

VALUATION OF THE TERRITORY OF UKRAINIAN SETTLEMENTS: PRACTICAL USE AND PROBLEMS

Nataliya VERBYLO

*Taras Shevchenko National University of Kyiv, Ukraine
tifenya@bigmir.net*

Abstract: The article explores the basic mechanisms of state regulation of land valuation, existing problems and trends aimed to improve valuation methods. It reveals the most common practical scope of land valuation. The author makes accent on the general tendency of further growth of suburban areas of major cities and urban agglomerations. The regions of Ukraine have been classified in terms of market value.

Key words: cost of the land, settlement, territory, land, monetary valuation, investment attraction, regional economy

UDC: 911.3

ПРАКТИЧНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТА ПРОБЛЕМИ ОЦІНЮВАННЯ ВАРТОСТІ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ

Наталія ВЕРБИЛО

*Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Україна
tifenya@bigmir.net*

Анотація: У статті розкриті основні механізми державного регулювання оцінки, існуючі проблеми і напрями вдосконалення методики оцінювання. Визначені найпоширеніші практичні сфери застосування вартості територій. Акцентована увага на загальну тенденцію подальшого зростання приміських зон великих міст і розвитку міських агломерацій. Представлена типізація регіонів України за показниками ринкової вартості.

Ключові слова: вартість території, населений пункт, територія, земельна ділянка, грошова оцінка, інвестиційна привабливість, регіональна економіка

УДК: 911.3

Вступ. Основними завданнями планомірного регулювання території населених пунктів є: розумне обмеження їх зростання та стихійного неконтрольованого освоєння приміських земель, планомірне й комплексне розміщення нового будівництва в межах агломерації, запровадження нових ринкових засад просторового планування та економічного регулювання територіального розвитку, упорядкування відносин прилеглих територіальних громад з містом-центром, раціональне використання

відкритих просторів, упорядкування внутрішньої організації і структури агломерації, санітарне оздоровлення її території та поселень, організація єдиного інженерно-транспортного і соціального культурно-побутового обслуговування населення агломерації, а також зеленого поясу агломерації й природного каркаса регіону, вирішення питання меж міста і приміської зони.

Постановка наукової проблеми. Структура сучасного використання земель населеного пункту з точки зору його оцінювання та інвестиційної привабливості не є оптимальною.

Значні площі центральної частини міст зайняті землями промисловості, оборони, енергетики, а також садибною забудовою, що інвестиційно не виправдано.

Літературні джерела та публікації. Теоретичні й практичні засади ринкової та нормативної оцінки землі та нерухомості в Україні розвинуті у працях Ю. Палехи [3], Т. Аджієва, Ю. Дехтяренка [1], О. Драпіковського, І. Іванової, Є. Куця, А. Лященко, Н. Лебідь, М. Лихогруда, Ю. Манцевича, Я. Маркуса, В. Нудельмана, В. Сотникова, В. Шалаєва та інших. Дослідженнями, пов'язаними з регіональною проблематикою, займалися економісти та економігеографи – І. Бистрякова, М. Бутка, Ю. Георгієва, Г. Гуцуляка, Б. Данилишина, М. Долишнього, С. Дорогунцова, Ю. Доценка, Ф. Заставного, С. Іщука, Я. Олійника, М. Паламарчука, А. Степаненка, Ш. Ібатулліна [2], М. Хвесика, Є. Хлобистова, О. Шаблія та інших вчених. Значний внесок у розробку методологічних та методичних аспектів оцінювання сільськогосподарських угідь зробили В. Заяць, О. Канащ, Л. Новаковський, І. Розумний, А. Третяк, М. Федоров та інші.

Мета статті. Дослідження практичного використання та подальше вирішення основних проблем оцінювання вартості території населених пунктів України.

Виклад основного матеріалу. На сьогодні найпоширенішими практичними сферами застосування вартості території є: нормативна та експертна грошова оцінка, а також оцінка інвестиційної привабливості територій населених пунктів та містобудівне проектування.

Величину нормативної грошової оцінки території населених пунктів визначають двома основними показниками: зручністю місцезнаходження земельної ділянки та рівнем облаштування її території. Обидва ці показники зумовлюються містобудівними параметрами розвитку всього населеного пункту, його окремих частин (економіко-планувальних зон), а також локальних особливостей окремих земельних ділянок.

Жоден із нормативних документів на сьогодні не встановлює методику розрахунку та актуалізації

регіонального, зонального та локального коефіцієнтів, відсутні також чіткі критерії визначення середньої (базової) вартості для населених пунктів різної величини. Існуюча методика розрахунку нормативної вартості земельної ділянки потребує істотного вдосконалення.

Однією з найпоширеніших сфер застосування вартості територій населених пунктів є експертна грошова оцінка земельних ділянок. В її основі лежить ринкова вартість, що визначає головну принципову відмінність між нормативною та експертною грошовою оцінкою земельної ділянки, оскільки в нормативній оцінці застосовують оціночну (визначена за певним алгоритмом і показниками) вартість.

Серед земельних ділянок різного функціонального використання спостерігаються значні відмінності у значеннях коефіцієнтів парної кореляції, що відображає міру впливу на вартість земельної ділянки її мезорозташування (тобто у загальній структурі міста без урахування локальних особливостей): для житла, об'єктів торгівлі та громадського харчування, офісів та банків цей вплив є високим, для об'єктів автосервісу – середнім, а для промисловості – низьким.

Типізація регіонів України за показниками ринкової вартості 1 м² території населених пунктів (табл. 1).

