

УДК 332.2

РОЗРАХУНОК КОМПЛЕКСНОГО ІНДЕКСУ ЦІННОСТІ ТЕРИТОРІЇ

Т. Мартинюк, М. Маланчук

Національний університет “Львівська політехніка”

Ключові слова: нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, зональний коефіцієнт, комплексний індекс цінності території.

Постановка проблеми

Не визначено деякі питання щодо виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, а саме низка факторів, які дають можливість впливати на її величину [16]. Одним із факторів, який впливає на величину нормативної грошової оцінки земель, є комплексний індекс цінності території. Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів I_i здійснюється зважуванням окремих індексів, розрахованих у результаті пофакторної оцінки. Найчастіше його розраховують експертним методом. Для цього групи експертів здійснюють оцінку території за п'яти- або десятибальною системою за факторами рентоутворення. Кількість та вид факторів у експертній анкеті, а також питому вагу зональних рентоутворювальних факторів вибирає оцінювач. Отже, на визначення комплексного індексу цінності території, а відтак зонального коефіцієнта, може впливати суб'єктивізм експертів.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями

Здійснення нормативної грошової оцінки та безпосередньо визначення комплексного індексу цінності території в Україні ґрунтується на основних законодавчих актах, Земельному кодексі [1], Законі України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [2], Законі України “Про оцінку земель” [3], а також “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” [4], Постанові КМУ “Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” [5] та Національному стандарті № 1 [6], та висвітлено у навчально-методичному посібнику “Методичні основи грошової оцінки земель в Україні (Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К.: Профі, 2006 [7]).

Аналіз останніх досліджень і публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

Останніми роками з'явилося багато публікацій та досліджень, що стосувалися питань розрахунку й оцінювання земель взагалі та нормативної грошової оцінки земель населених пунктів зокрема. Вдосконалено методику розрахунку нормативної грошової оцінки у працях: Ю. Ф. Дехтяренка [9], Є. Берднікова [10], В. М. Кілочко [15], А. М. Третяка [14], А. Колосюка [8], О. І. Драпиковського [11], Ю. М. Палехи [12–13].

Невирішені частини загальної проблеми

Чинний порядок [4] виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів не точно відображає її механізм, а саме розрахунок комплексного індексу цінності території.

Постановка завдання проблеми

У статті виконано розрахунок комплексного індексу цінності території та зонального коефіцієнта, зокрема встановлено, як їхні значення впливають на величину нормативної грошової оцінки.

Виклад основного матеріалу проблеми

Одним із перших кроків для розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є визначення значення зонального коефіцієнта K_{M2} . Він залежить від комплексного індексу цінності території (I_i) та від площ оціночних районів (S_i).

Є чотири методи визначення комплексного індексу (I_i) в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів: вартісний, функціональний, соціологічний, експертний [7].

Експертний метод є найпоширенішим серед методів визначення коефіцієнта I_i під час розрахунку нормативної грошової оцінки сільських населених пунктів. Він ґрунтується на оцінці групи експертів (не менше ніж трьох), які добре знають умови населеного пункту [7].

Кожен експерт оцінює територію за такими факторами:

- доступність до центра;
- доступність до місць прикладання праці;
- доступність до місць відпочинку;
- доступність до об'єктів зовнішнього транспорту;
- рівень газопостачання;
- рівень електропостачання;
- якість ґрунтів;
- забезпеченість магазинами;
- забезпеченість школами і дитячими садками.

Результати експертної оцінки, яку виконали три групи експертів, та значення коефіцієнта I_i подано у табл. 1.

Як видно із даних табл. 1, основні відмінності в оцінках експертів стосуються таких факторів: доступність до центра населеного пункту, доступність до місць відпочинку, рівень електропостачання, забезпеченість школами і дитячими садочками.

А основна різниця в сумі балів відзначена в першому оціночному районі (108; 113), в третьому (117; 121), у п'ятому (126; 132), шостому (1274; 132) та сьомому оціночному районі (115; 121). В результаті порівняння можна зробити висновок, що друга група експертів ставила вищі оцінки.

Таблиця 1

Експертна анкета. Значення коефіцієнта Іі

Оціночні райони	Транспортно-функціональна зручність	Доступність до центра	Доступність до місць прикладання праці	Доступність до місць відпочинку	Доступність до об'єктів зовнішнього транспорту	Інженерне забезпечення, благоустрій	Рівень газопостачання	Рівень електропостачання	Якість ґрунтів	Соціально-містобудівельна привабливість	Забезпечення магазинами	Забезпеченість школами і дитячими садочками	Сума балів	Середній бал	Іі			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
1 група експертів																		
1	45	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	108	4,00	0,93
2	49	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	111	4,11	0,95
3	51	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	117	4,33	1,00
4	50	4	5	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	4	3	113	4,19	0,97
5	55	4	5	5	5	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5	126	4,67	1,08
6	56	5	4	5	5	5	4	5	5	5	4	5	5	4	4	127	4,70	1,09
7	51	5	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	115	4,26	0,99
Середньозважений бал 4.32																		
2 група експертів																		
1	51	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113	4,19	0,93
2	51	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	110	4,07	0,91
3	53	5	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	121	4,48	1,00
4	51	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	117	4,33	0,97
5	57	5	5	5	5	5	5	4	4	5	4	4	5	4	4	132	4,89	1,09
6	59	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	132	4,89	1,09
7	53	5	4	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	121	4,48	1,00
Середньозважений бал 4.48																		
3 група експертів																		
1	48	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113	4,19	0,94
2	48	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	108	4,00	0,90
3	55	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	124	4,59	1,03
4	52	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	116	4,30	0,97
5	56	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	129	4,78	1,08
6	59	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	134	4,96	1,12
7	51	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	115	4,26	0,96
Середньозважений бал 4.44																		

Як видно із даних табл. 1, найменша сума балів у першої групи експертів в усіх районах, окрім другого, у якому їх сума найбільша. Друга група експертів є фактично середнім значенням між технічним звітом і першою групою експертів, найбільша різниця їх суми у сьомому районі. Після отримання значення розраховано три значення коефіцієнта Іі.

