При цьому, встановивши максимальну сумарну величину коефіцієнта, що враховує місцезонашування земельної ділянки та коефіцієнта, що враховує її функціональне призначення, можна визначити і максимальну вартість даної земельної ділянки.

Не менш значущим питанням досі залишається питання обліку земель несільськогосподарського призначення для фінансово-економічних цілей. З цієї позиції слід розглядати три основні аспекти: власне земельну ділянку; права на земельну ділянку та вартість земельних поліпшень. Втім сама земельна ділянка повинна бути складовою основних засобів підприємств. Вхідження земельної ділянки в основні засоби може здійснюватися кількома шляхами: безоплатна передача; придбання та обмін.

Якщо розглядати земельну ділянку через її первісну вартість, то слід врахувати і додаткові витрати на власне земельну ділянку, наприклад, витрати на набуття її у власність [6]. Оскільки на вартість земельної ділянки не нараховується вартість її амортизації, то податкова і залишкова вартість земельної ділянки буде однаковою. При передачі земельної ділянки у власність із земельними поліпшеннями її оподаткування не здійснюється.

2. Оціночна вартість земель підприємств несільськогосподарської сфери України за станом на 1.01.2011 р.*

Напрями діяльності	Кількість підприємств, шт.	Мінімальна вартість 1 м ² за рентним доходом, грн./м ²	Максимальна вартість 1 м ² за рентним доходом, грн./м ²	Фактична середня ціна продажу земельної ділянки, грн./м ² **
Промисловість	129313	240,9	939,5	24
Транспорт і зв'язок	45776	89,1	347,5	27,5
Охорона здоров'я та соціальна сфера	35822	23,1	90,1	-
Надання комунальних та індивідуальних послуг	186422	9,9	38,6	25

*Джерело: складено і розраховано за даними [7, с. 81].

**Дані по Дніпропетровській області за 2006 рік.

Загалом при визначенні грошової вартості земель несільськогосподарського призначення слід враховувати певні ринкові та економічні особливості щодо формування їх остаточної вартості. По-перше, необхідно оцінювати лише ті земельні ділянки, які задовольняють або здатні задовольняти різноманітні інтереси їх власників та користувачів. Іншими словами, ці земельні ділянки повинні бути корисними.

По-друге, земельні ділянки, корисність від яких важко або й взагалі неможливо визначити, повинні оцінюватися за їхньою суспільною чи природною цінністю. При цьому, особливу увагу необхідно приділити найбільш цінним землям, а саме: найбільш цінні землі повинні мати і найбільшу вартість та ощадливі способи використання.

По-третє, вартість земель (земельних ділянок) несільськогосподарського призначення будь-якої категорії не повинна бути нижчою за величину коштів, які в неї було вкладено, тобто, не повинно бути від'ємної вартості земель несільськогосподарського призначення. Натомість збитковими можуть бути лише напрями несільськогосподарського землекористування.

По-четверте, вартість земель несільськогосподарського призначення будь-якої категорії не повинна бути нижчою за вартість аналогічної рівноцінної та рівнокорисної земельної ділянки цієї самої категорії, тобто, у кожній категорії земель несільськогосподарського призначення повинна бути встановлена мінімальна (мінімально допустима) вартість земель.

По-п'яте, вартість земель несільськогосподарського призначення повинна визначатися з урахуванням зовнішніх факторів, у тому числі, попиту і пропозиції на дану земельну ділянку, або на аналогічні земельні ділянки. При цьому, необхідно враховувати взаємний вплив різних факторів, а саме: їх взаємодоповнюючу або ж взаємостримуючу дію, тобто синергичний і асинергичний ефекти.

По-шосте, вартість земель несільськогосподарського призначення повинна змінюватися як в часі, так і в просторі, і враховувати найбільш вірогідні напрями та способи використання цієї земельної ділянки в майбутньому. Слід встановити найбільш ймовірні ризики на шляху до тих чи інших способів використання земель несільськогосподарського призначення та величину їх імовірного (позитивного та/або негативного) впливу.

