

# СОЦІАЛЬНО- ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

УДК 332.628

А.О. КОШЕЛЬ,

к.е.н., Національний університет біоресурсів і природокористування України

## **Формування основних факторів і показників які визначають цінність земель в межах населених пунктів**

*В статті проведений аналіз факторів які визначають цінність земель в межах населених пунктів. Сформована класифікація факторів і показників, які визначають цінність земель в межах населених пунктів.*

**Ключові слова:** земельні ділянки, цінність, ринкова вартість, масова оцінка, ринок земель.

А.А. КОШЕЛЬ,

к.э.н., Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

## **Формирование основных факторов и показателей которые определяют ценность земель в пределах населенных пунктов**

*В статье проведен анализ факторов определяющих ценность земель в пределах населенных пунктов. Сформирована классификация факторов и показателей, которые определяют ценность земель в пределах населенных пунктов.*

**Ключевые слова:** земельные участки, ценность, рыночная стоимость, массовая оценка, рынок земель.

A. KOSHEL,

Ph.D. in Economics, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

## **Formation of the basic factors and indicators which determines the value of land within the settlements**

*In the article the factors determining the value of lands within settlements are analyzed. The classification of factors and indicators that determine the value of land within populated areas has been formed.*

**Key words:** land plots, value, market value, mass valuation, land market.

**Постановка проблеми.** Останні зміни у законодавстві щодо нормативної грошової оцінки земель населених пунктів принесли новий поря-

док її проведення відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної гро-

шової оцінки земель населених пунктів» від 25 листопада 2016 року №489. Проте цей порядок лише «косметично» змінив попередній і фактично нових концептуальних змін не відбулось.

На даному етапі розвитку грошової оцінки земель в Україні назріла необхідність саме системних її трансформацій з переходом на ринкові методи масового оцінювання. Враховуючи вище викладене однією з ключових задач якісної і достовірної оцінки земель населених пунктах має бути формування основних факторів і показників які визначають цінність земель. Від правильності формування цих факторів буде залежати кінцевий результат грошової оцінки, а отже, і ставки оподаткування, тому дана проблематика є особливо актуальною і потребує проведення глибокого дослідження.

#### **Аналіз досліджень і публікацій з проблеми.**

Питанням розвитку грошової оцінки земель населених пунктів і формування ціноутворюючих факторів займалося багато вітчизняних і зарубіжних вчених С.М. Волков, О.І. Драпіковський, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, О.П. Канаш, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, О.В. Пилаєва, А.М. Третяк, Ю.І. Шабаєва та інші. Проте проблема формування основних факторів і показників які визначають цінність земель в межах населених пунктів саме в умовах ринку потребує додаткового дослідження.

**Метою статті** є проведення аналізу факторів які визначають цінність земель в межах населених пунктах та формування класифікації факторів і показників, які визначають цінність земель в межах населених пунктах.

**Виклад основного матеріалу.** У відповідності до міжнародної практики проведення грошової оцінки земель [1, 3, 4] методами масового оцінювання для отримання найбільш ймовірної ринкової вартості земельної ділянки необхідно застосовувати меншу кількість коригувань за об'єктами-аналогами. Тобто треба відбирати ті аналоги, які більш схожі за ціноутворюючими факторами з об'єктом оцінки. Як правило на ринку нерухомості достатня кількість об'єктів-аналогів, схожих за такими чинниками з об'єктом оцінки: якість прав, умови фінансування, умови ринку (пропозиція на відкритому ринку). І труднощі виникають при підборі аналогів земельної ділянки за місцем розташування і фізичними характеристиками, так як кожен об'єкт унікальний за своїми фізичними характеристиками і розташуванням.

У зв'язку з цим необхідним і необхідними є робота типового переліку чинників вартості, який би дав можливість професійним оцінювачам здійснювати вибір складу факторів при проведенні масової оцінки земель населених пунктів в залежності від індивідуальних особливостей міста і на основі аналізу земельного ринку.

Сформований удосконалений перелік ціноутворюючих чинників, які теоретично можуть впливати на ціну (вартість) земельних ділянок в межах населених пунктів, був складений на основі вивчення та аналізу земельного ринку в містах України, зарубіжних стандартів, а також практичного досвіду як експерта-оцінювача з оцінки земель. У зв'язку з великою кількістю ціноутворюючих факторів та показників вони були згруповані в залежності від їх особливостей і змісту (див. рисунок).

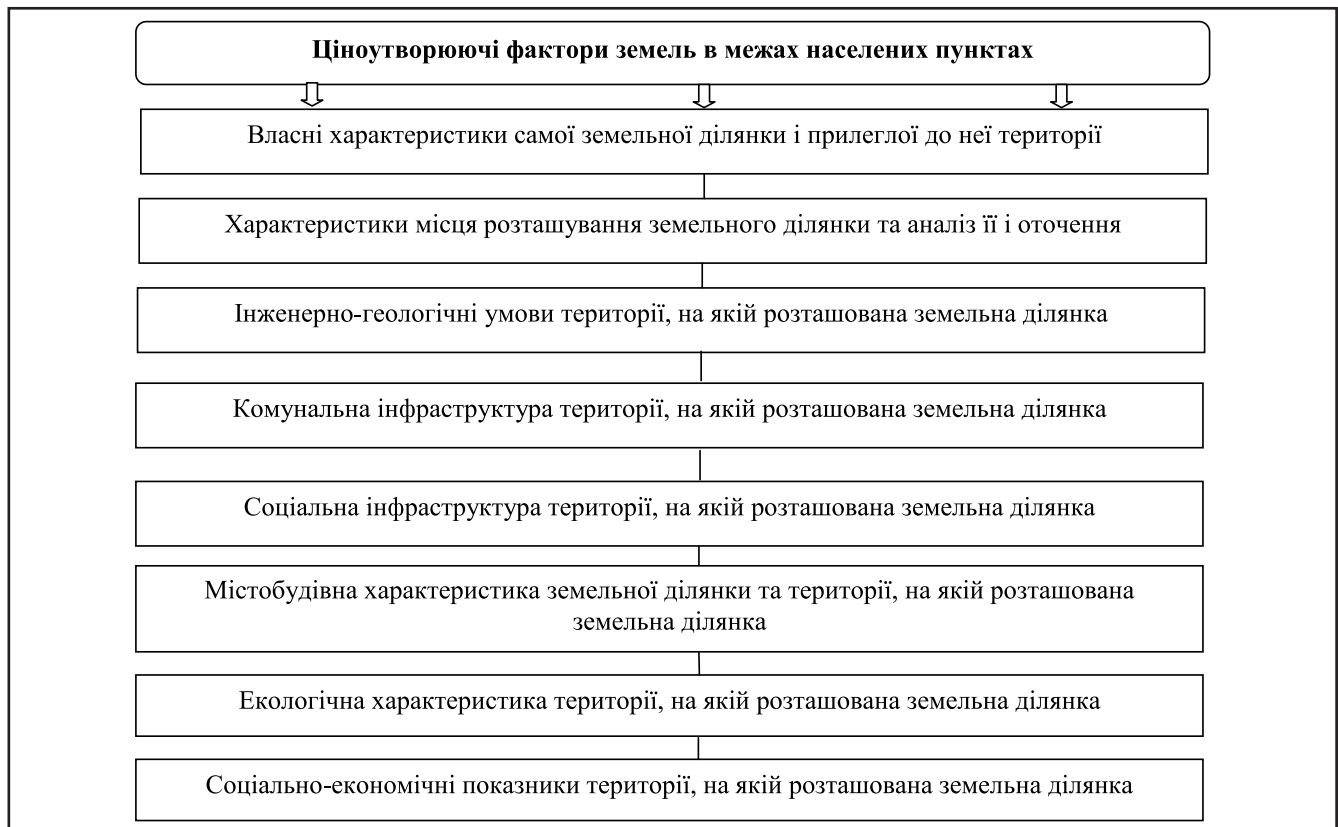
Можна представити вищенаведений перелік факторів також можна перегрупувати, виділивши два рівня:

- індивідуальні (локальні) фактори, які характеризують конкретну земельну ділянку;
- фактори, які характеризують місце розташування і якість середовища в межах оточуючої території навколо земельної ділянки.

До індивідуальних факторів можна віднести, наприклад, вид права; площу; форму і рельєф земельної ділянки; показники, які характеризують в'їзд на територію земельної ділянки; інженерно-геологічні умови території; відомості про інженерні системи, наявні на земельній ділянці; наявність зареєстрованих обмежень (обтяжень) прав; показники екосистеми земельної ділянки (рівень забруднення ґрунту, шумового забруднення тощо), близькість до зупинок громадського транспорту.

До другої групи належать показники, які характеризують оточення і якість середовища земельної ділянки в масштабі міста або району. До них можна віднести такі фактори як історична і архітектурна цінність; рівень озелененості та благоустрою; щільність і поверховість забудови; соціально-економічні показники; фактор близькості до об'єктів, які несуть і собі діючу або потенційну екологічну небезпеку; фактори, які характеризують місце розташування і аналіз оточення земельної ділянки.

Таким чином, для оцінки впливу всіх цих факторів на вартість земель в межах населених пунктів пропонується враховувати доступність вказаних місць населенням певного міста, що вимірюється або часом, або відстанню. Якісне ж значення



#### Класифікація факторів цінності земельних ділянок в межах населених пунктів

\* Джерело: розробка авторська на основі даних [2, 7, 8]

виробничих і суспільно–ділових зон (їх цінність) враховується наявністю в цих зонах матеріальних елементів різного функціонального призначення і наявністю наданих ними послуг.

Наступним з показників мають бути враховані послуги, які надаються інженерною, транспортною та соціальною інфраструктурами міста. Тобто, технічний і соціальний потенціали міста, які є істотними поліпшеннями і, відповідно до теорії земельної ренти, вносять значний вклад в цінність земель в межах населених пунктів. Рівень розвитку зазначених інфраструктур відрізняється не тільки від міста до міста, але і від однієї території конкретного міста до іншої, що дозволяє диференціювати вартість земель в межах міста в залежності від наявності тих чи інших елементів даних інфраструктур в складі його планувальних елементів. Складові названих інфраструктур є матеріальними елементами і можуть бути виміряні витратами на їх облаштування і функціонування.

Населені пункти створювалися десятиліттями і навіть століттями. Вони безпосередньо пов'язані з навколишнім природним середовищем, взаємодією з ним, шляхом активного або пасивного включення природних ландшафтів в свою архі-

тектурно–планувальну структуру [5, 6]. В процесі розвитку населеного пункту зберігаються, доповнюються і розвиваються створені попередніми поколіннями містобудівні ансамблі, які несуть риси національної культури. Ці ансамблі перетворюються в історичні, естетичні, культурні, культові пам'ятники, до яких приковується увага не тільки місцевого населення, а й гостей міста. Таким чином, формується культурний потенціал міста. Зростаючий інтерес до міста в зв'язку з даною обставиною, також робить істотний вплив на цінність земель в межах населених пунктів.

Суттєвим є і вплив природних ресурсів міста на цінність його земель, причому, з кількох точок зору. В першу чергу – економіки будівництва. При цьому граничні значення витрат, що відображають подорожчання будівництва на конкретних територіях, розглядаються нами як основа оцінки земель відповідного фактору. До природних ресурсів містобудівного освоєння території відносяться всі компоненти природного ландшафту: гірські породи, повітря, поверхневі і підземні води, ґрунт, рослинність і тваринний світ [9].

Гірські породи – визначають інженерно–геологічні умови території, які, в свою чергу, визначають

вимоги до конструктивного рішення забудови, необхідні заходи з інженерної підготовки території, впливають на вартість будівництва. Найбільш активно на планувальну структуру населених пунктів впливає рельєф (геоморфологія).

Ступінь розчленованості, крутизна схилів, форма і довжина окремих компонентів – впливають на ступінь придатності території для забудови, планувальну організацію поселення і вартість робіт з інженерної підготовки території.

Гідрологія і гідрографія (поверхневі і підземні води) визначають, з одного боку, територіальну структуру водних ресурсів з точки зору забезпечення ними господарсько-питного та промислового водопостачання, з іншого – впливають на умови будівництва, визначаючи витрати на інженерну підготовку території, облаштування планувальної структури і планування населеного пункту.

Ґрунти оцінюються за умовами будівництва, для організації зон відпочинку, для розробки систем озеленення населених пунктів.

Спираючись на вплив природних умов на вартість будівництва і витрати на експлуатацію населених пунктів виділяють території придатні, обмежено придатні та непридатні для будівництва, тобто дається деяка якісна характеристика. Вона може бути оцінена, виходячи з витрат на усунення негативних наслідків природних умов, пов'язаних з обмеженням для здійснення будівництва і експлуатації.

Рослинність, тваринний світ і кліматичні умови – рекреаційний потенціал, рекреаційні ресурси території населених пунктів, але також і об'єкти охорони природи. З цих точок зору і слід розглянути їх вплив на цінність земель в межах населених пунктів, який протилежно до раніше розглянутих природних ресурсів буде позитивним, що підвищує цінність земель.

Не тільки природні умови, як фактори природного походження, впливають на вартість земель в межах населених пунктів. Необхідно врахувати також негативні наслідки антропогенних чинників, що призводять до забруднення довкілля: ґрунтів, водних об'єктів, повітря, шумового, радіаційного тощо. Оцінка впливу даних факторів на вартість земель в межах населених пунктів також може будуватися на методах витратного підходу.

Перераховані фактори укладаються в описану раніше класифікацію факторів. Кожна з цих груп факторів несе в собі досить велику кількість

різноманітних параметрів, які формують цінність земель в межах населених пунктів.

З метою більш обґрунтованого врахування впливу цих параметрів на цінність земель в межах населених пунктів, в кожній з категорій були виділені тільки ті з них, які найбільш істотно впливають на формування вартості. Виходячи з власного досвіду оцінки, був використаний наступний склад показників.

1) доступність населення до центра міста, центрів житлових районів і розташованих в них об'єктів культури і побутового обслуговування загальноміського значення, освіти і виховання, культури і мистецтва, побутового обслуговування, торгівлі, охорони здоров'я, спорту і іншим.

2) забезпеченість централізованим інженерним обладнанням і благоустроєм території: холодне водопостачання, включаючи водорозбірні колонки; каналізація, включаючи групові автономні системи; опалення; електропостачання; газопостачання; тверде покриття вулиць і проїздів; доступність до зупинок громадського транспорту; наявність видів громадського транспорту: трамвай, тролейбус, автобус.

3) показники, які відображають розвиток сфери культурно-побутового обслуговування населення в межах житлового мікрорайону, житлового кварталу, житлової групи. Вони характеризуються наявністю дитячих дошкільних установ, загальноосвітніх шкіл, підприємств торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, закладів культури, мистецтва, охорони здоров'я, спорту та інших.

4) показники, які відображають історичну цінність забудови, естетичну та ландшафтну цінність території. Ці показники пов'язані з наявністю: зон охорони історичних і архітектурних пам'яток, зон регулювання забудови, цінних естетичних чинників (мальовничий рельєф, лісові масиви і зелені насадження, річки і водойми), цінних природних факторів (унікальна рослинність, водойми, тваринний світ).

5) показники, які відображають екологію міста, характер стану навколишнього середовища, санітарні та мікрокліматичні умови міського середовища: забруднення повітряного басейну, території, води, порушення шумового режиму, інші негативні впливи (електромагнітні поля, радіація тощо).

6) показники, які відображають вплив на вартість земель в межах населених пунктів інже-

## СОЦІАЛЬНО–ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

нерно–геологічних умов будівництва і ступеню схильності території до руйнування природними і антропогенними впливами, а саме: складний рельєф, слабкі ґрунти, високий рівень стояння ґрунтових вод, заболоченість території, схильність зсувним явищам, підтоплювані території тощо.

7) показники, які відображають вплив на вартість земель в межах населених пунктів рекреаційної цінності території, які характеризуються наявністю в межах населеного пункту: природно–заповідних територій (національні парки, біосферні заповідники, заказники, охороняються урочища, поодинокі пам'ятники природи); рекреаційно–природних територій (курортні зони і місцевості, зони відпочинку, туристські зони і місцевості); заповідних і захисних лісових територій (ліси зелених лісових зон, ґрунтозахисні і полезахисні ліси, прибережні смуги вздовж річок і водойм, захисні смуги вздовж залізничних і шосейних доріг, інші ліси 1–ої групи); санітарно–захисних природних територій (зони санітарної охорони водних джерел, санітарні зони по берегах водогосподарських водойм).

Варто зазначити, що вплив перерахованих чинників і показників на вартість земель в межах населених пунктів потрібно врахувати шляхом розробки відповідних коефіцієнтів щодо впливу на цінність земель в межах населених пунктів.

### Висновки

Заміна нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на масову (ринкову) оцінку матиме велике значення для розвитку земельних відносин зокрема і економіки України в цілому. В першу чергу це пов'язане з різноманітністю варіантів використання її результатів для справляння плати за землю, для встановлення початкових цін на аукціонах, для надання земельних ділянок в приватну власність громадян, з метою іпотеки, для викупу земельних ділянок для суспільних потреб і в містобудівному плануванні, а також в багатьох інших цілях.

Багатогранність використання результатів грошової оцінки земель в межах населених пунктах створює високий критерій до правильності визначення основних факторів і показників, які формують цінність земель в межах населених пунктів. Виключна класифікація та детальний опис до кожного з ціноутворюючих факторів значно підвищує якість кінцевої оцінки і значно спрощує саму процедуру її проведення для кваліфікованих експертів оцінювачів.

### Список використаних джерел

1. Adelle, C. & Pallemerts, M. (2009) Sustainable Development Indicators. doi:10.1787/9789264016958–10–en.
2. Adinyira, E., Oteng–seifah, S. & Adjei–kumi, T. (2007) A Review of Urban Sustainability Assessment Methodologies. In: International Conference on Whole Life Urban Sustainability and its Assessment. 2007 Glasgow.
3. Gabrielsen, P. & Bosch, P. (2003) Environmental indicators: typology and use in reporting. EEA, Copenhagen.
4. Haab, T.C., Mc Connell, K.F., (2002). Valuing Environmental and Natural Resources: The Econometrics of Non–Market Valuation. Edward Elgar Publishing.
5. Kennedy, C., Cuddihy, J. & Engel–Yan, J. (2007) The changing metabolism of cities [online]. Journal of Industrial Ecology. 11 (2), pp. 43–59. [Accessed 5 October 2014].
6. Lynch, A.J., Andreason, S., Eisenman, T., Robinson, J., Steif, K. & Birch, E.L. (2011) Sustainable Urban Development Indicators for the United States.
7. RiKKo, L. S., & Dung–Gwon, J. Y. (2006, October). Peri–Urban Land Values in Jos. Web. February 19th , 2013. Retrieved from <http://dspace.unijos.edu.ng/bitstream/10485/1808/1/Peri–Urban Land Values in Jos0001.pdf>.
8. Sïbastien, L. & Bauler, T. (2013) Use and influence of composite indicators for sustainable development at the EU–level [online]. Ecological Indicators. 35pp. 3–12. [Accessed 3 October 2014].
9. Zavadskas, E., Kaklauskas, A., Lяparauskas, J. & Kalibatas, D. (2007) Vilnius urban sustainability assessment with an emphasis on pollution. Ekologija. 53pp. 64–72