

УДК 333.003.12

ПАЛЕХА Ю.М.

МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ – ГЕОГРАФІЧНИЙ АСПЕКТ

Із прийняттям у 2003 році Закону України „Про оцінку земель” [1] перед фахівцями постала проблема коригування методологічної та методичної бази грошової оцінки земель. Частково це завдання вирішене на протязі 2003-2004 рр., коли Кабінетом Міністрів України була затверджена Методика проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а Держкомземом України – відповідний Порядок. У той же час досі не внесені необхідні зміни у діючі нормативно-правові документи, які визначають методику та порядок нормативного оцінювання земель населених пунктів, земель сільсько-господарського призначення та земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Однією з головних причин, що гальмують прийняття відповідних змін у нормативно-правові документи, є відсутність єдиної методології нормативного оцінювання земель різних категорій. Особливості формування вартості на землях (територіях¹) різних категорій визначають й специфіку їх оцінювання, через урахування фізико-географічних, лісгосподарських та агровиробничих факторів (сільськогосподарські угіддя, землі під лісом), або економіко-географічних та містобудівних факторів (території населених пунктів).

У науковій літературі здійснений аналіз окремих аспектів застосування

¹ Тут і далі термін "території" застосовується поряд із терміном "землі" принагідно до населених пунктів, оскільки останні, згідно з Земельним кодексом України, не є категорією земель.

географічних підходів до оцінки земель різних категорій (О. Драпіковський та І.Іванова, В. Нудельман, Ю. Палеха, О. Топчієв та інші). У більшості випадків цей аналіз стосувався оцінки сільськогосподарських земель. Вітчизняні вчені неодноразово звертали увагу на недостатність використання при оцінюванні цієї категорії земель лише агро виробничих характеристик та нехтування фізико-географічними показниками [7, 8]. Значно менша кількість публікацій присвячена методологічним та методичним питанням оцінювання територій населених пунктів. Уперше комплексний погляд на ці проблеми викладений у [4]. В цілому можна констатувати, що, не зважаючи на очевидні географічні аспекти оцінки земель (територій), методологія урахування географічних факторів при оцінюванні різних категорій земель досі не розроблена.

В зв'язку із цим метою даної публікації є аналіз загальних географічних підходів до розробки методології проведення грошової оцінки земель в Україні, в першу чергу – у населених пунктах. Наукове вивчення цього питання є важливим кроком до реформування нормативно-методичної бази оцінювання земель, яка здійснюється на цей час Держкомземом України.

На сьогоднішній день в Україні існує 4 основних види оцінки земель (територій): грошова (розділяється на експертну та нормативну), економічна, бонітування ґрунтів та містобудівна. Розглянемо особливості застосування кожного з видів оцінки через категорію оцінюваних земель (територій), вид вартості, який визначається в оцінці та системи географічних факторів, які переважно впливають на величину вартості (табл. 1).

З табл. 1 видно, що у переважній більшості видів оцінки об'єктом оцінювання є нормативна вартість, за виключенням експертної грошової оцінки, де визначається ринкова вартість.

В основі експертної грошової оцінки земельної ділянки лежить її ринкова вартість. У цьому полягає головна принципова різниця між нормативною та експертною грошовою оцінкою земельної ділянки, оскільки в нормативній оцінці застосовується оціночна (визначена за певним алгоритмом і показниками) вартість.

Принагідно до населених пунктів друга значна відмінність між нормативною та експертною грошовою оцінкою полягає в тому, що в нормативній оцінці оцінюванню підлягає спочатку територія усього населеного пункту, а вже потім – окрема земельна ділянка; в експертній оцінці завжди оцінюється окрема земельна ділянка з притаманною їй споживчою якістю. При цьому, якщо в нормативній оцінці ми оцінюємо насамперед умови розташування території, яку займає земельна ділянка безвідносно до будівель та споруд, які на ній розташовані, то в експертній оцінці, як правило, земельні поліпшення розглядаються в якості невід'ємної складової земельної ділянки і суттєво впливають на її вартість.

