

УДК: 528.4:332.3

ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ

THEORETICAL APPROACHES ON EVALUATION OF INVESTMENT ATTRACTION OF THE CITY LANDS

Радзінська Ю. Б. (ХНУМГ імені О.М. Бекетова, м. Харків)

Razinska Y. B. (O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv)

Метою статті є вивчення основних підходів, які впливають на інвестиційну привабливість земель міст України.

The purpose of the article is studying the main approaches that affect the investment attractiveness of Ukrainian cities.

To achieve this goal the following tasks are solved: definition of directions and main approaches in the field of evaluation of investment attractiveness of city' lands; a description of existing approaches to assessing the investment attractiveness of city' lands; justification for the need to create a modern universal integrated approach to assessing the investment attractiveness of city' lands.

The main approaches influencing the investment attractiveness of Ukrainian cities are studied.

Ключові слова: земельні відносини, оцінка земель, інвестиційна привабливість земель, використання земель.

Keywords: land relations, land valuation, investment attractiveness of land, land use.

Оцінка є необхідною умовою реалізації платного характеру використання землі, укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення втрат, які вимагають відшкодування при відчуженні земельної власності і збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, а також планування стійких землеволодінь. Реалізація земельної політики держави передбачає

ефективне функціонування системи управління земельними ресурсами, яка включає планування і організацію використання земель, земельних ринків.

У ринкових процесах земля постає в найрізноманітніших проявах: і як частина активів підприємства, і як споживчий товар тривалого використання, і як самостійний об'єкт інвестицій.

Метою статті є визначення основних підходів, які впливають на інвестиційну привабливість земель міст України.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання:

- визначення напрямів та основних підходів у сфері оцінки інвестиційної привабливості земель міст;
- характеристика існуючих підходів оцінки інвестиційної привабливості земель міст;
- обґрунтування необхідності створення сучасного універсального комплексного підходу до оцінки інвестиційної привабливості земель міст.

На сьогоднішній день існує декілька видів оцінок, об'єктом яких є земля, але які розглядають її у різних аспектах. В Україні, згідно з Земельним кодексом [1], співіснують два види грошової оцінки земель: нормативна оцінка, яка здійснюється в межах розрахункового ціноутворення на підставі уявлень про характер оптимального використання земель, експертна оцінка, яка базується на ринкових принципах. Особливе місце посідає економічна оцінка, яка визначає дохідність земель. Застосування тієї чи іншої оцінки при економічному регулюванні земельних відносин регламентовано чинним законодавством та спирається на нормативні і методичні розробки [2]. Так, нормативна оцінка земель виступає основою при оподаткуванні, а експертна грошова оцінка земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод. Економічна оцінка служить основою для здійснення нормативної грошової оцінки земель.

Аналіз існуючих методів і цілей оцінок землі [3] дозволяє зробити наступні висновки. Економічна оцінка розглядає земельну ділянку з точки зору його прибутковості, тобто в процесі оцінки визначається економічний ефект від використання різних за якістю земель. В якості вихідного показника економічної оцінки земель виступає врожайність. Тому економічна оцінка не в змозі представити інвестиційну привабливість земель міського призначення. Тим більше, що в останній раз економічна оцінка

більшості міст України проводилась більше 10 років тому, що не дозволяє повною мірою використовувати її результати в даний час.

Нормативна грошова оцінка спирається на дані економічної оцінки, розглядає земельну ділянку окремо від об'єктів нерухомості, розташованих на ній, оперує нормативними рентним доходом, враховує проведені земельні поліпшення за межами земельної ділянки, орієнтована на великі території. На думку експертів [3], недоліками даного виду оцінки є те, що вона не враховує сформованої кон'юнктури ринку та економічної ситуації, соціальні та демографічні фактори і не орієнтована на перспективу.

Експертна грошова оцінка розглядає земельну ділянку в єдності з іншими об'єктами нерухомості, враховує земельні поліпшення, проведені як за межами, так і в межах земельної ділянки, орієнтована на індивідуальні риси, включаючи конкретні обставини угоди, оперує реально можливим рентним доходом, враховує сформовану кон'юнктуру ринку та економічну ситуацію. Вартість, отримана в результаті експертної оцінки, є похідною від прибутковості діяльності, яка локалізована в межах земельної ділянки. Даний вид оцінки носить ринковий характер [4].

Виходячи з аналізу літературних джерел [1 - 7] та особистих висновків можна сказати, що на сьогоднішній день тільки експертна оцінка має на меті визначення вартості землі як об'єкта інвестування та власності – специфічного нерухомого майна, щодо якого формується цілий ряд прав, пов'язаних з його володінням, користуванням і розпорядженням. Особливістю експертної оцінки є її локальність і децентралізація, тобто в даний час вона лише в певній мірі задовольняє інтереси земельних ділянок міст України, так як не дає можливості оцінити великі райони міста чи місто повністю.

З проведеного аналізу випливає, що жоден з перерахованих видів оцінки не відповідає завданню оцінки перспектив інвестування на міському та регіональному рівнях і недостатньо сприяє розробці заходів щодо управління земельними ресурсами. Тому необхідно розробити новий вид оцінки земель за їх інвестиційної привабливості.

Інвестиційна привабливість земель може бути оцінена по величезному числу факторів і критеріїв [5].

