

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ УРБОЛАНДШАФТІВ КОЛОМІЙСЬКОГО ПРИКАРПАТТЯ

Нєвєнченко А.І.

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

Розглянуто питання економічної та грошової оцінки земель населених пунктів на основі ландшафтно-кадастрового підходу. Одним із завдань досліджень з якісної та економічної оцінки земель стало поповнення земельно-облікових даних відсутніми оціночними показниками.

Ключові слова: економічна оцінка земельних ресурсів, грошова оцінка земель населених пунктів, компоненти природного ландшафту.

Вступ. На сучасному етапі, коли здійснюється приватизація землі, основним завданням якої є мотивація до більш раціонального використання, значно зріс інтерес до оцінки земель в Україні. Надзвичайно важливою властивістю земель (у більш широкому плані – території) виступає універсальність її використання. Вона є загальним предметом, засобом праці, необхідною умовою будь-якого виду матеріального виробництва.

Економічна оцінка землі відіграє важливе значення у регулюванні земельних відносин, має багатоцільове призначення. Необхідність економічної оцінки викликана вимогами ринку (будь-який товар має свою ціну, а природні ресурси, до яких і відноситься земля, також є товаром) [1]. Економічна оцінка земельних ресурсів потрібна і як мотивація охорони природного середовища, його раціонального використання, ліквідації негативних наслідків використання та відтворення. Таким чином, економічна оцінка земель виконує дві функції – облікову та стимулюючу.

Виклад матеріалу дослідження: Ст. 200 Земельного Кодексу України (2001р.) наголошує, що економічна оцінка землі – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі [7]. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.

В ринковій економіці обов'язковим елементом механізму регулювання земельних відносин є оцінка земель як сільськогосподарського призначення так й населених пунктів. Принципових заперечень стосовно наявних фундаментальних понять, на яких ґрунтується оцінка земель (як наукові поняття) не існує. Однак, практичне здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на землю та платного характеру використання землі, регулювання земельних відносин потребують більш чіткого та

обґрунтованого механізму економічної оцінки землі, використання при цьому, ландшафтно-екологічного підходу.

Земельні ресурси пов'язані зі складним комплексом компонентів природного ландшафту. Вони являють собою специфічні сполучення, головним чином, ґрунтів, рельєфу, клімату і належать до найважливіших повсюдно розповсюджених природних багатств.

Оцінка земель визначена постановою Кабінету Міністрів України (1972) і є невід'ємною складовою державного земельного кадастру. Кадастрові ціни – єдині для всієї країни. Оцінка земель обчислена за кадастровими цінами, забезпечує порівнянність якості земель у межах сільськогосподарського підприємства, між підприємствами у межах району, між районами, областями, регіонами країни [2].

Одночасно з посиленням ролі даних державного земельного кадастру значно зросла роль грошової оцінки земельних ділянок, яка визначається на рентній основі. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо [2].

Порядок оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (урболандшафтів) запроваджено наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування, Української Академії аграрних наук (1997).

На першому етапі визначають базову вартість одного квадратного метра землі населеного пункту, на другому – по економіко-планувальних зонах, на останньому етапі визначають вартість 1м² земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів в межах економіко-планувальних зон.

Інформаційною базою для оцінки земель служать: 1) проект формування території і встановлення меж (міський генплан забудови), 2) матеріали ґрунтових обстежень земель 3) матеріали бонітування ґрунтів, 4) статистичні і

нормативні дані про витрати на облаштування території населеного пункту.

Планово-картографічною основою населеного пункту (НП) є план в масштабі 1 : 10000. В загальну площу населеного пункту включають: 1) землі запасу: сад, рілля, сіножаття, пасовища, дороги, під водою; 2) землі колективної власності (сади, дороги, ін.); 3) землі лісового фонду; 4) землі водного фонду.

На картоснові уточнюють межі кварталів, вулиць, нових забудов тощо [2].

В основу оцінки земель населених пунктів кладеться капіталізація рентного доходу, що виникає завдяки місцерозташування населеного пункту у регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території з урахуванням ландшафтних і функціональних факторів.

