

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

© Перович Л., 2005

Описываются юридические и функциональные вопросы оценки земли в Украине, а также недостатки юридических и общественных процессов.

The paper presents legal and functional frames for land valuation in Ukraine.

The drawbacks concern to legal and public processes are described.

Вступ. Розвиток земельних відносин в контексті рівності прав державної, комунальної та приватної власностей на землю потребує досліджень та єдиного методичного підходу, щодо грошової оцінки земельних ділянок суб'єктів господарювання різних форм власності. Повною мірою це відноситься до питань встановлення орендної плати за землю та величини земельного податку.

Постановка задачі. Метою цього 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.

Зміст дослідження. Існуюча сьогодні Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [1] передбачає як один із основних параметрів оцінки використання рентного доходу. Величина рентного доходу визначається за економічною оцінкою по виробництву зернових культур.

Якщо виходити з принципу "найбільшої прибутковості" використання земель, то виробництво зернових культур не завжди є найбільш прибутковим для певної категорії ґрунтів. Отже, при використанні цієї методики для оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно нормативно скорегувати визначення рентного доходу. Тобто визначити його як значення, яке можна отримати внаслідок вирощування певного виду сільськогосподарської продукції, що дає для цієї категорії ґрунтів найвищий дохід.

З іншого погляду, нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, визначається на основі шкал агровиробничих груп ґрунтів. Причому нормативна грошова оцінка агровиробничої групи цієї ділянки є функцією нормативної грошової оцінки відповідних сільськогосподарських угідь по усьому сільськогосподарському підприємству та співвідношення балів бонітету агровиробничої групи цієї ділянки до аналогічного значення бала бонітету в цілому для господарства.

Зауважимо, що проектні та виробничі землевпорядні організації на сучасному етапі користуються інформацією про ґрунтові обстеження, яка здебільшого є застарілою (15–25-річної давності). Бонітування ґрунтів здійснено переважно на основі вказаних матеріалів.

Реформування земельних відносин призвело до інтенсивного розвитку деградаційних процесів у ґрунтах: зменшення гумусу, підвищення кислотності, посилення перезволоження й заболоченості тощо. Тому складається низька вірогідність здійснення достовірної репрезентативності нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок.

Дослідження [2] показали, що в межах одного масиву території площею 74,0 га, де було виділено одну ґрунтову відміну – дерново-підзолисті поверхнево оглеєні осушені важко суглинкові ґрунти (агрогрупа 28 є згідно з Єдиною державною номенклатурою), середній бал бонітету на окремих восьми ділянках цієї території знаходився в межах 33...46. Тобто різниця бонітету ґрунтів становить 13 балів. Особливо велика різниця спостерігається в рухомих формах поживних речовин (фосфору, калію, азоту). Більш стабільними величинами на цій території є показник вмісту гумусу в ґрунті та кислотність. Отже, навіть в межах однієї агровиробничої групи бал бонітету визначений як функція показників балів гумусу, кислотності та рухомих поживних речовин окремих земельних ділянок не цілком достовірно репрезентує природну родючість цієї території.

Відмінності в результатах оцінки можуть досягати 25–30 %. В такий спосіб для більш об'єктивної нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки необхідно проводити саме для неї агрохімічне обстеження або виконувати оцінку на основі критеріїв, які є більш стабільними, наприклад, показник гумусу в ґрунті тощо.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів ґрунтується на капіталізації рентного доходу, який враховує місцезнаходження населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування території з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, здійснюється за методикою, розробленою для оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Відповідно до Закону України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки, сплати державного мита, при міні, спадщині та даруванні, а також при визначенні втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Отже, сьогодні необхідне вдосконалення Методики нормативної грошової оцінки, яке б уможливило більш справедливо та об'єктивно справляти відповідні сплати до місцевого та регіональних бюджетів, сприяти розвитку земельних відносин.

На відміну від нормативної грошової оцінки земель експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод: заставі; внесенні земельних ділянок до статутного фонду господарських товариств; відчуженні та страхуванні земельних ділянок; визначенні інвестиційного внеску тощо.

Сьогодні в Україні інтенсивно почав розвиватися ринок земель ділянок несільськогосподарського призначення. На 01.01.2004 року на первинному ринку продано 14 123 земельні ділянки несільськогосподарського призначення площею 6 104 га на суму більше 682 млн. грн. [4].

