

М.С. МАЛАНЧУК, канд. техн. наук, Т.В. МАРТИНЮК, інженер II категорії
О.І. КАЗАНІВСЬКА, канд. техн. наук, Національний університет „Львівська політехніка”

ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА НОРМАТИВНУ ОЦІНКУ ЗЕМЛІ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Наведено результати власних досліджень, які дали змогу встановити фактори, що впливають на нормативну грошову оцінку. Визначено основні проблеми та причини неточного розрахунку витрат на облаштування території. Викрнано власні розрахунки із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

При проведенні нормативної грошової оцінки землі виникають питання щодо правильності обрахунку витрат на освоєння і облаштування території населеного пункту, відображення локальних та функціональних факторів на картографічному матеріалі та визначення їх значення. З цієї причини було поставлено завдання дослідити правильність визначення витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням форми населеного пункту та розташування забудованих земель на цій території, а також проаналізувати групу факторів, які впливають на достовірність проведення нормативної грошової оцінки населеного пункту. У результаті проведених досліджень, встановлено що: на нормативну грошову оцінку діє група факторів, які дають можливість маніпулювати величиною оцінки земель населених пунктів; недостатньо об'єктивних та достовірних вихідних даних для розрахунку витрат на освоєння та облаштування території; витрати на облаштування території залежать від форми населеного пункту та розташування забудованих земель на цій території. Для якісного проведення оціночних робіт потрібно використовувати актуальні дані та залучати інформацію із містобудівного та інших кадастрів, також врахувати фізичний знос елементів інфраструктури при визначенні базової вартості землі населеного пункту.

Проблема та її зв'язок з науковими та практичними завданнями. Одним з основних факторів, який впливає на величину нормативної грошової оцінки земель є витрати на освоєння і облаштування території населеного пункту. Проблема визначення цих витрат тісно пов'язана із науковими та практичними завданнями, які мають на меті створити чіткий механізм визначення базової вартості землі із забезпеченням сучасного інформаційного матеріалу у сфері містобудівного та інших кадастрів.

Для того щоб визначити витрати на освоєння і облаштування території населеного пункту потрібна інформація про відновну вартість інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, транспорту станом на початок року проведення оцінки [3], яку надають відповідні служби. Проте не завжди отримані дані відповідають дійсності, а також вартість інфраструктури буде залежати від розташування забудованої території, тобто від форми населеного пункту. Таким чином, досить важливим питанням постає правильність визначення витрат на освоєння і облаштування з урахуванням особливостей населеного пункту.

Аналіз досліджень та публікацій. Питання нормативної грошової оцінки в межах населених пунктів в Україні висвітлені у працях багатьох науковців, таких як Дехтяренко Ю.Ф., Данилишин Б.М., Добряк Д.С., Лихогруд М.Г., Мартин А.Г., Палеха Ю.М., Перович Л.М., Третяк А.М. та інших. Проте в сучасних умовах необхідно дотримуватися основних світових напрямків розвитку землеоціночної діяльності, що викликає значні дискусії.

Постановка завдання. При проведенні нормативної грошової оцінки землі виникають питання щодо правильності обрахунку витрат на освоєння і облаштування території населеного пункту, відображення локальних та функціональних факторів на картографічному матеріалі та визначення їх значення. З цієї причини було поставлено завдання дослідити правильність визначення витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням форми населеного пункту та розташування забудованих земель на цій території, а також проаналізувати групу факторів, які впливають на достовірність проведення нормативної грошової оцінки населеного пункту.

Викладення матеріалу та результати. Грошова оцінка земель є одним із джерел наповнення бюджету, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель. Використовується для визначення земельного податку, розмірів відшкодування від втрат сільськогосподарського і лісгосподарського землекористування.

Методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють організацію і виконання землеоціночних робіт, порядок проведення

оцінки земель, зміст і склад технічної документації та звітів з грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання. У Методиці [2] та Порядку [3] нормативної грошової оцінки земель населених пунктів приведено механізм розрахунку нормативної грошової оцінки земель, який не завжди чітко визначає застосування певних коефіцієнтів та дає можливість маніпулювати величиною нормативної грошової оцінки.

У результаті аналізу нормативно-правового та методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель в межах населених пунктів та виконання розрахунків з оцінки 10 населених пунктів встановлено фактори, що впливають та дають можливість маніпулювати величиною оцінки (рис. 1).

Відповідно до рис. 1, першим, найбільш вагомим фактором є витрати на освоєння та облаштування територій, оскільки від їх величини залежить базова вартість землі. Показник, який відображає сукупність витрат на облаштування території є відновна вартість [5].