Згідно літературних даних, основними земельно-кадастровими одиницями поділу та обліку територій є земельна ділянка, кадастровий квартал і кадастрова зона (їх понятійний зміст див. в роботах [2] і [3]. В їх зміст не включені гео-екологічні (ландшафтні) особливості території, і це негативно впливає на показники якості та цінності земельних ділянок. Тому, для оцінки земель слід використовувати ландшафтно-кадастровий підхід, об'єднуючи відповідні таксономічні одиниці в окрему систему поділу території.

З ландшафтних позицій ієрархічний ряд структуризації території має такий вигляд: ландшафтна місцевість – урочище – фація [4] і [5]. А ландшафтний (фізико-географічний) район (мікрорайон) служить регіональною (індивідуальною) одиницею поділу території, він об'єднує вище вказані ландшафтно-типологічні одиниці.

Оскільки таксономічні одиниці земельно-кадастрового ряду за своїми природно-економічними ознаками не однорідні (в їх межах зустрічаються ділянки землі різної якості, з різними властивостями), виникає практична необхідність доповнення цих одиниць ландшафтним змістом та їх розчленування (при необхідності), використовуючи ландшафтно-типологічну основу. Для цього, методом накладення відповідних контурів, відокремлюють ландшафтно-кадастрові одиниці і уже по них, в подальшому, проводять економічну оцінку земель населених пунктів.

Отже, комплексна оцінка території включає аналіз природних та антропогенних чинників за ландшафтно-кадастровими одиницями. Визначають вплив чинників на доцільність використання території.

Об'єктом економічної оцінки земель сільсько-господарського призначення практично висту-

пають типи земель з певними агровиробничими групами ґрунтів. Типи ґрунтів представляють не що інше, як природно-територіальні комплекси (ландшафтні комплекси) локального рівня (переважно урочища і підурочища).

Економічна оцінка земель населених пунктів проводиться з урахуванням двох груп показників, які є взаємодоповнювальними [3]: 1.соціально-економічні показники ; 2.інженерно-економічні показники.

Грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою [3(3.14)]:

Цн – грошова оцінка квадратного метра ділянки, грн.;

В - норматив витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн.;

Нп – норма прибутку, 6%;

Нк - норма капіталізації, 3%;

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_M$$

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки (Км), обчислюється за формулою [3(3.18)] :

Км₁ - коефіцієнт, який характеризує регіональні чинники місцерозташування земельної ділянки,

Км₂ – коефіцієнт, який характеризує зональні чинники місцерозташування земельної ділянки в межах населених пунктів,

Км₃ – коефіцієнт, який характеризує локальні чинники місцерозташування земельної ділянки за

$$К_m = К_{m_1} \times К_{m_2} \times К_{m_3}$$

територіально-планувальними, інженерно-геологічними, ландшафтно-екологічними, історико-культурними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території.

Автором пропонується для визначення місцерозташування земельної ділянки (Км) у формулу (2) ввести додаткові коефіцієнти для локальних факторів (Км₃), - місцерозташування земельної ділянки відносно впливу екологічних факторів. Це дасть можливість одержати більш точну оцінку місця розташування земельних ділянок і розрахувати їх грошову оцінку.

Приклад. Грошова оцінка земель громадянина П. (м. Коломия).

Грошова оцінка земель окремих громадян виконується в такій послідовності: по земельно-облікових матеріалах міської ради визначається площа земель у власності чи користуванні громадянина. Так, у даного громадянина:

під забудовою – 0,05га, ріллі - 0,10га, саду - 0,05га, сіножаті - 0,05га.

Громадянин проживає на вул. Шевченка в межах XV111 економіко-планувальної зони. Базова вартість 1м² території ділянки складає (крім земель сільськогосподарського використання) 82,94 грн. Зональний коефіцієнт (К_{м3}) для XV111 економіко-планувальної зони становить 2,22.

Із аналізу впливу локальних факторів видно, що територія земельної ділянки:

примикає до вулиць з асфальтовим покриттям (К_{м3} = 1),

забезпечена централізованим водо-газо-постачанням (К_{м3} = 1),

відсутні :

централізовані системи теплопостачання (К_{м3} = 0,93),

В той же час вона розташована:

в зоні перевищення рівня техногенного забруднення від автотранспортних засобів (К_{м3} = 0,95),

в зоні заповідної території (К_{м3} = 1,15),

в зоні пішохідної доступності до громадського центру (К_{м3} = 1,10),

до зовнішнього пасажирського транспорту (К_{м3} = 1,10),

до зони відпочинку (К_{м3} = 1,10).