По-сьоме, вартість земельної ділянки повинна враховувати фактичну зміну видів її функціонального використання та напрямів щодо підвищення економічної ефективності використання власне земель, а також запровадження шляхів екологічно безпечного землекористування. При цьому, дані напрями використання мають оцінюватися лише в межах основного цільового використання, тобто, цільове використання повинно враховуватися навіть за різного функціонального використання. В іншому випадку, за фактичного нецільового використання земель несільськогосподарського призначення, вартість таких земель буде спотворена, а точніше, занижена.

Визначення вартості земельної ділянки може здійснюватися як за допомогою нормативної грошової оцінки, так і за допомогою експертної грошової оцінки. При цьому, експертна грошова оцінка здебільшого використовується для визначення вартості окремих земельних ділянок, а нормативна грошова оцінка, крім вартості окремих земельних ділянок, використовується ще й для визначення вартості групи схожих за якісними та кількісними характеристиками земель.

Для цілей оподаткування землекористувачів, крім вартості земель несільськогосподарського призначення, необхідно визначити ще й ціну землі, тобто величину капіталізованої земельної ренти. Основою капіталізованої земельної ренти є величина очікуваного додаткового, тобто, не пов'язаного із підприємницькою діяльністю доходу.

Визначення цих величин дозволить встановити об'єктивну та справедливую величину земельного податку, а також величину інших обов'язкових платежів, які виникають під час різних трансакцій із землею. Крім цього, можна буде уточнювати величину втрат від нераціонального несільськогосподарського землекористування.

Загалом найбільш об'єктивний результат щодо визначення вартості земель несільськогосподарського призначення можна буде отримати здійснивши розрахунки за різними методами та порівнявши отримані за цими методами результати. У такий спосіб можна буде визначити і величину мінімальної та максимальної ціни земель несільськогосподарського призначення.

За діючою сьогодні методикою нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення кожні 5–7 років необхідно уточнювати власне величину грошової оцінки вказаних земель. При цьому, необхідно враховувати як величину одержаного чистого доходу або збитку відповідних підприємств, так і рівень рентабельності роботи цих же підприємств.

Слід зберегти і ієрархічність даної оцінки, а саме: здійснювати її спочатку на загальнодержавному, а потім і на регіональному та місцевому рівнях. До того ж, дана оцінка повинна враховувати крім загальноекономічних особливостей ще й рівень соціально-економічного розвитку відповідних територій, наприклад, регіонів або населених пунктів.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Таким чином, потрібно зберігати стадійність самої оцінки та досягати повноти і всеохопюваності щодо її проведення. Прикладом такої повноти може бути дотримання при самій оцінці, принаймні базових положень та процедур. До їх числа слід віднести: складання технічної документації із власне нормативної оцінки земель несільськогосподарського призначення; визначення джерел фінансування оціночної діяльності; вибір методів та строків оцінки; визначення зацікавлених осіб в об'єктивному проведенні такої оцінки та всіх інших осіб, які будуть використовувати результати оцінки земель несільськогосподарського призначення; розробку форм і методів контролю за достовірністю і об'єктивністю оцінки земель; визначення способів розповсюдження даних про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення; правове та документальне оформлення результатів оцінки тощо.

Список літератури

1. Галушко В. Т. Формування ринку землі в Україні / В. Т. Галушко, Ю.Д. Білик, А. С. Даншенко. – К. : Урожай, 2006. – 280 с.
2. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : моногр. / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич. – К. : Профі. – 2002. – 256 с.
3. Добряк Д.С. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика / Д.С. Добряк, А.Т. Тихонов, Л.В. Паламарчук. – К. : Урожай, 2004. – 136 с.

4. Свириденко К.В. Методика розрахунку дохідності й вартості земель сільськогосподарського призначення дохідним підходом / К.В. Свириденко // Землеустрій і кадастр. – 2005.– № 3. – С. 22–31.

5. Мельничук В.О. Застосування ставок капіталізації при здійсненні грошової оцінки земельних ділянок / В.О. Мельничук // Агроінком. – 2006. – № 11–12. – С. 111–113.

6. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). № 492 від 23.05.2012. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF>

7. Статистичний щорічник України за 2010 р. – К. : Август Трейд, 2011. – 560 с.

Раскрыто значение существующих методических подходов определения стоимости земель несельскохозяйственного назначения. Установлены особенности формирования стоимости земель. Предложены направления усовершенствования экономической оценки земель несельскохозяйственного назначения.

Стоимость земель, земли несельскохозяйственного назначения, рентный доход.