

УДК 332.64:332.122

## ОСОБЛИВОСТІ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ПРИМІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

*О. Черечон, к. е. н., О. Солтис, к. е. н.  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Оскільки серед власників земель є особи, які не мають родичів на селі, тобто їх діти та внуки проживають у місті і не лише не бажають повертатися в село, а просто втратили інтерес до земельної власності своїх батьків, то основною особливістю приміського землекористування є бажання багатьох громадян змінити її цільове призначення, передусім перевести землі сільськогосподарського призначення в землі житлової забудови чи інші види. Це, однак, стримується низкою нормативних і законодавчих актів.

Значний попит на землі приміської зони та передбачувана масовість трансакцій із землею створюють необхідність проведення грошової оцінки земель. Як відомо, вона може бути нормативною та експертною. З метою реалізації трансакцій повинна бути запропонована експертна оцінка. Існує достатньо підходів до такої оцінки.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблема вітчизняного ринку земель та питанням проведення нормативно-грошової оцінки земель багато уваги приділено в працях А. Мартина [3], Д. Бабміндри [1], Ш. Ібатуліна [2], М. Ступеня [5]. За достатньої кількості методів визначення ринкової вартості приміських земель на особливу увагу заслуговує метод порівнянь із середньою ціною порівнюваних земельних ділянок.

**Постановка завдання.** Мета статті – на основі аналізу наукових напрацювань розглянути основні підходи до проведення експертної оцінки приміських земель і запропонувати можливі напрями її вдосконалення.

**Виклад основного матеріалу.** Наявність грошової оцінки земель має значення для кожного населеного пункту, оскільки саме це є основою надходжень до місцевих бюджетів. Однак за відсутності такої оцінки розмір податку встановлюється на основі середньої ставки земельного податку, виходячи з кількості населення в конкретному населеному пункті. Такий підхід не є досконалим. Окремі автори досить справедливо зазначають, що при цьому не враховуються численні фактори. До них належать: місцеположення населеного пункту та ситуаційне розташування конкретної земельної ділянки, рівень благоустрою території, функціональне використання земельної ділянки тощо [1]. За даними цих авторів, урахування перелічених факторів під час здійснення грошової оцінки земель населених пунктів дає змогу збільшити надходження коштів від плати за землю на 25-30 %.

Одним із найбільш придатних методів експертної оцінки, на нашу думку, може бути метод порівнянь із середньою ціною порівнюваних земельних ділянок. На користь цього методу свідчать:

- однакова локалізація, тобто приблизно однакове розміщення і природно-кліматичні умови;
- великий попит на земельні ділянки поза містом;
- близька доступність до інфраструктурних об'єктів;

- бажання власників земель продати власні ділянки з метою покращання добробуту та наповнення сімейного бюджету.

Це дає підстави запропонувати формулу визначення вартості (енергетичної оцінки) земельних ділянок у приміській зоні:

$$V_{з.о.} = V_{з.п.} \cdot (P_o : P_p),$$

де  $V_{з.о.}$  – вартість оцінюваної земельної ділянки;

$V_{з.п.}$  – вартість порівнюваної земельної ділянки;

$P_o$  – привабливість оцінюваної земельної ділянки;

$P_p$  – привабливість порівнюваної земельної ділянки.

Зауважимо, що за порівнювану земельну ділянку можна прийняти: продану ділянку близької локалізації, ділянку, усереднену в локалізованій сукупності, кращу ділянку.

При цьому треба врахувати, що можуть бути різні оцінки запропонованих критеріїв. Ми вважаємо, що такі оцінки повинен давати, з одного боку, сам покупець, а з іншого – власник земельної ділянки, а ціна продажу встановлюється на основі компромісної ціни. Безперечно, що в цьому процесі можуть брати участь і посередники. Пропонуємо, що така оцінка різних земельних ділянок як оцінюваної, так і порівнюваної, може бути оцінена за п'яти- чи десятибальною шкалою. У разі значних розбіжностей в оцінках різних учасників трансакції може бути використано десятибальну, в інших випадках – п'ятибальну шкалу.

Запропонована методика може бути основою для встановлення не лише ціни продажу земельної ділянки, а й у разі її оренди на умовах використання для бізнесу.

Знаючи вартість порівнюваної земельної ділянки, оцінюємо її привабливість. Для цього можна використати різні підходи. На наш погляд, найбільш придатним може бути підхід, який враховує цінність даної земельної ділянки для клієнта чи, точніше, покупця. З цією метою можна задіяти багатокритеріальний підхід, який передбачає застосування декількох критеріїв цінності земельної ділянки. Застосування такого підходу найбільш реальне з урахуванням значущості певних критеріїв для однієї зі сторін процесу, передусім покупців.