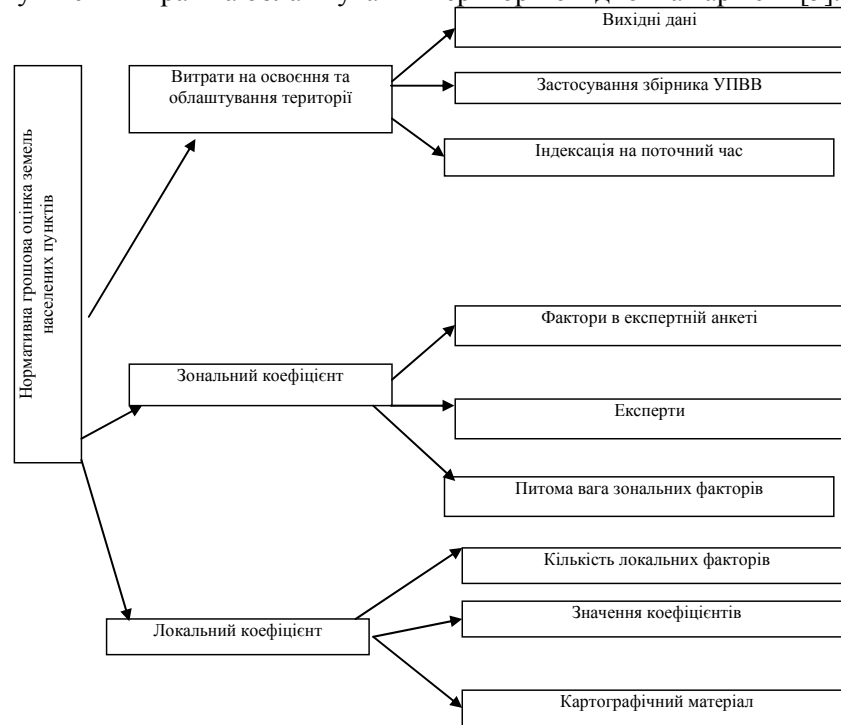


Рис. 1. Фактори, що впливають на величину нормативної грошової оцінки

На практиці не завжди вдається отримати дані про відновну вартість інфраструктури, переважно це дані про балансову вартість, тому повна відновна вартість, рахується за "Збірником укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд" (УПВВ). Ці показники індексують на рік виконання оцінки до їх ринкової вартості. У результаті отримуємо проіндексовану відновну вартість, яка не завжди повністю відображає реальність.

Другим не менш важливим фактором маніпуляцій в нормативній грошовій оцінці є зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони). Значення коефіцієнта визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Кількість та вид факторів у експертній анкеті вибирає оцінювач, а також питому вагу зональних рентоутворювальних факторів. Отже при визначенні комплексного індексу цінності територій, а далі й зонального коефіцієнту, може бути присутній суб'єктивізм експертів.

Третім та найбільш масштабним фактором є застосування локальних коефіцієнтів, яких налічується 30, які групуються у шість рентоутворюючих факторів. Застосування певного коефіцієнту обумовлюється наявністю цього фактору на території населеного пункту, а також картографічного матеріалу. Проблема полягає у правильності зображення локальних факторів на картографічному матеріалі та визначенні їх значення, адже у Порядку [3] значення

коливається у певних межах. Отже застосування максимального чи мінімального значень локальних коефіцієнтів дає можливість отримати не об'єктивну ціну землі.

У даному випадку зупинимось більш детально на визначенні витрат на освоєння та облаштування території від яких залежить базова вартість землі. Витрати на освоєння та облаштування території уключають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумних пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартості санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року розробки оцінки.

Для проведення досліджень нами була виконана нормативна грошова оцінка десяти населених пунктів відповідно до [2,3]. Дані населені пункти знаходяться на території одного району. Назви населених пунктів не вказуються, оскільки технічні документації проходять стадію затвердження. Інформація про населені пункти та дані для розрахунку відновної вартості були надані відповідними службами. Результати розрахунків надано у табл. 1

Таблиця 1

Базова вартість земель у межах населених пунктів, станом на 01.01.2014 р.

Кількість населення, осіб	Площа, га	Площа, що бралася до розрахунку, га	Витрати на освоєння та облаштування території, грн./м ²	Базова вартість, грн./м ²
1023	452,2445	88,3666	12,33	24,66
439	170,1555	29,8284	11,04	22,08
1820	558,6481	96,7746	12,06	24,12
222	147,7307	24,5051	10,23	20,46
432	231,8212	30,3568	11,73	23,46
1723	737,5475	85,3598	10,37	20,74
85	117,2505	8,6997	8,7	17,4
1394	864,8	140,8634	10,45	20,90
1616	720,1	148,6015	11,82	23,64
1100	341,3	100,0727	12,6	25,20

Дослідження показали, що витрати на освоєння та облаштування території значною мірою залежать від площі, яка бралася до розрахунку, проте, на нашу думку, найбільший вплив мають натуральні показники інфраструктурного облаштування. Для прикладу, у населеному пункті №7 площа земель, які приймалися до розрахунку витрат, відповідно до вимог [2,3,7], становить 8,6997 га, витрати -8,7 грн./м², а в № 8 площа - 140,8634 га, витрати 10,45 грн./м², також населення у 16 раз більше. Натурне обстеження населених пунктів засвідчило те, що восьмий населений пункт є більш розвинутий ніж сьомий, який практично є хутором, але різниця у витратах становить лише 1,75 грн./м². У результаті проведеного аналізу встановлено, що це пов'язано із тим, що села мають різну форму, восьме більш кругліше та згрупована забудована територія, а сьоме має витягнуту форму і розкидану забудовану територію, тому протяжність комунікацій буде більшою, а відповідно і їх вартість.

