

УДК 528.44:322.2

ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Сай В.М., Винарчик Л.В.

Національний університет «Львівська політехніка»

Цінність земель населених пунктів полягає у їх здатності приносити додатковий прибуток. Прибуток в основному утворюється завдяки місцерозташуванню земельної ділянки та інфраструктурному облаштуванню території. Обидва ці показники визначаються містобудівними параметрами розвитку населеного пункту, його частин (економіко-планувальних зон), а також локальних особливостей окремих земельних ділянок. У статті проведено дослідження впливу локальних факторів на вартість земельних ділянок при нормативній та експертній грошовій оцінці земель. Розглядається відношення ціни земельних ділянок до їх віддаленості від центру міста на основі їх парних якісних порівнянь між собою з урахуванням різних факторів. Для дослідження обрано земельні ділянки комерційного призначення у межах населеного пункту.

Ключові слова: землі населених пунктів, нормативна грошова оцінка, експертна оцінка землі, оцінка земель, формування вартості земельних ділянок

Постановка проблеми. Метою даного дослідження є аналіз проблем формування та розвитку ринку земель в Україні і розробка на цій основі рекомендацій та пропозицій, щодо перспектив розвитку методик грошової оцінки земель із врахуванням функціонально-планувальних аспектів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасний стан правового регулювання оцінювання земель в Україні регулюється відповідно до Конституції України, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, Законом України «Про оцінку земель», Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Законом України «Про Державний земельний кадастр», Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, Методикою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, іншими нормативно-правовими актами [1].

Теоретичні і практичні засади ринкової та нормативної оцінки землі та нерухомості в Україні розвинуті у працях Ю.Ф. Дехтяренка, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи [1; 5], Бавровської Н.М. [2], Бусуйок Д.В. [3], Кілочко В.М. [4] та деяких інших дослідників.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Дослідженням визначення чинників різних факторів на вартість земельних ділянок населених пунктів займаються багато дослідників. Досліджується як нормативна грошова оцінка земель, так і експертна. В умовах сучасності це надзвичайно актуальне питання. Проте залишається невирішеним частина питання щодо достовірності використання у населених пунктах виду оцінки в залежності від мети оцінки. Розглянемо дане питання враховуючи функціонально-планувальні аспекти.

Мета статті. Дослідження вартості проводиться досить давно. Ми не ставимо за мету досліджувати всі аспекти формування вартості, зосередимося на ренто утворювальних факторах, зокрема функціонально-планувальних.

Виклад основного матеріалу дослідження. В умовах сучасності набувають усе більшої ваги

вартісні показники, які характеризують потенціал і можливості окремих населених пунктів. Ключове значення при цьому набуває об'єктивне визначення вартості земельних ділянок. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» 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 (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського 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 [6].

Слід зауважити, що земля в населених пунктах розглядається як просторовий базис забезпечення життєдіяльності населення.

Цінність міських земель полягає у їх здатності приносити додатковий прибуток, який з'являється в містах насамперед завдяки зручному місцезнаходженню щодо ринків ресурсів і збуту та інфраструктурному облаштуванню території. За можливість отримання цього доходу власне і справляється плата за міські землі. Вона повинна відповідати грошовій сумі, яка, якщо її вкласти в банк, дасть у вигляді відсотків з вкладу прибуток такого самого розміру, що й рентний дохід, який щорічно одержують з даної земельної ділянки. Тобто вартість землі – це капіталізована земельна рента [5].

Паралельне існування двох видів грошової оцінки земель – нормативної та експертної – є досить дискусійним питанням, тим більше результати їх проведення різняться. Багато дослідників відзначають, що нормативна грошова оцінка є досить суб'єктивною, доволі жорсткою, базується на узагальнених даних, вимагає цілого ряду умовностей та припущень, має зовсім неринковий характер. Однак, повністю замінити її експертною оцінкою не має можливості, оскільки остання потребує чималих грошових витрат та витрат часу на її проведення, тому ускладненим є використання цього виду оцінки для проведення масової оцінки земель. Тому в сучасних умовах паралельне існування цих двох оцінок є необхідністю.

Відповідно до Порядку та Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [7; 8] є наступні рентоутворювальні фактори: функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні. Як вже було вищезазначено, найбільш впливовими на вартість території населених пунктів є функціонально-планувальні та інженерно-інфраструктурні фактори.