У той же час оцінка умов розташування земельної ділянки залишається найважливішим питанням здійснення як нормативної, так і експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Діапазон географічних факторів, що впливають на величину вартості, досить широкий. При оцінюванні сільськогосподарських угідь, земель лісового фонду, земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, рекреаційного та оздоровчого призначення визначальну роль відіграють фізико-географічні фактори (геоморфологічна структура, рельєф, ландшафтна структура, характер

Таблиця 1

Види оцінки земель (територій)

Вид оцінки	Категорія оцінюваних земель (територій)	Вид вартості, яка визначається в оцінці	Географічні фактори, які переважно впливають на величину вартості
Грошова, у т.ч.:			
- нормативна	Населені пункти	Нормативна	Економіко-географічні
	Сільськогосподарські угіддя		Фізико-географічні
	Землі лісового фонду		Фізико-географічні
	Землі водного фонду		Фізико-географічні та економіко-географічні
	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		Економіко-географічні
	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, рекреаційного та оздоровчого призначення		Фізико-географічні
	Землі історико-культурного призначення		Економіко-географічні
- експертна	Забудовані території	Ринкова	Економіко-географічні
	Сільськогосподарські угіддя		Фізико-географічні
	Землі лісового фонду		Фізико-географічні
	Землі водного фонду		Економіко-географічні
	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, рекреаційного та оздоровчого призначення		Фізико-географічні
Економічна	Сільськогосподарські угіддя	Нормативна	Фізико-географічні
	Землі лісового фонду		Фізико-географічні
Бонітування ґрунтів	Сільськогосподарські угіддя	Нормативна	Фізико-географічні
Містобудівна	Населені пункти	Нормативна	Економіко-географічні

грунтового покриву, лісистість, наявність об'єктів природоохоронного, рекреаційного та оздоровчого призначення та їх особливості). При цьому важливу роль при оцінюванні сільськогосподарських угідь відіграють агрохімічні та біологічні показники (товщина гумусного горизонту, механічний склад, кислотність), а при оцінюванні земель під лісом – лісогосподарські фактори (середні річні планові виробничі витрати на вирощування лісу у різних природних

зонах, рекреаційна, протиерозійна та інша цінність лісів тощо). При оцінці територій населених пунктів, земель історико-культурного призначення, земель під водою поряд із економіко-географічними факторами (господарський статус населеного пункту, чисельність населення, географічне положення тощо) використовуються показники, що характеризують містобудівні та історико-культурні параметри населених пунктів та окремих регіонів.

Серед категорій оцінюваних земель (територій) особливе місце займають населені пункти. Саме у населених пунктах у найбільшій мірі проявляється різноманіття географічних факторів, які впливають на рентні характеристики їх територій і, як результат, – на загальну вартість.

Для встановлення рівня впливу кожного фактору на вартість територій населених пунктів необхідно такими методами:

- кореляційний аналіз;
- статистичний та картографічний аналіз;
- попарне порівняння;
- вартісна оцінка;
- експертна оцінка.

Здійснений автором аналіз результатів нормативної грошової оцінки більше ніж 300 населених пунктів України дозволив, по-перше, визначити методи, які дозволяють найбільш ефективно визначають рівень впливу того, чи іншого, географічного фактору на вартість їх території, а по-друге, встановити ті з них, що відіграють у цьому процесі визначальну роль.

Найбільш ефективними методами оцінки впливу географічних факторів на формування рентних характеристик міської території та її вартості виявилися статистичний та картографічний аналіз, а також попарне порівняння. Завдяки проведеному комплексному аналізу економіко-географічних факторів, які впливають на вартість території міст України у 2002 р. вперше була здійснена їх комплексну типізацію [6]. При цьому визначальними факторами є чисельність населення, господарські функції та географічне положення населеного пункту.

Чисельність населення є важливим рентоутворюючим фактором, який щонайбільше визначає середню вартість міських територій. Саме чисельність населення відображає загальні обсяги капіталовкладень у міську інфраструктуру та рівень соціально-економічного розвитку міст.

Якщо проаналізувати показники середньої вартості території населених пунктів різної величини, то стає очевидним той факт, що як правило, вона зростає із збільшенням чисельності їх населення (табл. 2).

Таблиця 2

Середня вартість території населених пунктів різної чисельності населення станом на 1 січня 2005 р.

