

УДК 332.64

Ніколайчук К. М., к.т.н., ст. викладач (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ТЕРИТОРІЇ РІВНЕНСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Проведено аналіз продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення на території Рівненської області. Описано функціональну залежність 1 м² вартості земельної ділянки від її площі по населеним пунктам на прикладі Рівненської області. *Ключові слова:* вартість, ринок земель, експертна грошова оцінка, землі несільськогосподарського призначення.

Вступ. Основним національним багатством нашої держави є земельні ресурси. Особливе значення земля має для суб'єктів підприємницької діяльності, коли виникає необхідність використовувати земельні ділянки для розміщення об'єктів для ведення бізнесу, невід'ємною частиною якого є викуп земельної ділянки.

За часи проведення земельної реформи в Україні запроваджується приватна форма власності на землю. В результаті це забезпечує отримання додаткового доходу від земельної ділянки не лише від господарського використання, а й від володіння нею (у вигляді орендної плати та можливості іпотечного кредитування тощо).

Аналіз досліджень. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених Земельним Кодексом України, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам та юридичним особам.

Правові засади проведення оцінки земель в Україні та професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначає Закон України «Про оцінку земель» [1] та інші нормативно-правові акти [2-4].

При здійсненні цивільно-правових угод, щодо земельних ділянок та прав на них, використовується експертна грошова оцінка земельних ділянок [5].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем

(експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Таким чином, для продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності використовується вартість земельної ділянки, що визначена за її експертною грошовою оцінкою, яка проведена організацією, яка має ліцензію на виконання землеоціночних робіт.

Постановка завдання. Для власників та користувачів земельних ділянок, а також органів виконавчої влади та місцевого самоврядування виникає потреба в отриманні середньостатистичного ринкового рівня цін на локальному ринку на земельні ділянки.

Результати досліджень. Земельні ділянки державної чи комунальної власності вільні від забудови, а також коли на них розташовані об'єкти державної та комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах).

Динаміка продажів земельних ділянок несільськогосподарського призначення, в тому числі на земельних торгах (аукціоні) на території Рівненської області протягом періоду 2001-2013 років, показано на рисунку 1.

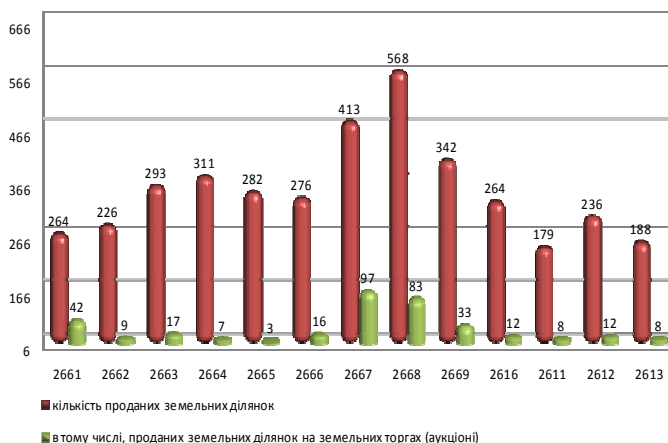


Рис. 1. Динаміка продажу земельних ділянок у Рівненській області за період 2001-2013 роки

У 2008 році була укладена найбільша кількість угод про продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності несільськогос-

подарського призначення. З листопада 2008 року економічна криза в країні значною мірою вплинула на стабільність ринку пропозицій і продажу земельних ділянок та формування цін на нерухомість, що призвело до поступового зниження цін на ринку пропозицій та продажу нерухомості та земельних ділянок і дисбалансу між попитом та пропозицією.

За нормами Земельного кодексу України встановлено дев'ять категорій земель за цільовим призначенням. Ці категорії є достатньо умовні і щодо раціонального і ефективного використання земельних ділянок не мають реального обґрунтування. Проте реально для сучасних соціально-економічних умов на території населених пунктів з позиції ринкових відносин та ведення реального бізнесу можна виділити наступні основні напрямки за фактичним використанням:

- комерційне - адміністративно-офісне, торгові послуги (магазини, кафе, бари, ресторани), побутові послуги (ремонтні майстерні, швейні, взуттєві майстерні, дрібне індивідуальне виробництво), гуртова торгівля, ринки, супермаркети, автозаправні станції, спеціальні послуги (кемпінги, готелі, санаторії, приватні медичні заклади);
- житлове - котеджне, дачне, індивідуальне та багатоповерхове житлове будівництво;
- виробниче - підприємства виробництва будівельних матеріалів, машинобудівні, електромеханічні, електротехнічні, приладобудівні, переробні, деревообробні, транспортні, агропереробні, підприємства, станції технічного обслуговування автомобілів, спеціальні підприємства (нафтопереробні, хімічні).

Вартість будь-якої земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незмінністю місця розташування, відносною обмеженістю пропозиції та ринку нерухомості, а також специфічною корисністю конкретної земельної ділянки – доступністю, рівнем облаштування, що забезпечує власнику землі економію коштів і часу, і, як наслідок, одержання додаткового прибутку – земельної ренти.

Проведемо аналіз продаж земельних ділянок несільсько-господарського призначення державної та комунальної власності за функціональним використанням, що були здійсненні на території Рівненської області за період з 2001 по 2013 роки (рис. 2).

З приведеного графіка видно, що переважають продажі земельних ділянок комерційного використання, адже даний напрямок бізнесу є більш розвинений та найбільш дохідний для власників та землекористувачів.

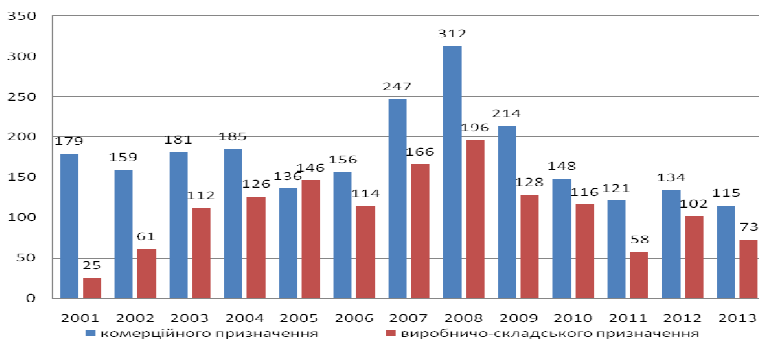


Рис. 2. Динаміка продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення за функціональним використанням у Рівненській області за період 2001-2013 роки

На основі бази даних Головного управління Держземагентства у Рівненській області про продажі земельних ділянок несільськогосподарського призначення побудуємо модель зміни вартості 1 м^2 від площі земельної ділянки.

Аналіз продажів будемо здійснювати для земельних ділянок комерційного та промислового призначення в селах та селищах (рис. 3-4), райцентрах (містах обласного значення, крім обласного центру) (рис. 5-6) та місті Рівному за 2013 рік (рис. 7-8).

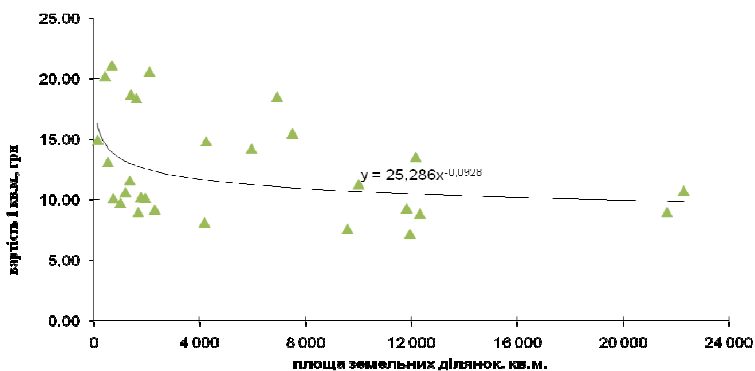


Рис. 3. Залежність вартості 1 м^2 земельних ділянок промислового призначення від їх площі в сільських населених пунктах Рівненської області протягом 2013 року

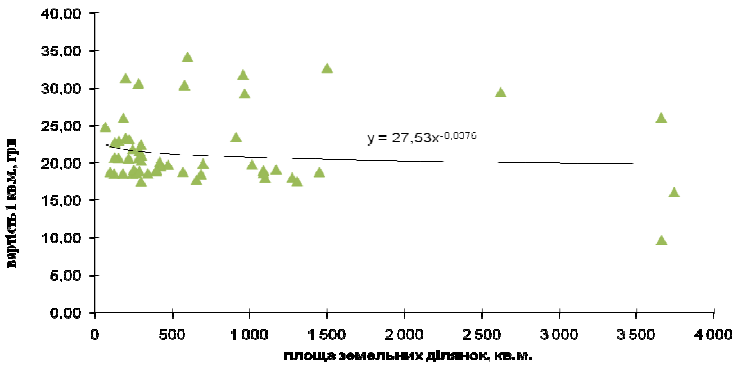


Рис. 4. Залежність вартості 1 м² земельних ділянок комерційного призначення від їх площі в сільських населених пунктах Рівненської області протягом 2013 року

В сільських населених пунктах та за їх межами у Рівненській області діапазон вартості 1 м² проданих земельних ділянок коливається від 7,19 грн. (земельна ділянка розташована в Рокитнівському районі, с. Сновидовичі, вул. Гагаріна, 1, а та використовується для обслуговування деревообробного цеху) до 67,80 грн. (земельна ділянка розташована в Млинівському районі, с. Острожець, вул. Центральна, 38, а та використовується для будівництва та обслуговування будівель громадської забудови).

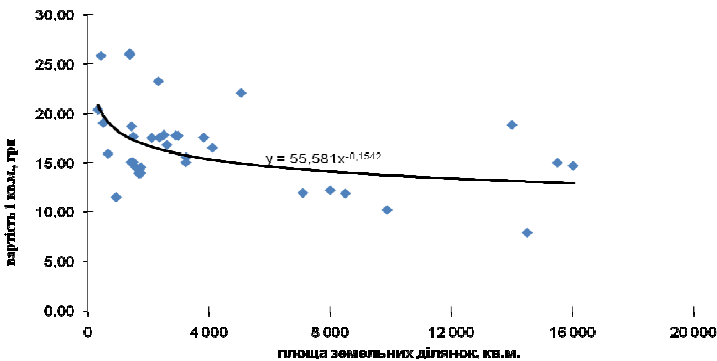


Рис. 5. Залежність вартості 1 м² земельних ділянок промислового призначення від їх площі в районних центрах Рівненської області протягом 2013 року

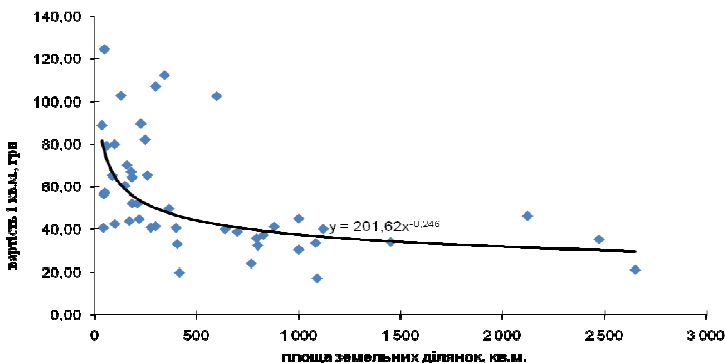


Рис. 6. Залежність вартості 1 м² земельних ділянок комерційного призначення від їх площі в районних центрах Рівненської області протягом 2013 року

Діапазон вартості 1 м² проданих земельних ділянок в райцентрах та містах обласного підпорядкування (крім м. Рівне) коливається від 7,93 грн. (земельна ділянка розташована в м. Дубровиця, вул. Залізнична, 8 та використовуються для обслуговування існуючих будівель) до 124,28 грн. (земельна ділянка розташована в м. Кузнецовськ, мікрорайон Перемоги, 32-В та використовується для будівництва та обслуговування будівель торгівлі).

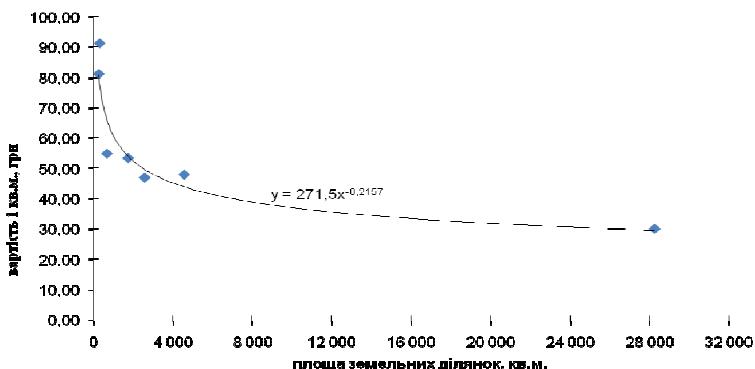


Рис. 7. Залежність вартості 1 м² земельних ділянок промислового призначення від їх площі в місті Рівному протягом 2013 року

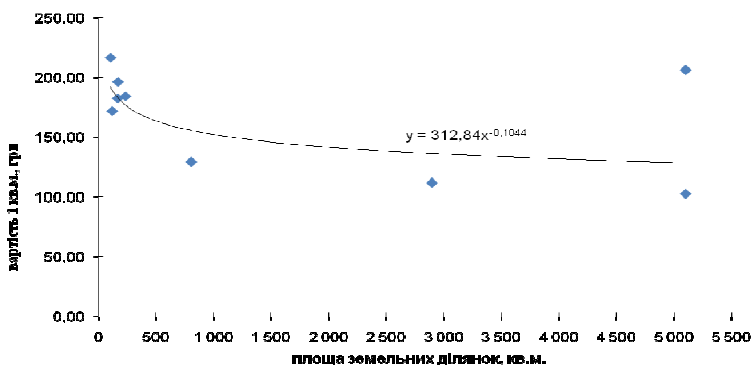


Рис. 8. Залежність вартості 1 м² земельних ділянок комерційного призначення від їх площі в місті Рівному протягом 2013 року

Найбільша вартість 1 м² ділянки у м. Рівному за період з 01.01.2013 по 31.12.2013 року становить 216,80 грн., проданої для будівництва та обслуговування будівель закладів торгівлі (для будівництва та обслуговування торгового павільйону) в м. Рівне, вул. Пухова, 17. Найнижча вартість 1 м² ділянки становить 30,15 грн., проданої для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (для обслуговування будівель та споруд), що розташована в м. Рівне, вул. Соборна, 446.