Структуру продажу земельних ділянок по окремих регіонах України наведено в таблиці.

Аналізуючи дані таблиці, приходимо до висновку, що найбільша вартість землі в м. Києві. В цілому можна зробити висновок, що ціни в окремих подібних адміністративно-територіальних одиницях значно відрізняються. Це свідчить про непоінформованість органів місцевого самоврядування та державного управління, які виступають продавцями на первинному ринку землі, про ринок землі в сусідніх регіонах, а також про можливість спекуляції і відсутності "чесних" угод. Вирішення вказаних проблем можливе створенням на державному рівні інформаційної системи ринку землі, яка б була доступна різним споживачам. З іншого боку, необхідне публічне втручання в процес продажу землі шляхом створення громадських організацій, які б давали свою об'єктивну оцінку на предмет формування цін на земельні ділянки, оцінкової діяльності окремих суб'єктів оцінки тощо.

**Структура продажу земельних ділянок
несільськогосподарського призначення по регіонах України (на 01.04.2004 р.)**

№ з/п	Адміністративно-територіальні одиниці	Кількість ділянок	Площа, га	Ціна 1 м ² , грн.
Західний регіон				
1	Закарпатська	292	103,49	13,07
2	Івано-Франківська	231	119,29	3,64
3	Львівська	377	157,12	16,67
4	Рівненська	292	86,62	9,58
5	Тернопільська	135	28,35	5,21
6	Чернівецька	231	43,63	8,99
7	Волинська	241	126,44	8,76
Центральний регіон				
8	Вінницька	211	94,92	8,45
9	Дніпропетровська	97	75,54	6,80
10	Житомирська	204	68,62	9,06
11	Київська	120	290,48	3,91
12	Кіровоградська	50	6,87	17,19
13	Полтавська	230	222,64	4,10
14	Хмельницька	210	66,69	7,72
15	Черкаська	104	29,04	15,44
Південний регіон				
16	Миколаївська	334	108,20	15,03
17	Одеська	330	463,44	15,53
18	Херсонська	366	103,55	9,00
19	Запорізька	495	427,72	4,50
Північно-Східний регіон				
20	Донецька	565	298,63	9,36
21	Луганська	1028	148,72	4,85
22	Харківська	335	300,44	4,58
23	Сумська	694	181,95	6,50
24	Чернігівська	375	107,02	5,44
25	АР Крим	325	118,87	15,06
26	М. Київ	133	44,79	456,85

Зауважимо, що в Україні експертна грошова оцінка земельних ділянок ведеться на основі загальноприйнятих світових методичних підходів: аналогічних продажів (співвіднесення), капіталізації доходів, витрат.

Заслугове на увагу формування цін на земельні ділянки різного функціонального призначення. Наведемо динаміку змін цін для земель житлової забудови, промисловості та комерційного використання для м. Львова (рис. 1, 2 та 3).

Аналіз графіків показує, що найдинамічніше зростають ціни земель промисловості – 1,9 раза, комерційного використання – 1,6 раза і найнижча – житлової забудови – 1,5 раза. У той час, ціни на землю для житлової забудови на 1.01.2004 року вищі від земель комерційного призначення в 2,8 раза, земель промисловості – майже в 5 разів.