Функціонально-планувальні фактори поділяються на локальні, а саме:

- місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів;
- у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення;
- у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту;
- у зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів;
- у приреєвковій зоні (ділянка, розташована або примикає до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колію).

Інженерно-інфраструктурні поділяються на наступні локальні фактори:

- земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття;
- не забезпечена централізованим водопостачанням;
- не забезпечена каналізацією;
- не забезпечена централізованим теплопостачанням;
- не забезпечена централізованим газопостачанням.

Розглянемо вплив цих факторів на вартість земельних ділянок населених пунктів у експертній та нормативній грошовій оцінці. Для досліджень обрано місто Стрий – місто обласного значення Львівської області. Один із головних та найбільших транспортних вузлів Західної України, важливий економічний та культурний центр Львівської області. Місто розташоване на лівому березі ріки Стрий. Площа міста становить 16,95 км², чисельність населення 59 629 чол., густина населення складає 3 518 осіб/км². Віддала до обласного центру (м. Львів) – 67 км [9].

На основі бази даних вартості земельних ділянок у м. Стрий Львівської області, розглянемо відношення віддаленості земельної ділянки від центру міста до її вартості, методом попарних порівнянь [10].

До чинників, що впливають на вартість земельної ділянки, належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки;
- умови продажу (вільний продаж, вимушений продаж);
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов);
- місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природно-кліматичних зонах, населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних місто-планувальних і економіко-планувальних зонах згідно з містобудівною документацією);

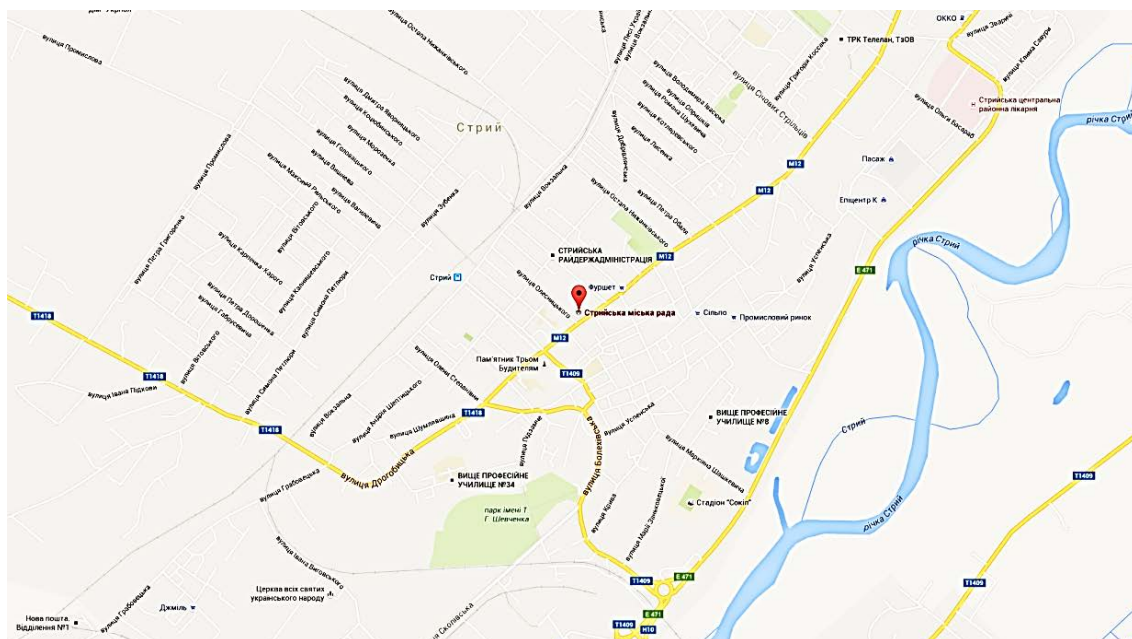


Рис. 1. Центральна функціонально-планувальна зона м. Стрий

Джерело: [розроблено авторами за даними [10; 11]]

– фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, характер та стан об'єктів нерухомого майна);

– використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, кількість населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

Для попарних порівнянь нами відібрані подібні земельні ділянки комерційного використання з однією відмінністю – віддаленістю від центру міста. Базу даних експертної грошової оцінки земельних ділянок розділимо на дві групи – у першій представимо земельні ділянки, які розташовані на віддалі більше 1000 м від центру міста, у другій – ділянки, які знаходяться на віддалі до 1000 м від центру міста. Виділену центральну функціонально-планувальну зону з радіусом 1 км представимо на рис. 1. Для опрацювань відібрано 74 земельні ділянки, з них 46 земельних ділянок (23 пари) знаходяться на віддалі до 1000 м від центру міста та 28 земельних ділянок (14 пар) на віддалі більше 1000 м від центру міста.

