

ВПЛИВ ВІТЧИЗНЯНОЇ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ НА ЗАВИЩЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

THE INFLUENCE OF DOMESTIC METHODS OF EXPERT MONEY ESTIMATION ON OVERPRICING THE LANDS IN SETTLEMENTS

Ольга ПАВЛИШИНА,
 Національний університет
 державної податкової служби України, Ірпін'



Olga PAVLYSHYNA,
 National University
 of the State Tax Service of Ukraine, Irpin'

В Україні вартість землі є завищеною порівняно з іншими європейськими країнами. Це дає підстави переглянути методику формування вартості земельних ділянок населених пунктів.

На сьогодні вдосконалення землеоціночної методики є найбільш актуальною та при цьому найменш розробленою темою чинного законодавства.

Грошова оцінка земель – це одне з першочергових завдань на шляху до здійснення земельної та соціальної реформ тощо. Ряд положень з методики грошової оцінки знайшли своє висвітлення в працях багатьох українських вчених [5-8].

Метою статті є вивчення сучасного стану вітчизняної методики грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах, виявлення основних проблем та пошук шляхів щодо її вдосконалення.

In Ukraine a cost of lands is overpriced compared to other European countries. It grounds to revise the methods of forming the cost of lands in settlements.

It should be noted that in Ukraine the role of expert money estimation of lands grows gradually every year. The estimation of lands becomes a necessity as far as it is impossible to carry out operations with lands without information about the cost of lands in the conditions of forming the lands market.

On the whole methods of estimation of lands in Ukraine are quite good. But they are more suited for a perfect market. For this reason presently there are difficulties at the estimation of lands as a result in overstating of lands' cost.

Introduction of recommendations resulted in this article will give a possibility to accelerate forming the developed landed market in Ukraine. In addition, it should be noted that market of lands is inseparably connected with the market of real estate. For this reason, the decrease of cost of city lands will provide cheaper housing building in our country.

Грошова оцінка земель населених пунктів в Україні, як і оцінка інших категорій земель, ґрунтується на основі рентного підходу. Яскраво ілюструє принципи формування земельної ренти в населеному пункті приклад вартості сараю, розміщеного в центрі міста, всупереч усій умовності даного прикладу. Вартість сараю залежить насамперед не від вартості витрачених на його будівництво матеріалів (це може бути незначна сума), а від вартості земельної ділянки, де він споруджений. У свою чергу якості земельної ділянки визначаються сприятливими умовами розміщення сараю, отже, грошова оцінка даної ділянки буде дуже високою.

Згідно із Законом України «Про плату за землю» грошова оцінка є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки. В населених пунктах рентний дохід виникає перш за все завдяки облаштуванню території та перевагам місця розташування відносно ринків сировини, збуту та робочої сили. За таких умов сутність грошової оцінки земель населених пунктів полягає у визначенні двох основних

показників: зручності місцезорозташування земельної ділянки та рівня її облаштування.

Проте всупереч даному положенню грошова оцінка земельної ділянки щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, що встановлюється порядком, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Застосування даного коефіцієнта суперечить рентному способу визначення ціни на земельну ділянку. Таким чином земельна ділянка щороку без урахування основних рентних факторів (якість та місце розташування) зростає в ціні [1-4].

Грошова оцінка земельних ділянок в Україні залежно від призначення й порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності тощо.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових операцій відносно земельних ділянок.

Оцінка земельних ділянок здійснюється із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують процес збору й аналізу даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту та висновків. В Україні при оцінці земельної ділянки необхідно дотримуватися таких основних принципів, як: принципу корисності, принципу попиту і пропонування; принципу заміщення; принципу очікування; принципу доданої продуктивності; принципу внеску (граничної продуктивності внеску); принципу найбільш ефективного використання.

Дослідивши вітчизняну методику визначення вартості земельних ділянок у населеному пункті, можна зробити висновок про те, що вона відповідає міжнародним стандартам та є подібною до діючої в більшості провідних країн світу, в яких не виникає проблем з визначенням реальної вартості землі.

Так, у Німеччині федеральний порядок оцінки є подібним до українського. У Німеччині ринкова вартість складається з двох окремих елементів вартості землі та вартості будівель і споруд, розміщених на ділянці. І це певною мірою наближує німецьку оцінку до української.

У Німеччині, як і в Україні, передбачено застосування трьох методів при визначенні ринкової вартості земельних ділянок.

Проте німецькому земельному ринку вже понад 200 років, а в Україні він перебуває на стадії свого формування. Саме з цієї причини й виникають труднощі в Україні. Використання методики, яка призначена для розвинутого земельного ринку в умовах його формування, ускладнює роботу фахівців з визначення вартості земельних ділянок та, як доводить практика, призводить до її завищення.

У Німеччині за основу визначення ринкової вартості земельних ділянок взято співвідношення ринкових цін на земельному ринку. При цьому правилами з оцінки встановлено, що як вихідні дані використовують лише типові ціни купівлі-продажу,

Досліджено вітчизняну методику грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах. Виявлено основні проблеми та надано пропозиції щодо вдосконалення діючої землеоціночної методики, впровадження яких забезпечить визначення справедливої вартості земельних ділянок.

It is investigated the domestic methodology of plots of the lands' monetary estimation in settlements. The main problems are revealed and the propositions concerning improvement of functioning land-estimation methodology are given. Implementation of these propositions will provide estimation of fair plots of lands' cost.

які сформувалися за типових умов. В Україні цього зробити практично неможливо.

Розглянемо більш детально кожен із трьох загальновизначених методичних підходів.

Всі вони базуються на принципах кон'юнктури ринку, найефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі.

За кордоном для визначення вартості земельної ділянки використовують найчастіше порівняльний підхід, який називають ще й ринковим. Його використовують за умови розвинутого й активного ринку землі, коли достовірна інформація про продаж земельних ділянок є доступною. Він побудований на принципі заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме аналогічна інша ділянка з подібними корисними властивостями.

Даний підхід можна застосовувати за наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку.

В Україні при оцінці земельних ділянок майже неможливо використати порівняльний методичний підхід з відповідними методами. Складність його застосування в нашій країні пов'язана з відсутністю розвиненого ринку землі. При оцінці за допомогою цього підходу використовуються аналогічні ділянки, які були реалізовані протягом не більш ніж 6 місяців. Оскільки ринок нерозвинений і трансакційні операції із землею здійснюються рідко, знайти аналогічні ділянки для порівняння за відповідний період вкрай важко, а тим більше ще й в одному регіоні. Саме тому дуже часто в Україні в регіонах, віддалених від центру, при використанні цього підходу формується завищена ціна на земельні ділянки, адже аналоги для оцінки беруться з більш розвинених регіонів. Крім того, недостатньо розроблені поправки, що впливають на вартість, при порівнянні існуючих продаж та відсутності кількісних значень коригуючих коефіцієнтів, які б давали можливість оцінювати вартість ділянки, урахуовуючи віддаленість від більш розвинених центрів.

Крім того, перелік факторів, які впливають на ціну земельної ділянки за кордоном, є значно ширшим, ніж в Україні. Наприклад, усі розуміють, що наближеність землі до промислово розвинутих центрів означає високий рівень зайнятості в даній місцевості, однак в жодному нормативному чи методичному документі з експертної грошової оцінки нічого не сказано про такий чинник, як наявність підприємств поблизу, тобто фактору зайнятості населення. Діюча методика не зобов'язує експертів-оцінювачів урахувати цей фактор. Таким чином, при оцінці земельних ділянок у великих містах ми маємо більш справедливую оцінку, ніж у маленьких містечках, віддалених від промислових центрів.

В Україні застосування порівняльного підходу неможливе, і це пов'язано не лише з відсутністю розвинутого ринку землі, а й з недостатнім обґрунтуванням кількісних значень коригуючих коефіцієнтів. За таких умов із значним припущенням можна рекомендувати впровадження системи регіональних, зональних та локальних коефіцієнтів при внесенні поправок на розбіжності в місцеположенні й фізичних характеристиках земельної ділянки, а також урахування особливостей використання прилеглої території.

Дохідний методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (земельної ренти), доцільний при оцінці земельної ділянки, яка приносить прибуток або від господарської діяльності, або від здачі ділянки в оренду окремо від будівель і споруд. Вартість земельної ділянки згідно з цим підходом визначається як капіталізована вартість щорічного чистого доходу. Тобто вартість ділянки відображає її спроможність приносити прибуток у майбутньому. Оціночна вартість об'єкта оцінки визначається як відношення річного чистого доходу до ставки капіталізації. Ставка (норма) капіталізації визначається переважним співвідношенням між чистим доходом та цінами продажу для аналогічних об'єктів земельної власності.

Дохідний підхід міг би найкраще використовуватися за наявності вторинного ринку оренди землі, який в Україні практично відсутній.

Витратний підхід в Україні застосовують при оцінці земельних ділянок, що освоєні або передбачені бути освоєними відповідно до найбільш ефективного їх використання. В основу підходу покладено принцип доданої прибутковості, що не пов'язана із земельними поліпшеннями. За цим підходом вартість земельної ділянки розраховують як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки та витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку, який прийнятний для забудовника.

В Україні найпоширенішим є витратний підхід. Він застосовується як для оцінки земельних ділянок з відносно новою забудовою, для яких досить легко визначити витрати на земельні поліпшення без додаткових розрахунків фізичного та інших видів зносу будівель і споруд, так і для оцінки земельних ділянок, що забудовані досить давно. При визначенні можливої ціни продажу враховуються такі фактори, як тип забудови, її цільність, місцезнаходження ділянки, вартість інфраструктури, вартість фінансування, податки, попит на забудову, пропозиції землі, рівень конкуренції тощо.

Згідно з цим підходом оціночна вартість земельної ділянки визначається як залишок між очікуваною ціною продажу забудованої ділянки (або капіталізованим чистим доходом від її використання) та усіма витратами на зведення будівель та споруд.

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи, слід зазначити, з кожним роком в Україні поступово зростає роль експертної грошової оцінки землі. Проведення оцінки землі стає необхідністю, адже в умовах формування земельного ринку без інформації про вартість землі неможливе проведення операцій із земельними ділянками.

У цілому методика оцінки земель в Україні більше підходить для досконалого ринку, саме тому при оцінці земельних ділянок і виникають труднощі, які призводять до завищення вартості земельних ділянок.

Щоб у подальшому в Україні забезпечити стабільний розвиток функціонування ринку земель, необхідно:

□ максимально усунути розпорошеність у законодавстві та його розбіжності; для цього потрібно скасувати десятки нормативно-правових актів, які регулюють дане питання та часто суперечать один одному, й прийняти єдиний закон, який би сприяв становленню ринку землі;

□ переглянути існуючу методика, яка є ефективною для розвинутого ринку і враховує українську дійсність, створити перехідні положення, адаптовані до етапу становлення земельного ринку в нашій країні (обмежити використання певних методичних підходів та методів, розширити перелік факторів, які впливають на ціну земельної ділянки, врахування яких дозволить отримати більш справедливую вартість земельної ділянки тощо).

Впровадження даних рекомендацій надасть змогу прискорити формування розвиненого земельного ринку в Україні. Крім того, слід зазначити, що ринок землі нерозривно пов'язаний з ринком нерухомості, саме тому зменшення вартості міських земель зробить дешевшим житлове будівництво (вартість будівництва, як відомо, більш ніж на 30% складається з вартості землі), а житло доступнішим для громадян.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 №1378-ІV.
2. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок від 23.05.2003 № 396/7717.
3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 №1531.
4. Постанова КМ України «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213.
5. Гуцало Л. Німецькому ринку земель – понад 200 років, а ми лише починаємо // *Л. Гуцало // Землевпорядний вісник*. – 2007. – № 5. – С. 49 – 51.
6. Драпівський О. І., Іванова І. Б. Оцінка земельних ділянок. – К.: «ПРИТ – ЕКСПРЕС», 2004. – 296 с.
7. Драпівський О. І. Визначення ринкової вартості земельної власності в Німеччині // *О. І. Драпівський, І. Б. Іванова // Управління сучасним містом*. – 2001. – № 1-3. – С. 99-116.
8. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчальний посібник. – К.: Профі, 2007. – 624 с.