Чисельність населення, тис. осіб	Середня вартість, грн/кв. м
Понад 2000	185
1001 – 2000	127
501 – 1000	106
251 – 500	68
101 – 250	62
51 – 100	39
До 50	14

Господарські функції населених пунктів поряд із чисельністю населення та географічним положенням здійснюють найбільш вагомий вплив на вартість їх територій.

Типізація населених пунктів за господарськими функціями як фактором впливу на формування вартості дозволяє виділені такі їх типи: поліфункціональні (багатофункціональні) центри; старопромислові центри; новопромислові центри; залізничні вузли; портові центри; агропромислові та курортно-рекреаційні центри.

Географічне положення є одним з найвагоміших рентоутворюючих факторів. В умовах розвитку ринку земель вплив географічного положення на вартість території населених пунктів та їх грошову оцінку проявляється, насамперед, через їх розташування в межах окремих регіонів України, які створюють сприятливі (або несприятливі) можливості для формування географічної складової земельної ренти. Серед компонентів географічного положення необхідно виділити розміщення населених пунктів у:

- курортній зоні Азово-Чорноморського узбережжя;
- курортній зоні Карпат;
- інших курортних зонах;
- межах прикордонних зон;
- межах зон радіоактивного забруднення внаслідок катастрофи на ЧАЕС;
- межах зон екологічного забруднення та природно-техногенної небезпеки;
- приміських зонах найкрупніших міст.

Якщо розміщення населеного пункту в курортній, прикордонній та приміській зоні, як правило підвищує рентний потенціал його території, то розташування в Чорнобильській зоні або зонах екологічного та природно-техногенного забруднення, навпаки, – суттєво його знижує.

Методологія комплексної типізації населених пунктів України за економіко-географічними факторами, що визначають вартість їх території, розроблена нами передбачає визначення для кожного конкретного населеного пункту фактору, що здійснює визначальний вплив на вартість території. Наприклад, розташування міста в прикордонній зоні є для нього визначальним рентоутворюючим фактором, який впливає і на формування господарських функцій цього міста.

На даний час методологія комплексної типізації успішно застосовується для інших категорій населених пунктів (селища та села), які складають переважну частку від їх загальної кількості.

На нашу думку, саме економіко-географічна типізація населених пунктів за факторами, що визначають величину вартості їх території повинна бути покладена в основу змін, що мають бути внесені в діючу нормативно-правову базу грошової оцінки земель населених пунктів. Така типізація могла б бути першим кроком до здійснення узагальнюючої економіко-географічної типізації населених пунктів України, оскільки останні спроби у цій галузі датовані ще кінцем 80-х – початком 90-х рр. минулого століття.

1. Закон України „Про оцінку земель”. – Офіційний вісник України. – 2004, №1. – С. 7.
2. Постанова Кабінету Міністрів України „Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України” від 5 липня 2004 р. за №843 // <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наук. видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: ПРОФІ, 2002. – 258 с.
4. Палеха Ю.М. Суспільно-географічні закономірності зонування території населених пунктів України для

грошової оцінки їх земель // Укр. геогр. журнал. – 2002. – №3. – С. 45-49. 5. Палеха Ю.Н. Географические особенности формирования региональной земельной ренты в городах Украины // Уч. зап. Таврического нац. ун-та им. В.В. Вернадского. – География. – 2002. –15(54). – С. 57-62. 6. Палеха Ю.М. Питання типізації населених пунктів України для грошової оцінки їх земель // Укр. геогр. журнал. – 2004. – №2. – С. 17-21. 7. Топчієв О.Г., Пальчикова Д.С. Географічні засади розроблення і ведення кадастру сільськогосподарських земель // Укр. геогр. журнал. – 2002. – №3. – С. 38-44. 8. Топчієв О.Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методики: Навчальний посібник. – Одеса: астропринт, 2005. – 632 с.

In article the methodological approaches to an estimation of lands (territories) of the occupied items are analyzed. The problems of application of the geographical factors in an estimation of lands are considered. The classification of the occupied items of Ukraine by a degree of influence on their cost of the geographical factors is resulted. The ways of perfection of a technique of an estimation of landds are offered.