

об'єкти комерційного призначення, має звернутися з клопотанням про надання дозволу на його розроблення до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування — залежно від місця розташування земельної ділянки. У клопотанні щодо надання земельної ділянки в оренду підприємець зазначає орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання підприємець має додати графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки. Якщо земельну ділянку вилучено в іншого землекористувача, та необхідна його письмова згода, засвідчена нотаріально.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у аданні. Існує лише одна підстава відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою — невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо

впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV поточна редакція від 01.01.2016 р., підстава 863-19 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р., № 2768-III, редакція від 01.03.2016 р., підстава 888-19 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>.
3. Управління землями територіальних громад / А.Г. Мартин, О.В. Кустовська. — К. 2015. — 392 с.
4. Методичні рекомендації по розробленню та перевірці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [Електронний ресурс]. — Режим доступу: khariv-oda.gov.ua.
5. Національна доповідь про стан техногенної та природної безпеки в Україні у 2010 році [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://mns.gov.ua>.
6. Formation of commercial land uses / О.В. Кустовська // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2017. — № 4. — С. 28–33.

УДК 332.628

ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЗА ДОПОМОГОЮ МЕТОДІВ МАСОВОГО ОЦІНЮВАННЯ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проаналізовано особливості грошової оцінки земель у межах населених пунктів, та її як головного чинника оподаткування земельних ділянок. Охарактеризовано методичні особливості масової оцінки земель населених пунктів.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка, масова оцінка, ринкова вартість, населені пункти, оподаткування.*

У сучасних умовах оцінювальної практики в Україні склалася складна ситуація щодо грошової оцінки земель населених пунктів. З прийняттям нового порядку проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів фактично нічого не змінилося, методика лишається застарілою і ґрунтується виключно на радянських нормативних показниках, які не

відповідають ні ринковим умовам, ні вимогам часу.

Ситуація погіршується тим, що від грошової оцінки земель населених пунктів насамперед залежить ставка податку на землю, яка має велике соціально-економічне значення. Тому пошук шляхів удосконалення сучасної системи нормативного грошового оцінювання земель

населених пунктів за рахунок впровадження ринкових підходів та методів масової оцінки має значну актуальність у теперішніх складних політико-економічних умовах.

Цій проблемі присвячені праці провідних вчених економістів, зокрема таких, як Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.П. Канащ, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Т.О. Осташко, Ю.М. Палеха, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та багатьох інших.

Грошова оцінка земель населених пунктів за допомогою методів масового оцінювання є порівняно новим та дискусійним для вітчизняної науки і потребує додаткових досліджень. Тому метою статті є аналіз особливостей такої оцінки земель та її вплив на оподаткування земельних ділянок, а також методичних засад масової оцінки земель населених пунктів.

Нині більшість міст в усьому світі все частіше стикається з проблемою дефіциту територій для свого розвитку. Незважаючи на зменшення чисельності населення протягом останнього десятиліття, ця проблема актуальна й для України. Урбанізація не може відбуватися на порожньому місці, для неї потрібні величезні земельні площі.

Під забудову часто потрапляють найцінніші й родючі землі. Однією з причин цього є те, що в умовах недосконалого українського земельного ринку (окрім земель сільськогосподарського товарного виробництва, на продаж яких накладено мораторій) ціни не відображають справжньої вартості земель [1].

Таке положення приносить вигоди окремим землекористувачам, але шкодить державі в цілому і несе загрозу продовольчій безпеці країни.

Тому при переході на ринкові відносини земля повинна мати вартість і ціну, що відображають її споживчі властивості нарівні з іншими засобами виробництва в сільському господарстві. З цією метою слід вдосконалити підходи до оцінки земель і розробити альтернативні методи визначення ринкової вартості й ціни земельних угідь.

Ставки податку та орендної плати за земельні ділянки, надані в межах населених пунктів, мають рентну основу. Розрахунок цих ставок ґрунтується на показниках нормативної грошової оцінки земель населених пунктів; вони встановлені за економічними районами України, категоріями міст і населених пунктів у гривнях на 1 кв. м. При цьому враховуються різні забезпеченість населених пунктів об'єктами торгівлі, культурно-побутового обслуговування, транспортної та інженерної інфраструктури, неоднакові природні та економічні чинники, що впливають на вартість будівництва, тощо. Ці відмінності й формують міську диференціальну земельну ренту — додатковий дохід, який ство-

рюється завдяки тому, що певні підприємства розташовані на ділянках вищої містобудівної та рекреаційної цінності; це й забезпечує певні соціально-економічні переваги, включаючи скорочення витрат.

Сучасний стан у цій галузі потребує розроблення альтернативних методів визначення саме ринкової, а не нормативної вартості і ціни землі, які потягнуть за собою зміну податкових зборів за землю. У сучасних умовах в Україні велика частина доходу місцевих бюджетів формується з податків на прибуток і заробітну плату, тоді як у більшості інших країн — в основному за рахунок оподаткування землі та нерухомості [2].