У таблиці 1 та таблиці 2 наведемо розрахунок співвідношення віддалі та вартості 1 м² при експертній та нормативній грошовій оцінці земельних ділянок. Для цього необхідно розрахувати нормативну грошову оцінку вищезгаданих земельних ділянок. Середня базова вартість (C_{нм} 1 м² земель м. Стрия становить 126,4 грн., (2010 р.) станом на 01.01.2016 р. згідно Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [12].

Коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки (землі комерційного використання) – 2,5 згідно Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [7]. Відповідно до Порядку до земель комерційного використання відносяться: землі торгівлі транспортними засобами та їх ремонт; землі оптової торгівлі і посередництва в торгівлі; землі роздрібною торгівлі побутовими товарами і їх ремонт; землі готелів та ресторанів; землі підприємств фінансового посередництва; землі підприємств страхування; землі підприємств, що здійснюють допоміжну діяльність у сфері фінансів та страхування; землі підприємств, що здійснюють операції з нерухомістю, здавання під найм та послуги юридичним особам; землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері інформатизації; землі підприємств, що здійснюють послуги, які надаються переважно юридичним особам; землі підприємств, що здійснюють індивідуальні послуги; землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері відпочинку та розваг (азартні ігри та ігри на гроші тощо).

Зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту – 0,90-1,80 [12], який визначається згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, граничними значеннями коефіцієнтів ϵ : максимальне – 2,0-2,5, мінімальне – 0,40 (відповідно до групи населених пунктів з чисельністю населення від 50 000 до 100 000 чоловік). Для зе-

мельних ділянок які розташовані в центральній частині міста, використаємо максимальне значення цього коефіцієнта, яке запропоноване Довідником і становить 1,80, а для земельних ділянок які розташовані на віддалі більше 1000 м від центру міста використаємо коефіцієнт 1,50.

Розрахунки співвідношень представимо у таблиці 1 та у таблиці 2.

Таблиця 1

Відношення вартості до віддалі земельних ділянок, що знаходяться на віддалі до 1000 м від центру міста

№ з/п	Співвідношення віддалі	Співвідношення вартості 1 м ²	
		Експертна грошова оцінка	Нормативна грошова оцінка
1	0,56	1,42	1
2	0,81	1,23	1
3	0,83	1,17	1
4	0,56	1,05	1
5	0,75	1,41	1
6	0,67	1,07	1
7	0,69	1,02	1
8	0,75	1,05	1
9	0,84	1,26	1
10	0,86	1,18	1
11	0,91	1,04	1
12	0,59	1,14	1
13	0,80	1,01	1,15
14	0,69	1,11	1
15	0,88	1,02	1
16	0,44	1,03	1
17	0,78	1,01	1
18	0,53	1,08	1
19	0,78	1,13	1
20	0,96	1,01	1
21	0,67	1,04	1
22	0,53	1,01	1
23	0,92	1,09	1

Джерело: [розроблено авторами за даними [7; 8; 11; 12]]

Таблиця 2

Відношення вартості до віддалі земельних ділянок, що знаходяться на віддалі більше 1000 м від центру міста

№ з/п	Співвідношення віддалі	Співвідношення вартості 1 м ²	
		Експертна грошова оцінка	Нормативна грошова оцінка
24	0,58	1,18	1
25	0,95	1,06	1
26	0,81	1,01	1
27	0,71	1,09	1
28	0,94	1,07	1
29	0,88	1,04	1
30	0,70	1,07	1,08
31	0,82	1,13	1
32	0,82	1,20	1
33	0,65	1,07	1
34	0,86	1,07	1
35	0,86	1,04	1
36	0,73	1,01	1
37	0,96	1,03	1

Джерело: [розроблено авторами за даними [7; 8; 11; 12]]

Отже, з приведених розрахунків ми бачимо вагомий вплив функціонально-планувального аспекту на визначення експертної оцінки земельних ділянок, підвищення вартості виникає внаслідок переваг земельної ділянки за рахунок кращого розміщення по відношенню до ринків робочої сили або ринків збуту продукції. При чому, простежується тенденція: чим ближча земельна ділянка до ядра міста тим більший вплив віддалі на вартість. Що стосується нормативної грошової оцінки земельних ділянок, то вплив місця розташування земельних ділянок відносно ядра міста фактично відсутній, це зумовлено специфікою обчислень, які проводяться відповідно до встановлених Порядку та Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Функціонально-планувальна складова має свою специфіку прояву на регіональному, зональному та локальному рівнях, крім того існують відмін-

ності в методологічних підходах до визначення вартості територій населених пунктів.

Висновки з даного дослідження та перспективи. Експертна грошова оцінка земельних ділянок набуває усе більшого значення. Найважливіша різниця між нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки та експертною оцінкою полягає в тому, що в нормативній оцінці застосовується нормативна вартість, а в експертній – ринкова. Ще однією важливою відмінністю є те, що в нормативній оцінці оцінюванню підлягає спочатку територія усього населеного пункту, і лише згодом – окрема земельна ділянка, а у експертній оцінці, як правило, оцінюється окрема земельна ділянка з притаманною їй споживчою якістю. Оцінювання умов розташування земельної ділянки, тобто функціонально-планувальний аспект залишається важливим питанням, яке потребує відображення на регіональному, зональному та локальному рівнях.

Список літератури:

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: [навч.-метод. посібник] / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
2. Бавровська Н. М. Аналіз світового досвіду оцінки міських земель / Н. М. Бавровська // Ефективна економіка. – 2011. – № 12.
3. Бусуйок Д. В. Шляхи удосконалення законодавчого регулювання грошової оцінки земельних ділянок / Д. В. Бусуйок // Право України. – 2010. – № 3. – С. 166-173.
4. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / В. М. Кілочко. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004. – 160 с.
5. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання / Палеха Ю. М. – К.: Профі, 2006. – 324 с.
6. Закон України «Про оцінку земель» / Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 р. – 2004 р., № 15, стаття 229.
7. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Офіційний вісник України від 26.04.2006 р. – 2006 р., № 15, с. 154, стаття 1133.
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213.
9. Вікіпедія, Стрий. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Стрий> – Заголовок з екрану.
10. Винарчик Л. В. Особливості формування вартості земельних ділянок у м. Стрию / Л. В. Винарчик // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія Географія. Землеустрій. Природокористування 2014. Випуск 3, с. 200-204.
11. Карта м. Стрий [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.google.com.ua/maps/place/Стрий,+Lviv+Oblast/@49.259006,23.8054844,13z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x473a6a1dcdab30d7:0xdb9765d0eca85d83> – Заголовок з екрану.
12. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, станом на 01.01.2016 р.

Сай В.М., Вынарчук Л.В.

Национальный университет «Львовская политехника»

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Аннотация

Ценность земель населенных пунктов заключается в их способности приносить дополнительную прибыль. Прибыль в основном образуется благодаря месторасположению земельного участка и инфраструктурному обустройству территории. Оба эти показателя определяются градостроительными параметрами развития населенного пункта, его частей (экономико-планировочных зон), а также локальных особенностей отдельных земельных участков. В статье проведено исследование влияния локальных факторов на стоимость земельных участков при нормативной и экспертной денежной оценке земель. Рассматривается отношение цены земельных участков к их удаленности от центра города на основе их парных качественных сравнений между собой с учетом различных факторов. Для исследования выбрано земли коммерческого назначения в пределах населенного пункта.

Ключевые слова: земли населенных пунктов, нормативная денежная оценка, экспертная оценка земель, оценка земель, формирование стоимости земельных участков.

Say V.M., Vynarchyk L.V.

Lviv Polytechnic National University

FUNCTIONAL ASPECTS AND PLANNING FORMATION VALUE OF LAND SETTLEMENTS

Summary

The value of land settlements is their ability to generate additional revenue. Profits are mainly formed due to the location of the land and the construction of infrastructure areas. Both of these indicators are defined town planning parameters of the settlement of its parts (economic-planning zones) as well as local features some land. The paper studied the influence of local factors on the value of land in the regulatory and expert money assessment of land. We consider the ratio of the price of land to their distance from the city center on the basis of even qualitative comparisons between them based on different factors. To investigate the taken land for commercial purpose.

Keywords: land settlements, normative monetary evaluation, expert assessment of land, land valuation, formation value of land.