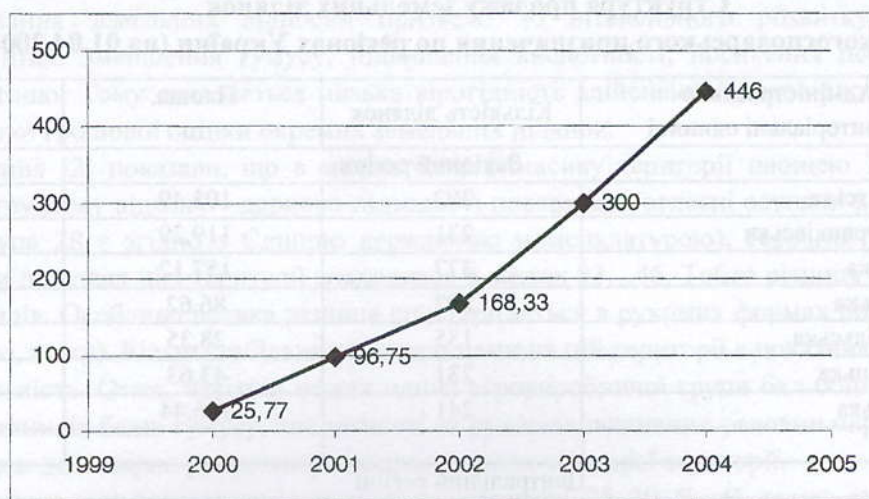


Рис. 1. Землі житлової забудови

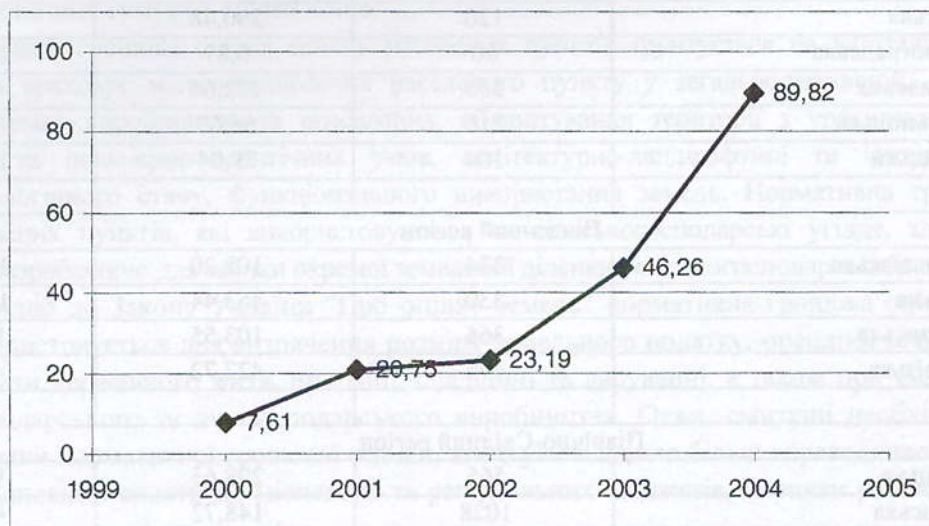


Рис. 2. Землі промисловості

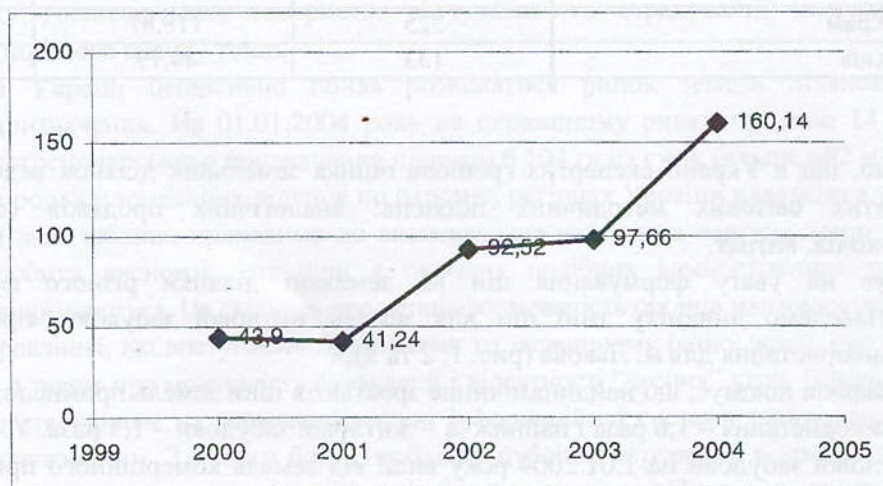


Рис. 3. Землі комерційного використання

Висновок. Методика нормативної грошової оцінки земель потребує вдосконалення і повинна ґрунтуватись на принципах: юридичної дозволеності; найбільшої прибутковості; найбільш ефективної системи охорони ґрунтів.

Ринок земельних ділянок потребує широкого публічного втручання та створення на державному рівні інформаційної системи ринку земель, доступної широкому колу споживачів.

1. *Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.95 № 213 “Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”.* 2. *Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. Кадастр нерухомості. – Львів, 2003. – 119 с.* 3. *Закон України від 11.12.2003. № 1378-IV: “Про оцінку земель”.* 4. *Стан та перспективи подальшого розвитку ринкових земельних відносин в Україні // Держкомзем України. – К., 2004. – 13 с.*