Для створення моделі оцінки, яка має включати основні вартісні характеристики всіх об'єктів нерухомості, слід розробити чітку методологію оцінки. Метод масової оцінки з використанням комп'ютерних технологій оптимально підходить для виконання цього завдання і дає змогу органам податкового адміністрування оцінювати великі групи об'єктів нерухомості при мінімальних витратах фінансових коштів і часу.

У більшості випадків для оподаткування нерухомого майна використовують показники масової оцінки. При цьому завдяки стандартним наборам даних, моделям масової оцінки та процедурі забезпечення якості можна оцінку великої кількості об'єктів нерухомості, зробивши невеликі витрати. Масова оцінка, так само як і індивідуальна оцінка окремих об'єктів нерухомості, — це прикладний економічний аналіз. При проведенні оцінки чинники, які впливають на пропозицію та попит на нерухомість, виражаються через моделі оцінки. Використовуючи статистичні методи й системи масової оцінки на основі комп'ютерних програм, отримують результати, які враховують більше чинників пропозиції та попиту, ніж зазвичай береться до уваги при оцінці окремих об'єктів нерухомості. Відповідно, результати масової оцінки можуть бути точнішими.

Моделі масової оцінки зазвичай засновані на трьох основних підходах визначення вартості [3, 4]:

- 1) порівнянню продажів;
- 2) дохідному підході;
- 3) витратному підході.

При масовій оцінці використовувані моделі порівняння продажів мають такий загальний вигляд:

$$V = f(X_1, X_2, \dots, X_n), \quad (1)$$

де V — розрахункова ціна продажу; X_1, X_2, \dots, X_n — характеристики земельної ділянки.

Моделі можуть бути адитивними, мультиплікативними або гібридними (змішаними). Множинний регресійний аналіз або адаптаційні процедури оцінки можна використати для цілей ранжування.

Крім того, в традиційних моделях порівняння продажів може бути використане калібрування із застосуванням засобів автоматизації ринковими показниками. Традиційні моделі мають такий вигляд:

$$V = S_c + ADJ_c, \quad (2)$$

де V — оцінка ринкової вартості; S_c — ціна продажу земельної ділянки; ADJ_c — загальна величина поправки до ціни продажу земельної ділянки яка має кількісні та якісні відмінності між характеристиками порівнюваного об'єкта нерухомості та розглянутого об'єкта.

Дохідний підхід включає процедури визначення поточної величини доходу, який буде отриманий від нерухомого майна в майбутньому. Цей підхід застосовується для оцінки нерухомого майна, яке дає дохід.

Підхід на основі величини доходу ґрунтується на положенні, що вартість такого майна прямо пов'язана з величиною, тривалістю й визначеністю доходу, який буде отриманий від нерухомого майна. Ідея про те, що дохід, який має бути отриманий у майбутньому, завжди коштує менше, ніж однакова за величиною грошова сума, наявна на руках у даний час (концепція тимчасової переваги), лежить в основі всіх методів, які застосовуються при підході з точки зору величини доходу.

Ступінь тимчасової переваги може розглядатися як функція чотирьох чинників: передбачуване зниження купівельної спроможності (інфляція), зниження ліквідності, вартість інвестування або управління кредитом, і ризик. Ці чинники в комбінації формують ставку капіталізації, яка визначається як взаємозв'язок між доходом і вартістю, за формулою [5]:

$$R = I/V, \quad (3)$$

де R — ставка капіталізації; I — дохід; V — вартість.

Якщо дохід від майна відомий і ставка капіталізації може бути визначена, то вартість можемо за рівнянням (3):

$$V = I/R. \quad (4)$$

При цьому підході, чим вища ставка капіталізації, тим нижча вартість майна, і навпаки. Капіталізація залежить від ризиків, інфляції, і чим вищі ці показники, тим вища ставка капіталізації.

Вартісний (витратний) підхід застосовується тільки щодо нерухомого майна за наявності будівель та інших споруд. Він ґрунтується на

положенні, що вартість такого нерухомого майна дорівнює вартості отримання рівноцінного бажаного об'єкта-замінника. І тут процес придбання є будівництвом будівлі-замінника.

У цілому всі ці методи використовуються для оцінки не тільки нерухомості, а й земельних ресурсів. Особливу увагу слід приділити оцінці землі, тому що точні показники вартості землі формують основу ефективної системи оцінки. Для того щоб програма оцінки землі була надійною, слід регулярно оновлювати показники вартості землі для відображення поточної ринкової ситуації.

Землю краще оцінювати із застосуванням підходу порівняння продажів. Там, де продажі неякісні, можна застосувати інші методи.

Масова оцінка земель у межах населених пунктів включає розроблення моделей одиничних вартостей землі за допомогою аналізу місцевих продажів. Ці моделі відображаються в таблицях земельних ставок і коригувань, а також на картах вартості земель.