Першим кроком такої оцінки повинен стати вибір критеріїв оцінки земельних угідь. Цей процес відзначається особливою складністю, оскільки надто складно сформулювати сукупність таких критеріїв. З цією метою нами використано метод експертних оцінок. Його суть полягає в тому, що експертами вибрано 15 осіб у віці від 31 до 71 року, серед яких: 5 осіб, які працюють у навчально-наукових інституціях, 5 осіб – спеціалісти землевпорядних служб і 5 осіб, зайнятих у різних сферах бізнесу (дві особи – агробізнес, дві – сфера виробництва, одна – сфера послуг). Експертний лист подано далі.

У порядку важливості експертам було запропоновано визначити пріоритети критеріїв щодо привабливості купівлі землі в приміській зоні. При цьому з подання експертів було враховано два цільові призначення земельних ділянок:

- 1) для індивідуального житлового будівництва;
- 2) для заняття підприємницькою діяльністю, включаючи агробізнес.

Відібрано такі критерії привабливості земельної ділянки:

1. Близькість до міста (з розподілом за поясами);

2. Привабливість місцевості (естетична, історико-культурна, оздоровча та рекреаційна);
3. Стан комунікаційної інфраструктури;
4. Стан соціальної інфраструктури;
5. Цільове призначення земельної ділянки і перспективи його зміни;
6. Прозорість юридичного статусу ділянки;
7. Інше (за наявності).

### ЕКСПЕРТНИЙ ЛИСТ

#### з проблем привабливості земель приміської зони

*Сердечно дякуємо за щирі відповіді, що дозволяє встановити рівень привабливості земельних ділянок приміської зони міста Львова.*

1. Зазначте в порядку значущості критеріїв (від 7 – найбільш привабливий до 1 – найменш привабливий) рівень привабливості придбання земельних ділянок у приміській зоні.

Критерій		Для індивідуального будівництва	Для заняття підприємництвом
Близькість до міста	до 6 км		
	до 18 км		
	до 30 км		
2. Привабливість місцевості	естетична		
	історико-культурна		
	оздоровча		
	рекреаційна		
Стан комунікаційної інфраструктури			
Стан соціальної інфраструктури			
5. Цільове призначення земельної ділянки і перспективи його зміни			
Прозорість юридичного статусу ділянки			
Інше (вказіть) _____			

2. Ваша особиста зацікавленість у придбанні земельної ділянки:

1 – для індивідуального будівництва

2 – для заняття підприємницькою діяльністю

3 – для інших цілей  \_\_\_\_\_ (вказіть)

3. Ваш вік:

4. Рід занять:

1 – науковець

- 2 – бізнесмен   
 3 – працівник землевпорядних служб   
 4 – інший

Дякуємо за участь в експертній оцінці.

Дещо дискусійним може видатися введення в експертний лист критерію прозорості юридичного статусу земельної ділянки. Однак зауважимо, що, за окремими даними, в Україні продають близько 90 % «проблемних» земельних ділянок [4].

Враховуючи думку експертів у порядку значущості, встановлено такі критерії оцінки привабливості земельних ділянок приміської зони:

- для індивідуального будівництва:
  - 1) стан комунікаційної інфраструктури;
  - 2) стан соціальної інфраструктури;
  - 3) близькість до міста (до 6 км);
  - 4) цільове призначення земельної ділянки і перспективи його зміни;
  - 5) прозорість юридичного статусу ділянки;
  - 6) привабливість місцевості (естетична);
- для заняття підприємництвом:
  - 1) цільове призначення земельної ділянки і перспективи його зміни;
  - 2) стан комунікаційної інфраструктури;
  - 3) прозорість юридичного статусу ділянки;
  - 4) близькість до міста (до 6 км);
  - 5) стан соціальної інфраструктури;
  - 6) близькість до міста (до 18 км).

Зауважимо, що вибір клієнтів значною мірою залежав від віку експертів.

Наступним кроком оцінки привабливості території приміської зони (як і будь-якої іншої) було встановлення значущості (ваги) відібраних чинників. Вона визначалася на основі пріоритетності відповідних критеріїв. Це дало змогу запропонувати структуру найважливіших критеріїв значущості (див. табл.).

Таблиця

Вага критеріїв привабливості земельних ділянок приміської зони м. Львова з урахуванням їх цільового використання, %\*

Критерій	Цільове призначення		
	індивідуальне будівництво	заняття підприємницькою діяльністю	
1	2	3	
Близькість до міста	до 6 км	12,3	10,9
	до 18 км	7,8	9,4
	до 30 км	2,7	3,8

Продовження табл.

1	2	3	4
Привабливість місцевості	естетична	8,7	4,7
	історико-культурна	2,7	3,8
	оздоровча	7,0	3,8
	рекреаційна	6,0	5,6
Стан комунікаційної інфраструктури		14,9	15,0
Стан соціальної інфраструктури		13,0	10,6
Цільове призначення земельної ділянки і перспективи його зміни		11,0	15,6
Прозорість юридичного статусу ділянки		10,2	12,9
Інше (вказіть) _____		3,7	3,9
Разом		100,0	100,0

\*Джерело: власні розрахунки.