Отже, як видно із одержаних даних, значення комплексного індексу є різними, але відхилення між значеннями невеликі – від 1% до 5%.

На перший погляд, ніяких вагомих змін немає. Але потрібно дослідити, як навіть незначні зміни в значенні комплексного індексу впливатимуть на вартість 1 м² землі в економіко-планувальній зоні.

Для цього розраховуємо значення К_{м2} у трьох випадках. В результаті проведення економіко-планувального зонування у селі виділено дві зони. Результати розрахунків подано в табл. 2.

Розрахунки табл. 2 підтвердили, що навіть невелика різниця у значенні комплексного індексу зумовлює коливання зонального коефіцієнта на 2%.

Таблиця 2

Значення коефіцієнта К_{м2}

Економіко-планувальні зони	Перша група експертів	Друга група експертів	Третя група експертів
1	1,02	1,03	1,04
2	0,94	0,92	0,92

На перший погляд, такі коливання не повинні істотно вплинути на ціну землі. Для порівняння розраховуємо вартість 1 м² землі згідно з Порядком [4] із урахуванням різних значень К_{м2}. Результати розрахунків наведено у табл. 3

Таблиця 3

Нормативна грошова оцінка землі

Економіко-планувальні зони	Базова вартість землі грн/м ²	Ц _{нм} грн/м ²		
		перша група експертів	друга група експертів	третя група експертів
1	43,7	44,57	45,01	45,45
2		41,08	40,20	40,20

Зміна значень комплексного індексу цінності території залежно від суб'єктивності експертів впливає на значення зонального коефіцієнта, який також впливає на нормативну грошову оцінку 1 м² земель різного функціонального призначення на 2 %.

Висновки

Результати досліджень показали, що застосування експертного методу для визначення комплексного індексу дає можливість маніпулювати величиною нормативної грошової оцінки вже з перших етапів її проведення. Розрахунки вказують на те, що навіть мінімальні коливання комплексного індексу Іі та Км₂ дають змогу зменшувати або збільшувати вартість землі на 2 %.

Література

1. Земельний кодекс від 25.10.2001 р. № 2768-III.
2. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 р. № 2658-III.
3. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2013 р. № 1378-IV.
4. Наказ Держкомзему України "Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11.
5. Постанова Кабінету Міністрів України "Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 23.03.1995 р. № 213.
6. Постанова Кабінету Міністрів України Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10 вересня 2003 р. № 1440.
7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч.-метод. посіб. / Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – Київ: Профі, 2006.
8. Колосюк А. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 3. – С. 11–16.
9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
10. Бердняков Є. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Є. Бердняков // Землевпор. вісн. – 2012. – № 7. – С. 2–5.
11. Драпінський О. І. Оцінка земельних ділянок / О. І. Драпінський, І. Б. Іванова. – К.: Прінт-експрес, 2004. – 296 с.
12. Палеха Ю. М. Розвиток грошової оцінки в Україні на сучасному етапі / Ю. М. Палеха // Землевпор. вісн. – 2011. – № 1. – С. 28–31.
13. Палеха Ю. М. Теорія і практика визначення вартості території і оцінка земель населених пунктів України: дис. доктора геогр. наук: 11.00.02 / Палеха Юрій Миколайович. – К., 2009. – 426 с.
14. Третяк А. М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні / А. М. Третяк. – К.: Ін-т землеустрою УААН, 2001. – 50 с.
15. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / В. М. Кілочко. – К.: ЦЗРУ, 2004. – 160 с.
16. Фактори, що впливають на нормативну оцінку землі в межах населених пунктів / Маланчук М. С. Мартинюк Т. В., Казанівська О. І. / ДВНЗ "Вісник Криворізького національного університету". – 2014. – Вип. 38. – С. 21–24.

Розрахунок комплексного індексу цінності території

Т. Мартинюк, М. Маланчук

Розкрито суть впливу комплексного індексу цінності території на визначення нормативної грошової оцінки. Дослідження показали, що навіть незначне коливання значення комплексного індексу цінності території зумовлює різницю у ціні в середньому від 1 до 2 % за 1 м².

Расчет комплексного индекса ценности территории

Т. Мартинюк, М. Маланчук

Раскрыта суть влияния комплексного индекса ценности территории на определение нормативной денежной оценки. Исследования показали, что даже незначительное колебание значения комплексного индекса ценности территории дает разницу в цене в среднем от 1 до 2 % за 1 м².

Calculation of comprehensive index values territory

T. Martyniuk, M. Malanchuk

The essence of a comprehensive impact index value of the territory to determine normative monetary value. Studies have shown that even a slight fluctuation integrated value of the index value of the territory makes the difference in price by an average of 1 to 2 % per 1 m².



FIG Working Week 2016



CHRISTCHURCH, NEW ZEALAND
2–6 May 2016

Recovery

from disaster

www.fig.net/fig2016