Ринок землі в Україні, як свідчить наведена таблиця, відзначається такими характерними особливостями.

Незважаючи на відносно значну кількість актів експертної оцінки земельних ділянок у населених пунктах (понад 38 тис. одиниць) та реального продажу (36,5 тис. одиниць), ринок землі в Україні спотворений та деформований. Майже в усіх регіонах занижена реальна ринкова вартість земельних ділянок, що зумовлюється не в останню чергу обмеженням відкритої інформації щодо їх оцінки та продажу, а також відсутністю реальної конкуренції між фірмами-виконавцями. За таких умов географічне порівняння та узагальнення інформації щодо відмінностей між регіонами та населеними пунктами України може сприяти формуванню об'єктивнішої картини ринку земель

Таблиця 1

Типізація регіонів України за показниками ринкової вартості 1 м² території населених пунктів

Показники ринкової вартості	Регіони
Дуже високі	м. Київ
Високі	Автономна Республіка Крим, Одеська область, м. Севастополь
Середні	Донецька, Дніпропетровська, Закарпатська, Львівська та Чернівецька області
Низькі	Вінницька, Житомирська, Запорізька, Івано-Франківська, Миколаївська, Сумська, Харківська, Херсонська, Хмельницька та Черкаська області
Дуже низькі	Волинська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська та Чернігівська області

населених пунктів.

В умовах обмеження можливостей впливу на підвищення ефективності використання територій важливу роль відіграє оцінка інвестиційної привабливості, яка стає додатковим важелем впливу на господарський та містобудівний розвиток населених пунктів України.

Оцінка інвестиційної привабливості окремих міст може бути виражена через їх рейтинг. Методику визначення рейтингу інвестиційної привабливості міст України розроблено в Інституті реформ, вона значною мірою враховує вплив різноманітних суспільно-економічних факторів. Проте поза увагою розробників рейтингової оцінки залишилися показники, що відображають відносну вартість міських територій, виходячи з їх рентоспроможних характеристик.

У містобудівному проектуванні розроблення нового покоління генеральних планів й інших видів містобудівної документації ґрунтується на нових методологічних, методичних і технологічних засадах. Головними економічними важелями, що визначатимуть планувальні рішення, є: ціна землі, інвестиційна привабливість території та раціональність її функціонального використання. На першому плані постає вартість міської території та її грошова оцінка не стільки як важіль вилучення податку за землю, а як фактор управління розвитком міської території.

Аналізуючи існуючу нормативно-правову базу грошової оцінки земель, можна дійти висновку, що загалом вона відповідає сучасним вимогам проведення процесу оцінювання, але має й ряд недоліків.

Існування диспропорцій, спричинених недосконалістю законодавчої бази, призводить до дискредитації податкової політики, оскільки завищені ставки земельного податку, встановлені на законодавчому рівні без відповідного наукового обґрунтування, спонукають підприємців до несплати

податку або до пошуку шляхів його приховування.

Недосконалою є й інформаційна база експертної грошової оцінки земельних ділянок. Відмінності у вартості 1 м² земельних ділянок між Києвом та іншими регіонами України досить значні та продовжують збільшуватися. Це не сприяє вдосконаленню ринку земель в Україні і призводить до значних втрат місцевих бюджетів у процесі проведення приватизації земельних ділянок.

З метою удосконалення проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок необхідно створити систему моніторингу цін продажу для основних об'єктів оцінювання (торгівельні заклади, автозаправки, садиби тощо) у розрізі окремих регіонів України зі щорічною їх актуалізацією.

Отже, особливого значення в Україні за останні роки набула проблема визначення вартості територій населених пунктів.

На відміну від сільськогосподарських земель, географічні аспекти виникнення та формування вартості територій населених пунктів залишалися до останнього часу поза увагою фахівців. Концептуальні засади впливу географічних факторів на формування вартості територій населених пунктів до кінця не сформовані.

Висновки. У сфері оцінки земель населених пунктів за останні роки досягнуто значних практичних результатів. Неодноразово розроблялася та коригувалася нормативна грошова оцінка найбільших міст України (Київ, Дніпропетровськ, Харків, Одеса, Донецьк, Запоріжжя, Львів, Кривий Ріг). По інших населених пунктах рівень виконання оцінки складає 80 %, у тому числі в містах – 90 %. Накопичений при цьому значний матеріал забезпечує не тільки практичне впровадження результатів грошової оцінки для оподаткування земельних ділянок, їх оренди, здійснення різноманітних майнових угод, а й створює необхідні умови для їх теоретичного узагальнення.

References:

1. Dehtârenko Ū. F., Lihograd M. G., Mancevič Ū. M., Paleha Ū. M. *Metodični osnovi grošovoï ocinki zemel' v Ukraïni: Naukove vidannâ* [Methodological foundations of monetary land valuation in Ukraine: Scientific edition]. Kyiv, 2006, 624 с. (In Ukrainian).
2. İbatullin Š. İ. *Problemi ocinki ta upravlinnâ vikoristannâ zemel' primis'koï zoni velikogo mïsta* [Problems of assessment and management of land use in suburban area of a large city]. Науковий вісник НАУ [Scientific Bulletin of National Aviation University], 2007, No 110, Part 2, pp. 127-131. (In Ukrainian).
3. Paleha Ū. M. *Ekonomiko-geografični aspekti formuvannâ vartosti teritorij naselenih punktiv* [Formation of the cost of the territories within settlements: economic-geographical aspects]. Kyiv, 2006, 340 p. (In Ukrainian).