Недостовірне обчислення витрат і відповідно базової вартості землі має дві причини. Перша - це не завжди правильні вихідні дані, які подають відповідні установи та організації. Адже, не всі ведуть звітність та облік за певним населеним пунктом (або повністю не володіють інформацією), а за сільською радою загалом, як відомо сільські ради можуть включати декілька населених пунктів. Значну частину величини (від 40-50 %) витрат складає вулично-дорожня мережа, по факту асфальтованої дороги вже нема, а на балансі і у вихідних даних облавтодору - є.

Друга причина - це не завжди точна індексація, оскільки УПВВ розроблені у 1969 році, навіть проіндексовані, все одно не дають точного уявлення про реальну вартість облаштувань, а також нема впевненості в тому, що саме ту розцінку було вибрано, адже види, класифікація та сама будова певних комунікацій змінилася. Більшість фірм для розрахунку відновної вартості використовують програмне забезпечення, в якому вже є закладені витрати. Але там нема всіх видів елементів інфраструктури, тому часто вибирають з того, що є, а це в свою чергу змінює ціну землі в більшу чи меншу сторону.

Приймаючи всі натуральні показники та їх відношну вартість до розрахунку, отримуємо ціну землі із повним новим інфраструктурним облаштуванням, що насправді є хибним.

Відповідно до законодавства [1,2,3,8] нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснена відповідно до чинного законодавства України з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу, оренди, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку. В результаті отримуємо дуже цікаву ситуацію, що у вартість землі вже закладено витрати на облаштування території, хоч по факту не у всіх населених пунктах вони є, і люди сплачують земельний податок чи орендну плату за те, чого не існує, або існує, але не відповідає ніяким стандартам.

Висновки та напрямок подальших досліджень. У результаті проведених досліджень, встановлено що:

на нормативну грошову оцінку діє група факторів, які дають можливість маніпулювати величиною оцінки земель населених пунктів;

недостатньо об'єктивних та достовірних вихідних даних для розрахунку витрат на освоєння та облаштування території;

витрати на облаштування території залежать від форми населеного пункту та розташування забудованих земель на цій території.

Для якісного проведення оціночних робіт потрібно використовувати актуальні дані та залучати інформацію із містобудівного та інших кадастрів, також врахувати фізичний знос елементів інфраструктури при визначенні базової вартості землі населеного пункту.

Список літератури

1. Земельний кодекс України від 25.10. 2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002 - 2002 р., № 3, стаття 27.
2. Постанова КМУ « Про Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23.03.1995 № 213 // Офіційний вісник України від 23.12.2011 - № 97, стор. 138, стаття 3538
3. Наказ Держкомзему України «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 №18/15/21/11. // Офіційний вісник України від 26.04.2006 – № 15, стор. 169, стаття 1134
4. **Маланчук М.С.** Вдосконалення методики обчислення нормативної грошової оцінки порушених земель. - Збірник наукових праць «Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва», 2012., Випуск II(24) с.155-158.
5. **Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.** Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ: Профі, 2007– 624 с.
6. **Палеха Ю.М.** Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Київ: Профі, 2006. – 324 с.
7. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», Київ 2009
8. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 – 2004 № 15, стаття 229.
9. **Перович Л. М.** Кадастр нерухомості. [Навчальний посібник] / **Перович Л. М., Перович Л. Л., Губар Ю. П.** Львів, 2003 р. – с. 122.
10. Державний комітет статистики України. Чисельність наявного населення України на 1 січня 2014 року, Київ-2014

Рукопис подано до редакції 24.04.14

УДК 622.272: 624.191.5

С.А. ХАРИН, д-р техн. наук, доц., ОКВУЗ "Институт предпринимательства "Стратегия"

РАЗРАБОТКА ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИССЛЕДОВАНИЕ СТРУКТУРЫ ВРЕМЕНИ ПРОХОДЧЕСКОГО ЦИКЛА ПРИ ПОДЗЕМНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Производства, связанные с добычей железорудного сырья относятся к числу наиболее стабильно функционирующих предприятий страны, источником критически важных валютных поступлений от экспорта, что определяет их значимость. Задачу реконструкции горных предприятий в условиях больших глубин разработки необходимо сопровождать активными усилиями в направлении научно-технического обеспечения производства, создания программных продуктов с целью автоматизации исследований и оперативной выработки необходимых рекомендаций.