Рішення про те, як краще інвестувати грошові кошти, потрібно приймати окремо в кожному конкретному випадку, однак планування інвестицій має спиратися на просторовий аналіз земель, які класифікуються за ступенем їх інвестиційної привабливості. Такі поняття, як кон'юнктура відповідного сегменту ринку, інфраструктура району, розташування і сучасні споживчі переваги відіграють значну роль і тільки уважний аналіз всіх складових дозволить вибрати потрібний і вигідний варіант капіталовкладень.

Оцінка інвестиційної привабливості повинна бути конкретна і швидко змінюватися як у часі, так і в просторі, перебуваючи в залежності від багатьох умов і факторів: загальної економічної ситуації, рівня доходів та платоспроможності інвесторів, правового середовища, коливань попиту і пропозиції, особистих мотивів і особистих інтересів конкретного покупця і продавця, які тісно пов'язані і впливають один на одного. Для забезпечення цих умов необхідне створення повної функціональної системи географічно прив'язаної інформації про стан земельного фонду, яка буде збиратися і оновлюватися при веденні системи моніторингу інвестиційної привабливості земель.

В практиці існує велика кількість підходів до інвестиційної привабливості земель міст. Можливо виділити основні та сформулювати етапність їх здійснення:

1. Відбір критеріїв за думкою експертів, що формують умови для створення інвестиційної привабливості та визначають її рівень.

2. Визначення експертної оцінки та впливу кожного з факторів з урахуванням їх взаємовпливу за допомогою визначення їх вагових коефіцієнтів.

3. Визначення показників, що за експертними оцінками є найбільш впливовими та в найбільшій мірі впливають на інвестиційну привабливість земель міст. Дані показники можуть бути як рівними по значенню, так і суттєво відрізнятись. При цьому, визначається ступінь впливу кожного з показників.

4. За обраною методикою проводиться розрахунок окремих показників.

5. Визначені окремі результати інтегруються в групи. За необхідності визначається ступінь їх впливу за допомогою визначення вагових коефіцієнтів.

6. Отриманий інтегральний результат кожного показника вважається його відповідною оцінкою.

7. Визначені результати з урахуванням відповідних вагових коефіцієнтів інтегруються в єдиний ранг, який характеризує рівень інвестиційної привабливості земельної ділянки міста.

Рангове значення може мати будь-який вигляд, але він повинен відповідати ранговій шкалі, яка розшифровує отримане значення та дозволяє зробити відповідні висновки. При такому методі оцінки не аналізується якість кожного критерію, проте в цілому оцінюється рівень інвестиційної привабливості земель міст і ін. [3]

Можна виділити фактори, які негативно впливають на інвесторів щодо використання земель міст України. До них відносяться:

- політична нестабільність;
- відсутність гарантій з боку держави;
- недостатня захищеність інвесторів;
- недосконала законодавча база;
- зростання рівня інфляції;
- скорочення пільг для інвесторів;
- нерозвиненість банківської системи і ін.

Висновки та перспективи подальших розвідок. Таким чином, для зростання інвестиційної привабливості земель міст України необхідно розробити заходи, пов'язані із вдосконаленням законодавчої і податкової бази для залучення іноземного капіталу в інвестиційну сферу. Також слід спростити реєстрацію і ліцензування, процедуру участі іноземних інвесторів у процесі приватизації державного майна. Запропоновано поліпшити митну політику, сформувані заходи щодо стимулювання переміщення товарів, послуг та капіталів як всередині, так і за межами держави. Необхідно надати фінансову підтримку з боку держави та знизити рівень політичного ризику, так як це є головним пріоритетом у прийнятті інвестиційного рішення.

Такі заходи дозволяють покращити економічну ситуацію в містах країни, а також допоможуть Україні вийти на шлях розвитку.

Для того, щоб інвестиційний клімат України був більш привабливий, необхідно розвивати і враховувати весь комплекс перерахованих факторів.

Перспективами подальшого дослідження є розробка підходу та застосування інструментів для оцінки інвестиційної привабливості земель міст, враховуючи відповідне інформаційно-аналітичне забезпечення та технічні вимоги використання земель міст України.

1. Драган І. В. / Оцінка сучасного стану залучення іноземних інвестицій в Україні // Інвестиції: практика та досвід. - 2009, - № 18. - с. 3-6.

2. Климахіна О. «Методика оцінки економічного потенціалу регіону» // Економіка України. - 2009. - № 8. - С. 38 - 40.

3. Мамуль Л.О. «Нові методичні підходи до аналізу інвестиційної привабливості регіонів»// Л.О. Мамуль, Т.А. Чернявська // Вісник економічної науки України. - 2015. - № 1(7). - С. 83 - 89.

4. Ho S., Rajabifard A., Stoter J., Kalantari M. Legal barriers to 3D cadastre implementation: What is the issue? [Text] / S. Ho, A. Rajabifard, J. Stoter, M. Kalantari // Land Use Policy. 2013. – Vol. 35, N. 1. – P. 379-387.

5. Oosterom P. Research and development in 3D cadastres [Text] / P. Oosterom // Environment and Urban Systems. 2013. - Vol. 40, N. 1. – P. 1-6.

6. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. Дата оновлення: 01.01.2016. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 21.07.2017).

7. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 21.07.2017).