Проведена оцінка експертів дає підстави для висновку, що під час купівлі земельної ділянки в приміській зоні для заняття підприємницькою діяльністю особливе значення мають розвиток комунікаційної інфраструктури, цільове призначення земельної ділянки та можливість його зміни, близькість до міста й прозорість юридичного статусу земельної ділянки. Для ведення індивідуального будівництва важливими є насамперед близькість до міста, стан комунікаційної та соціальної інфраструктур, цільове призначення земельної ділянки та прозорість її юридичного статусу.

Для оцінки привабливості відповідної території цілком може бути придатним врахування потенціалу території. На наш погляд, цікавим є підхід Ш. Ібатулліна. Для характеристики розташування населених місць агломерації з оцінкою впливу на них центру агломерації та їхнього соціально-економічного значення учений пропонує застосовувати поверхню поля потенціалу, або гравітаційну модель:

$$Q_i = \sum_{j=1}^n \frac{H_j}{R_{ij}} + H_i,$$

де  $Q_i$  – потенціал  $i$ -го населеного пункту в агломерації;

$n$  – кількість міст, залучених у дослідження;

$H_i$  – кількісна ознака  $i$ -го населеного пункту (кількість населення, тис. осіб);

$H_j$  – кількісна ознака інших населених пунктів, залучених у дослідження (кількість населення, тис. осіб);

$R_{ij}$  – відстані від  $i$ -го населеного пункту до інших, км.

На основі цього автор доходить висновку, що потенціал передмістя пов'язаний передусім з дією агломераційного ефекту, що фактично вже тепер позначається на ринковій вартості приміських земель. І далі “із розвитком повноцінного ринку земель, у тому числі сільськогосподарського призначення, вказана залежність посилюватиметься. Агломераційна рента стане найбільшою часткою земельної ренти передмість і великою мірою визначатиме оцінку цих земель, що необхідно враховувати в землевпорядній діяльності та плануванні раціонального використання території міської агломерації” [2].

**Висновки.** Для визначення вартості землі як специфічного товару-капіталу запропоновано експертну оцінку землі проводити за методом порівнянь із середньою ціною подібних земель з урахуванням її привабливості.

Загалом оцінка земельних угідь приміської зони є актуальною й обов'язково повинна враховувати привабливість території як наближеної до міста, так і систему інших важливих параметрів атракційності.

#### **Бібліографічний список**

1. Бабміндра Д. І. Досвід виконання робіт із землеустрою та оцінки земель у Запорізькій області / Д. І. Бабміндра, Т. І. Елефтеріаді // Землеустрій і кадастр. – 2008. – № 3. – С. 9.
2. Ібатуллін Ш. І. Визначення меж і напрямів розвитку міської агломерації / Ш. І. Ібатуллін // Землеустрій і кадастр. – 2007. – № 2. – С. 33.
3. Мартин А. “Перегрівання” вітчизняного ринку земель: перспективи та можливі наслідки / А. Мартин, В. Дворнік // Землепорядний вісник. – 2007. – № 5. – С. 23-29.
4. Проблемной землі в Україні – 90 % [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://dom.ria.ua/news/174401>
5. Ступень М. Шляхи вдосконалення раціонального використання земель сільгосппризначення на прикладі Львівської області / М. Ступень, М. Богіра // Землепорядний вісник. – 2007. – № 5. – С. 34-35.

#### **Черечон О., Солтис О. Особливості експертної оцінки приміських земель**

У статті на основі аналізу наукових напрацювань розглянуто основні підходи до проведення експертної оцінки приміських земель і запропонована методика експертної оцінки земель за критеріями привабливості земельних ділянок з урахуванням їх цільового використання.

**Ключові слова:** приміська зона, грошова оцінка, експертна оцінка земель, критерії оцінки земельних угідь, планування раціонального використання земель.

#### **Cherechon O., Soltys O. Features expert evaluation suburban land**

The article is based on an analysis of scientific developments of the main approaches to peer review and suburban lands proposed methodology expertise lands on criteria attractiveness of land in view of their intended use.

**Key words:** suburban area, monetary assessment, expert assessment of land, assessment criteria of land, planning sustainable land use.

#### **Черечон О., Солтыс О. Особенности экспертной оценки пригородных земель**

В статье на основе анализа научных разработок рассмотрены основные подходы к проведению экспертной оценки пригородных земель и предложена методика экспертной оценки земель по критериям привлекательности земельных участков с учетом их целевого использования.

**Ключевые слова:** пригородная зона, денежная оценка, экспертная оценка земель, критерии оценки земельных угодий, планирование рационального использования земель.