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають прояв у м. Коломиї, при грошовій оцінці земельної ділянки громадянина П. ми враховуємо шість. Сукупний локальний коефіцієнт становить:

$$K_{m3} = 0,93 \times 0,95 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,10 \times 1,10 = 1,41$$

Загальний коефіцієнт місцерозташування земельної ділянки громадянина П. є добутком коефіцієнтів К_{м2} та К_{м3} і становитиме:

$$K_m = 2,22 \times 1,41 = 3,13$$

Коефіцієнт функціонального використання К_ф для земельної ділянки (землі житлової забудови) становить 1,00.

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1м² земельної ділянки під забудовою. Вона становитиме:

$$Ц_n = 82,94 \times 3,13 \times 1,00 = 259,60 \text{ грн/м}^2$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки під забудовою площею 500м² складає:

$$500 \times 259,60 = 129800 \text{ грн.}$$

Назва агро-виробничих груп ґрунтів визначається на плані ґрунтового покриву міста. Земельна ділянка має шифр 176д, вартість даної

групи сільськогосподарських угідь становитиме:

$$\text{рілля } 8582,9 \times 0,10 = 858,3 \text{ грн.}$$

$$\text{сад } 23375,3 \times 0,05 = 1168,8 \text{ грн.}$$

$$\text{сіножаті } 4328,5 \times 0,05 = 216,4 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка земель громадянина П. становитиме:

$$129800 + 858,3 + 1168,8 + 216,4 = 132043,5 \text{ грн.}$$

Висновки. Земельні ресурси ландшафтних комплексів є основою життєдіяльності людей і вимагає всебічного вивчення, що необхідно проводити, перш за все, на основі державного земельного кадастру. Функціонування кадастру забезпечується проведенням картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обслідувань, реєстрацією землеволодінь і землекористувань, обліком кількості і якості земель, бонітуванням ґрунтів та економічною оцінкою земель.

Для економічної оцінки земель слід використовувати ландшафтно-екологічний підхід, який вказує на необхідність врахування ландшафтно-типологічної основи при виділенні кадастрових одиниць. Для економічної оцінки земель, крім загальновідомих, слід врахувати вплив екологічних факторів (додаткові коефіцієнти для локальних факторів, КМЗ). Все це дає можливість більш правильно виділити територіальні одиниці, обґрунтувати місцерозташування і розрахувати їх грошову оцінку, що має практичне значення.

Список літератури:

1. Макарова Н.С. Економіка природокористування: навчальний посібник / Н.С. Макарова, Л.Д. Гармідер. - Київ: Центр учбової літератури, 2007. - 322с.
2. Ступень М.Г. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько та ін. - Львів: Новий світ-200, 2003. - 336с.
3. Ступень М.Г. Кадастр населених пунктів: підручник / Ступень М.Г., Р.Й. Гулько та ін. - Львів: Новий світ 2000, 2004. - 392с.
4. Гуцуляк В.М. Ландшафтознавство: теорія і практика: навчальний посібник / В.М. Гуцуляк. - Чернівці: Книги ХХІ, 2008. - 168с.
5. Гуцуляк В.М. Ландшафтна екологія / В.М. Гуцуляк - Чернівці: Книги ХХІ, 2008. - 312с.
6. Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998, - с. 330-334.
7. Земельний кодекс України. - Львів: Укр. технології, 2001. - 80с.

Невенченко А.И. Оценка земель урбандошадтов Коломыйского Прикарпатья. Рассмотрены вопросы экономической и денежной оценки земель населенных пунктов на основе ландшафтно-кадастрового подхода. Одной из задач исследования качественной и экономической оценки земель стало пополнение земельно-учетных данных отсутствующими оценочными показателями.

Ключевые слова: экономическая оценка земельных ресурсов, денежная оценка земель населенных пунктов, компоненты природного ландшафта.

Nevenchenko A. The author research issues of economic and evaluation of lands inhabited localities on the basis of landscape-cadastral approach. One of the research tasks aims at economic efficiency of soils and data completion by estimated factors.

Key words: economic estimation plot of land, money estimate plot of land, component natural landscape.