Попереднім етапом масової оцінки землі є визначення відповідних груп і одиниць порівняння. Відповідні основи угруповання включають зонування, місце розташування або район і розмір ділянки. Угруповання забезпечує те, що вартості земельних ділянок ґрунтуються на даних ринку про об'єкти нерухомості за умови, що попит і пропозиція будуть аналогічними.

Земельній ділянці за будь-якою класифікацією використання або зонування слід присвоїти відповідну одиницю порівняння задля полегшення аналізу. Вибрана одиниця має відображати спосіб, за допомогою якого учасники ринку аналізують вартість земель. Якщо ділянки приблизно однакові за розміром, то самі ділянки виступають одиницею порівняння. Якщо ж розміри ділянок різні, то одиницею порівняння буде площа. Фасади з боку вулиці теж часто використовуються як одиниця порівняння.

Вартість земельних ділянок у розрахунку на одиницю має тенденцію змінюватися залежно від їхнього розміру і віддаленості, тому потрібно розроблювати відповідні чинники коригування. Чинники віддаленості можна використати для коригування показників фасадів з боку вулиці відносно мінливих показників глибини розташування ділянок. Аналогічні чинники коригування варто розробити для ділянок неправильної форми, кутових ділянок тощо.

Ціни продажів можуть бути недостатніми щодо кількості продажів або ненадійними, а пошук вартості розташування окремих ділянок — дуже складний процес. Навіть там, де моделі оцінки земель не можна використати прямо, за ними можна встановити ринкові взаємозв'язки

і внести відповідні поправки на чинник розташування.

ВИСНОВКИ

Створення системи якісного управління земельними ресурсами в межах населених пунктів насамперед потребує вирішення проблеми грошової оцінки земель та визначення раціонального податку на нерухомість, які мають бути засновані на ринкових принципах. Це поставить усіх землевласників і землекористувачів у рівні економічні умови по відношенню до земель як платного ресурсу. Тому найважливіше визначити оподатковувану бази об'єктів власності, першим кроком чого має стати масова грошова оцінка земель у межах населених пунктів на основі сучасних ринкових автоматизованих методичних підходів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Pavlovic S.* (2010). Cost method estimation of real estate. Proceedings of International Scientific Conference People, Buildings and Environment, 248–254.
2. *Wilhelmsson M.* (2002). Spatial Models in Real Estate Economics. Housing, Theory and Society, Volume 19, Issue 2, 92–101.
3. *McCluskey W., Deddis W., Mannis A., McBurney D., Borst R.* (1997). Interactive application of computer assisted mass appraisal and geographic information systems, Journal of Property Valuation and Investment, Vol. 15, Issue 5, 448–465.
4. *Toller S., Carlsson A, Wadeskog A., Miliutenko S. & Finnveden G.* (2013). Indicators for environmental monitoring of the Swedish building and real estate management sector, Building Research & Information, Vol. 41, Issue 2, 146–155.
5. *Yang Y.Z., Cai W.H., Yang J.* Evaluation of MODIS Land Surface Temperature Data to Estimate Near-Surface Air Temperature in Northeast China. Remote Sens. 2017, 9, 410.

УДК 504 : 332.33 : 631.4

АГРОЕКОЛОГІЧНЕ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВИРОЩУВАННЯ ЗЕРНОВИХ, КОРМОВИХ І ТЕХНІЧНИХ КУЛЬТУР

В.П. Строкаль

кандидат педагогічних наук

доцент кафедри екології агросфери та екологічного контролю

О.В. Бойко

студентка факультету захисту рослин, біотехнологій та екології

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Обґрунтовано результати досліджень екологічного оцінювання земельних ділянок (ріллі) господарства ТОВ «АгроКім» (Чернігівська область) для вирощування зернових, кормових і технічних культур. Установлено, що на земельних ділянках господарства за показниками родючості ґрунтів переважають поля з допустимими умовами для вирощування зернових, технічних і кормових культур, оптимальні умови сформувалися за агрокліматичними показниками. Лімітуючим чинником, який може знизити формування врожайності до 50%, є низька забезпеченість поживними речовинами, а саме — сполуками азоту, що легко гідролізується.

Ключові слова: зернові культури, кормові культури, технічні культури, родючість ґрунту, агроекологічне оцінювання.

Проведення агроекологічного оцінювання ТОВ «АгроКім» Чернігівської області є досить важливим кроком на шляху до отримання біологічно повноцінної та екологічно безпечної сільськогосподарської продукції. Погіршення екологічного стану земель інтенсивного сільськогосподарського використання, зниження родючості ґрунтів зумовлюють потребу в змінах господарської діяльності та природо-

користування в цілому. У зв'язку з цим надзвичайно важливим та актуальним є застосування комплексного підходу до оцінювання сучасного агроекологічного стану земель сільськогосподарського призначення як основи для надання науково обґрунтованих рекомендацій щодо раціонального, екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування.