Залежність показників грошової оцінки від просторового розміщення земельних ділянок

Козлова І.М.
Україна, Харків, ХНАУ ім. В.В.Докучаєва

Проаналізовано сучасний стан інформаційної і правової бази, соціально-економічне значення та забезпечення грошової оцінки, як одного із найбільш актуальних та перспективних напрямків господарської діяльності в Україні. Висвітлено теоретичні аспекти щодо впливу просторових факторів місцерозташування земельних ділянок та їх характеристик на точність та об'єктивність грошової оцінки. Наведено основні проблеми, що вимагають негайного вирішення шляхом удосконалення методики проведення грошової оцінки.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, обсяги проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростають, а сфери її застосування розширюються.

Наявність грошової оцінки землі дозволяє здійснювати економічне регулювання земельних відносин. На підставі грошової оцінки земель, в першу чергу, органи місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційним методом управління розвитком території, реалізують свої повноваження щодо створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечують необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння земельного податку та орендних платежів. Обґрунтованість показників оцінки земель має також важливе соціально-економічне значення, яке обумовлюється їх роллю в процесі захисту майнових інтересів юридичних осіб та громадян, які набули, або набувають земельні ділянки у власність чи користування. Грошова оцінка є вихідною базою для здійснення операцій із земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції.

Метою грошової оцінки є регулювання відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, під час дарування, купівлі-продажу земельної ділянки і права оренди, визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку загальної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру вкладів до уставних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів. Тому вона має бути точною, об'єктивною, віддзеркалювати всі характеристики земельної ділянки.

Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дозволяє здійснювати грошову оцінку земель, є необхідною передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку

інфраструктури земель. Грошова оцінка земель населених пунктів є одним із найбільш актуальних та перспективних напрямків господарської діяльності в державі.

Нормативна оцінка здійснюється на землях всіх категорій, методика передбачає оцінку земель в межах населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення і несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Проводиться така оцінка на землях сільськогосподарського призначення не рідше як один раз у 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше як один раз у 7-10 років.

Експертна грошова оцінка ринкової вартості земельних ділянок є індивідуальною і орієнтується на найбільш суттєві для зацікавлених осіб фактори:

- основні тенденції в співвідношенні попиту і пропозицій,
- динаміку рівня цін,
- доходності в інших галузях економіки,
- ступені ризику інвестицій в земельні ресурси,
- різні об’єктивні і суб’єктивні фактори.

Одним із найважливіших недоліків оцінки земель сільськогосподарського призначення є використання показників економічної оцінки земель 1988 року, яка здійснена з урахуванням результатів господарювання колишніх колгоспів і радгоспів ще за 1980-1986 роки. Адже за останні 10-15 років в Україні відбулися докорінні зміни у формах власності на землю і майно, створені агроформування нового типу, кардинально змінилася структура валової продукції і виробничих затрат, що практично спотворює показники економічної оцінки під кутом сучасної ситуації. Тому виникає необхідність корегування показників економічної оцінки земель 1988 року з урахуванням змін, що відбулися за цей період у сільськогосподарському виробництві. Існуюча методика грошової оцінки сільськогосподарських угідь передбачає послідовний розрахунок диференціального доходу від державного рівня до області, адміністративного району і господарства.

Практика здійснення розрахунків показує, що отримані результати часто не відповідають дійсності, особливо при оцінці сільськогосподарських угідь в межах населених пунктів. Це пов’язано з тим, що зокрема ґрунтовий покрив населених пунктів, в більшості випадків, відрізняється від ґрунтів базових господарств, тому їх грошова оцінка буде значно вищою, або нижчою, що потребує додаткових затрат на створення шкал грошової оцінки земель в межах населених пунктів. Великомасштабні обстеження ґрунтів на території населених пунктів у попередні роки не проводились, тому інформація про їх ґрунтовий покрив відсутня. Єдиним варіантом виходу з такого

становища є створення орієнтовних карт ґрунтового покриву за допомогою використання наявних ґрунтових обстежень суміжних територій та таких допоміжних матеріалів, як топографічні карти, фотоплани, а також рекогносцировочне обстеження території. Саме за таким методичним підходом складаються екстраполяційні карти ґрунтового покриву території населеного пункту. Розміщення меж агрогруп на плановому матеріалі виконано з низькою точністю, а також слід врахувати неякісність планово-картографічної основи. На даний час спостерігається погіршення стану ґрунтового покриву, тому відображення його на графічних матеріалах не відповідає дійсності. А законом України «Про оцінку земель» передбачено, що бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років у відповідності до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів.

Інженерна інфраструктура сільських населених пунктів створена, як правило, шляхом господарського будівництва, за кошти громадян, сільськогосподарських підприємств та бюджетів різних рівнів, що зумовлює значні розбіжності в її вартості. Фактор місця розташування сільських населених пунктів відносно магістральних шляхів сполучення автомобільного та залізничного транспорту, ринків збуту продукції, адміністративних та культурних центрів в межах сільських адміністративних районів має суттєвий вплив на дохідність земельних ділянок. В більшості сільських населених пунктів відсутні централізоване водопостачання, теплопостачання, газопостачання, каналізація, а також вулиці з твердим покриттям. Це слід враховувати при проведенні процедури грошової оцінки, оскільки дані показники суттєво вплинуть на результат.

Слід дослідити питання визначення кількості та меж економіко-планувальних зон. Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими чинниками, які впливають на прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів. Місцеположення земельної ділянки може бути охарактеризоване наступними показниками:

- доступність до локальних центрів збуту продукції, тобто відстань до найближчого населеного пункту;
- доступність до регіональних центрів збуту продукції, що може тлумачитися як відстань до районних центрів області;
- доступність до магістральної транспортної інфраструктури, тобто відстань до шляхів державного та обласного значення;

- агроекологічний вплив лісових насаджень, тобто відстань до лісових та інших захисних масивів;
- особливості сільськогосподарського землекористування у водоохоронних зонах.

Діючий методичний підхід фактично не передбачає врахування під час оцінки такого рентоутворюючого фактора як місцеположення земельної ділянки, відстань до населеного пункту, хоча приближеність ділянки до місць проживання населення, реалізації сільськогосподарської продукції, транспортної інфраструктури суттєво вплине на величину рентного доходу. Позитивно позначиться на урожайності більшості сільськогосподарських культур розташування полів поблизу лісових масивів та насаджень, а близькість ділянок до водойм навпаки обмежить можливість застосування агрохімікатів і ускладнить ведення інтенсивного землеробства.

Я планую звернути увагу на те, що при розпаюванні земель сільськогосподарських підприємств розміри земельних часток (паїв) відрізнялися один від одного, а вартість мала бути однаковою, хоча слід врахувати, що затрати на обробіток ґрунту та отриманий прибуток у таких власників чи користувачів буде теж суттєво відрізнятися.

Також необхідно дослідити вплив на показники грошової оцінки таких просторових факторів, як:

- рельєф місцевості;
- експозиція схилів (особливо при розпаюванні та проектуванні сівозмін);
- конфігурація земельних ділянок, що впливає на механізований обробіток;
- кількість агровиробничих груп на одній земельній ділянці (однорідність);
- врахування напрямку вітру та інші.

Таким чином грошова оцінка має не тільки сприяти ефективному використанню земельних ресурсів, а також дієво впливати на заходи щодо охорони земель незалежно від форм власності та господарювання.

Запровадження приватної власності на землю, встановлення принципу платності за її користування потребують поєднання адміністративних та економічних методів управління земельними ресурсами. Важливим економічним важелем регулювання земельних відносин в Україні стала грошова оцінка земель. Зміни, які відбулися в процесі реформування земельних відносин в економічних галузях,

потребують здійснення нормативної грошової оцінки земель на новій інформаційній базі і удосконалення її методики.

Перелік посилань:

1. Кілочко В.М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні, - К.: ТОВ «ЦЗРУ». – 170 с.
2. Науково-виробничий журнал «Землеустрій і кадастр» №1 2005рік
3. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000»,2006. – 336 с.
4. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпік Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник. – Львів : «Новий Світ-2000», 2004. – 392 с.