Під час проведення аналізу продаж були отримані результати функціональної залежності 1 м² вартості земельної ділянки від її площі по населеним пунктам Рівненської області, що приведені в табл. 1.

Таблиця 1
Функціональна залежність 1 м² вартості земельної ділянки від її площі

Населені пункти	Функціональне використання земельної ділянки	
	Комерційне	Промислове
Сільські, селищні	$y = 27,53x^{-0,0376}$	$y = 25,286x^{-0,0928}$
Районні центри	$y = 201,62x^{-0,246}$	$y = 55,581x^{-0,1542}$
м. Рівне	$y = 312,84x^{-0,1044}$	$y = 271,5x^{-0,2157}$

За отриманими залежностями можна стверджувати що чим менша площа земельної ділянки тим вартість 1 м² більша.

Така закономірність пояснюється, насамперед, існуючим співвідношенням попиту і пропозиції на різні за площею та функціональним використанням земельні ділянки і, відповідно, вищою ліквідністю менших за розміром об'єктів. Крім того, для кожного виду підприємницької діяльності існує певний оптимальний розмір земельної ділян-

ки, який відповідає його максимальній вартості.

Менша від оптимальної площі ділянка є недостатньою для ефективного ведення бізнесу, більша – є надлишковою.

Остаточну вартість експертної грошової оцінки земельної ділянки можна отримати використавши методику експертної грошової оцінки земельних ділянок [6-7].

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення;
- поєднання декількох методичних підходів з умовним розподілом забудованої земельної ділянки на складові компоненти (земельна ділянка, будівлі, споруди).

Для визначення вартості землі в сучасних умовах, при наявності масиву даних про продаж земельних ділянок, можливо з досить великим ступенем достовірності оцінити вартість земельних ділянок подібного функціонального використання за методичними підходами зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (аналогів).

Висновок. Отримані залежності можна використовувати при визначенні середньостатистичного ринкового рівня вартості земельної ділянки комерційного та промислового призначення на території Рівненської області в залежності від населеного пункту в якому розташована земельна ділянка.

Продаж земельних ділянок під подібними об'єктами використання дає доволі об'єктивну картину їх вартості і може бути закономірною характеристикою для визначення цінової тенденції.

1. Про оцінку земель : закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 42. – С. 25.
2. Про ринок земель [Електронний ресурс] : проект Закону України від 28.02.2008 р. № 2143. – Режим доступу : http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_2?id=&pf3516=2143&skl=7.
3. Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення : указ Президента України від 04.02.2000 р. № 168/2000 // Земельне законодавство України: зб. нормат. актів, судової та арбітражної (господарської) практики. – 2002. – Ч. 1. – С. 620–630.
4. Про внесення зміни до статті 18 Закону України "Про оцінку земель" : закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 26. – С. 324.
5. Земельний кодекс України : за станом на 25 жовтня 2001 р. № 2768-III / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 3-4. – С. 27.

6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок / постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1532 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 42. – С. 144. 7. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення / наказ Держкомзему України від 08.07.1999 р. № 72 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 39. – С. 288.

Рецензент: д.с.-г.н., професор Мошинський В. С. (НУВГП)

Nikolaychuk K. M., Candidate of Engineering, Senior Lecturer
(National University of Water Management and Nature Resources Use,
Rivne)

SALE OF NON-AGRICULTURAL ASSIGNMENT LAND STATE OF AND COMMUNAL OWNERSHIP ON THE TERRITORY OF RIVNE REGION

There was made the analysis of non-agricultural assignment lands sale of Rivne region. Functional dependence of one meter square lands value from area on the settlement of Rivne region was described.

Keywords: value, the market of lands, expertive money estimation, lands of non-agricultural assignment.

Николайчук К. М., к.т.н., ст. преподаватель (Национальный университет водного хозяйства и природопользования, г. Ровно)

ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСЬКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И КОМУНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ТЕРИТОРИИ РОВЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Проведен анализ продаж земельных участков несельскохозяйственного назначения на территории Ровенской области. Описано функциональную зависимость 1 м² стоимости земельного участка от площади по населенным пунктам на примере Ровенской области.

Ключевые слова: стоимость, рынок земель, экспертная денежная оценка, земли несельскохозяйственного назначения.
